

Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2

Utökat förfarande



Samrådshandling
Februari 2020

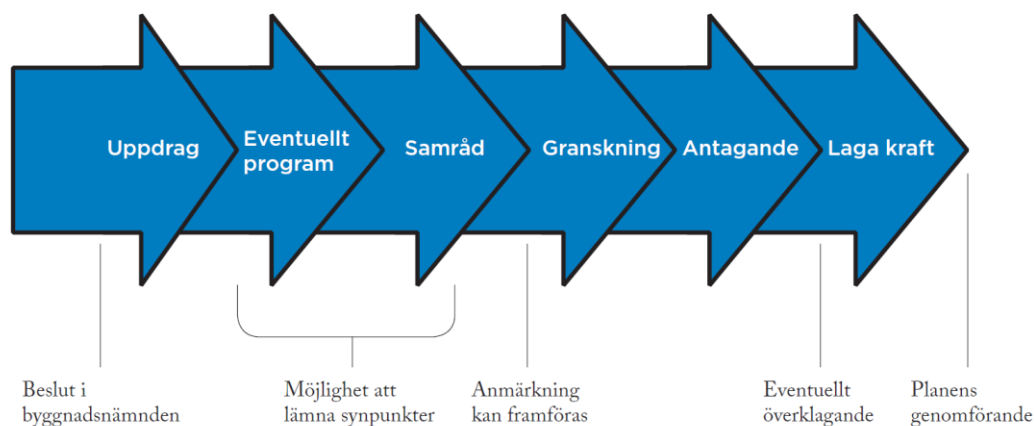


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet för Gamlestads torg startade under 2007. Efter genomfört samråd 2011 fick etapp 2 ett eget diarienummer, 0646/12. Samtidigt startade ett planarbete för kv Sillen med diarienummer 0582/12. Tidigare uppdrag avbryts nu och ett nytt uppdrag, med en sammanslagning av etapp 2 och kv Sillen, görs med namnet "Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2".

PBL 2010:900, SFS 2014/900 gäller efter omstarten för detaljplanen. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Mattias Westblom, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 93

Maria Brandt, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 67

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Camilla Graad, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 30

Lisa Lindgren Park- och Naturförvaltningen, tfn 031-365 57 72

Samrådstid: 19 februari – 31 mars 2020



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2020-02-07, rev åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0168/20

Handläggare SBK

Mattias Westblom

Tel: 031-368 17 93

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1125/13

Handläggare FK

Maria Brandt/Thomas Franzén

Tel: 031-368 10 67/ 031-368 09 72

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning, COWI, 2020-02-07

Övriga handlingar:

- Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg, 2012-11-27
- Stadsbyggnadsförslag Gamlestads torg etapp 2, 2018-05-04.
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- *Arkeologisk utredning, förundersökning och undersökning, Schaktningar i Gamlestaden och nya vägar på Marieholm, Nya Lödöse Rapport 2018:3, Mattias Öbrink, 2018*
- *Arkeologiska förundersökningar i Gamlestaden, Inför detaljplaner Gamlestads torg etapp 2 och Gamlestadens fabriker, Nya Lödöse Rapport 2018:1,*

Kajsa Andreasson, Veronica Forsblom-Ljungdahl, Jeanette Gustavsson, Jens Heimdahl, Anders Kjellin, Christina Rosén, Mattias Öbrink, 2018.

- *Dagvatten- och skyfallsutredning, Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, Kretslopp och vatten, 2019-12-04*
- *Förorenade områden och kemikalier, Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, inventering av tidigare utförda provtagningar samt rekommendationer på åtgärder till följd av förslag till ny detaljplan, SWEO, 2019-11-15*
- *Geoteknisk rapport, Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg, Fastighetskontoret, FK Diarienummer 1125/13, 2019-10-16*
- *Geoteknisk utredning inför detaljplan – Kv Sillen, Gamlestaden, SWECO, 2019-10-29*
- *Luftutredning för Gamlestads torg, COWI, 2019-09-05*
- *Naturvärdesinventering inför åtgärder inom Gamlestaden, Jakobi, 2017-08-28*
- *PM Gestaltning Gamlestads torg etapp 2, SWECO, 2020-02-07*
- *PM Hydrogeologisk undersökning inkl. provpumpning, bilaga 5 för tillståndsansökan för vattenverksamhet, uppdragsnr 2346028, SWECO. 2017-05-05*
- *PM Trafikförslag Gamlestads torg etapp 2, SWECO, 2020-02-07*
- *Riskutredning Gamlestads torg etapp 2, COWI, 2019-06-25, rev 2019-11-11*
- *Trafikbullerutredning, Gamlestads Torg i Göteborg, Norconsult, 2019-06-19*
- *Vibrations- och stomljudsutredning, DP Gamlestads torg etapp 2, Norconsult, 2019-06-13*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning vid Gamlestadsvägen 14-18, kvarteret Sillen, Göteborg, SWECO, 2018-10-19*

Innehåll

DETALJPLAN FÖR GAMLESTADS TORG ETAPP 2	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>6</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>7</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>9</i>
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</i>	<i>12</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	13
<i>Syfte</i>	<i>13</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>14</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>16</i>
<i>Riksentressen enligt Miljöbalken.....</i>	<i>21</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>26</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>30</i>
<i>Övrig bebyggelse</i>	<i>34</i>
<i>Sociala förutsättningar</i>	<i>34</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>36</i>
<i>Teknik</i>	<i>39</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>40</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	43
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>43</i>
<i>Landmärken.....</i>	<i>45</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>57</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>65</i>
<i>Friytor</i>	<i>66</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>70</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>74</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>80</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>80</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>80</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>86</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>87</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>88</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>88</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	90
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>90</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>90</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>92</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>96</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	97

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Gamlestaden är utpekad som en strategisk knutpunkt och ett prioriterat utbyggnadsområde. Gamlestads torg etapp 2 utgör den andra etappen i stadsutvecklingen kring det nya resecentrumet (som genomfördes med detaljplanen Gamlestads torg etapp 1). Närheten till den regionala och lokala knutpunkten för kollektivtrafiken är motivet för tillkommande byggnation av bostäder, kontor, verksamheter etc i en tät kvartersstadsstruktur inom etapp 2.

Planområdet är 11,4 ha och utgörs till stora delar av trafikområden och industrimark. I den östra delen finns en befintlig med lågt utnyttjad park, Banérsparken, annars råder det generellt brist på allmänna friytor inom stadsdelen. Planområdet omfattar del av Säveån, som utgör natura 2000-område och är av riksintresse för naturvården. I området finns även biotopsskyddade alléer.

Området är bildominerat och den storskaliga vägviadukten utgör en barriär för gång- och cykeltrafikanter att röra sig genom området. Biltrafiken inom området består till stor del av genomfartstrafik på Gamlestadsvägen, Slakthusgatan och Artillerigatan.

Inom området finns två byggnader utpekade som särskilt bevarandevärda ur kulturmiljösynpunkt – en f.d. industribyggnad inom kvarteret Sillen och ett landshövdingehus på Banérsgratan 6.

Närhet till järnvägen och spårvägen i väster medför buller- och vibrationsstörningar, liksom risker från transporter av farligt gods. Tidigare verksamheter har bidragit till föroreningar i marken i olika grad och utsträckning.

Syftet med detaljplanen är att skapa en tät, variations- och upplevelserik, levande stadsmiljö av innerstadskaraktär. Den ska främja en attraktiv och trygg livsmiljö där vardagsliv, arbete och fritid tar plats. En ny funktionsblandad bebyggelse kompletterar stadsdelen med bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler, skola, torg och bostadsnära park.

Området ska koppla samman befintlig landshövdingebebyggelse och gatustruktur med den nya exploateringen och kollektivtrafikknutpunkten i etapp 1. De två sidorna av Säveån kopplas samman genom att dagens trafikviadukt rivs och ett nytt huvudgatusystem byggs ut.

Kvarteren och de offentliga rummen ska ges en tydlig stadsmässig karaktär och det är viktigt att aktiva bottenvåningar och upplevelser i ögonhöjd skapas i så stor utsträckning som möjligt för att skapa levande stadsgator.

För att komplettera stadsdelens begränsade tillgång till gröna friytor ska de nya allmänna platserna, både gator och torg, förses med planteringar och träd. Vistelsekvaliteterna ska prioriteras. Genom kv Sillen ska ett ”inre stråk” etableras på kvartersmark med planteringar och träd som i viss mån kompenserar för bristen på allmän friyta.

Vidare syftar planen till att skydda byggnader med industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde samt läka samman den tidigare kvartersstrukturen inom kvarteret Långan. Mötet mellan ny och gammal bebyggelse vid Banérsparken och vid torget ställer särskilda krav.

Kommunen äger den övervägande delen av marken inom den södra delen av planområdet. Norr om Slakthusgatan ägs marken av privata markägare. Markanvisningar har genomförts för delar av kommunens mark.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen bedöms totalt kunna rymma cirka 900 bostäder, en F-3 skola för cirka 200 barn och cirka 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker m.m. Utöver detta finns ytor för parkering, teknik etc. Detaljplanens bebyggelseförslag inrymmer ett tillskott av totalt ca 130 000 kvm ovan mark.

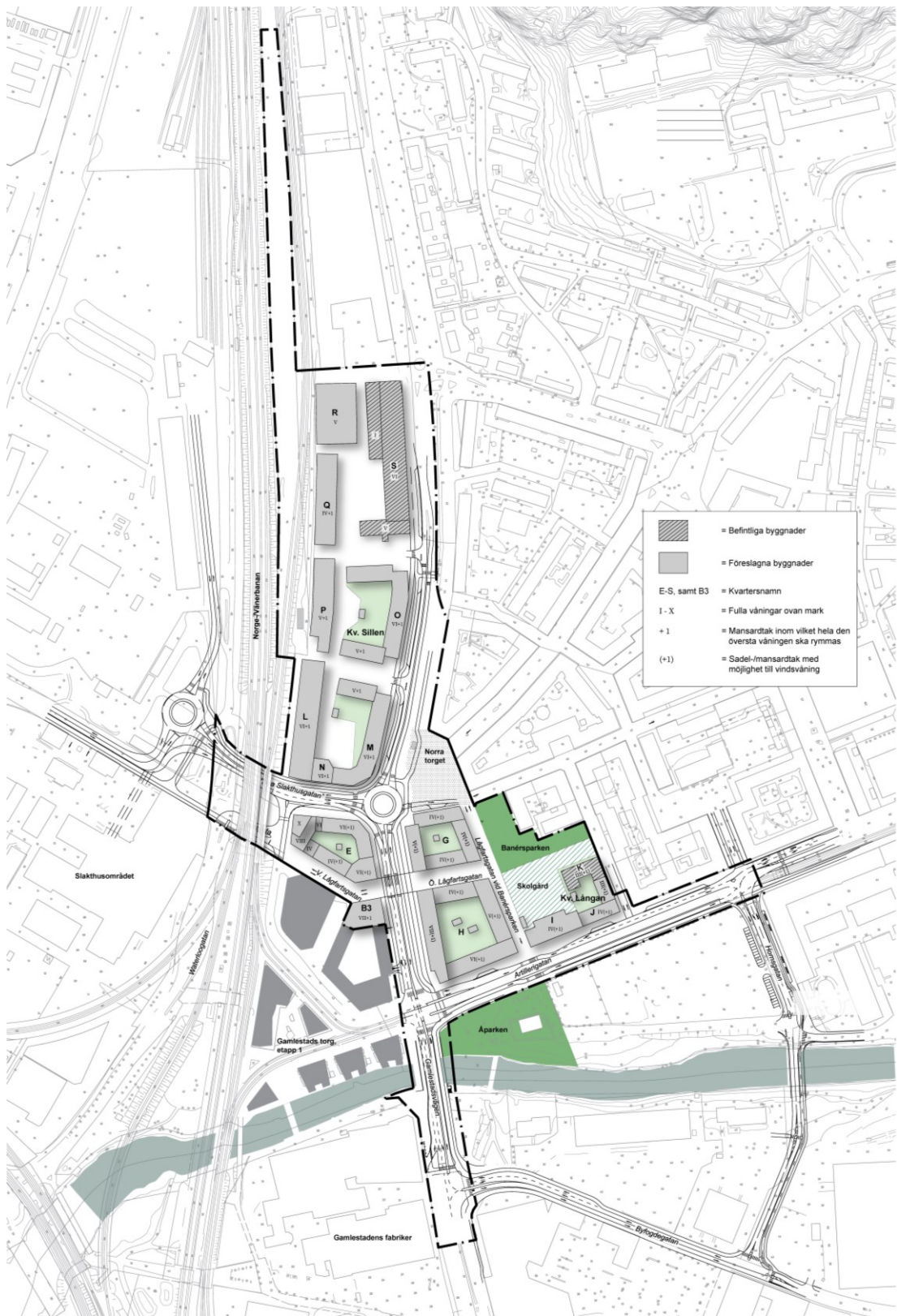
Bebyggelseförslaget innehåller en funktionsblandad och stadsmässig bebyggelse i slutna kvarter med byggnader i 4-10 våningar. Utformningsbestämmelser för kvartersbebyggelsen syftar till att skapa levande bottenvåningar med verksamhetslokaler, ett varierat taklandskap samt sol- och dagsljusstillgång för bostäder, bostadsgårdar och allmänna platser.

Befintlig trafikviadukt rivs och Gamlestadsvägen byggs om till en stadsgata i markplan som leds över en ny bro över Säveån. Artillerigatan byggs om för att ansluta till Gamlestadsvägen och förbättra framkomligheten för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägnätet ska byggas ihop och fotgängare och cyklister liksom kollektivtrafiken ges företräde framför biltrafiken. Slakthusgatan får en ny anslutning till Gamlestadsvägen längre norrut och för område väster om järnvägen upphävs gällande detaljplan för att möjliggöra anslutning till befintlig gata och det nya Slakthusmotet (innan den slutliga utformningen av Slakthusområdet och Slakthusgatan fastläggs i egen planprocess). Byfogdegatan behöver breddas för behovet av ytterligare filer i korsningen med Gamlestadsvägen, men detta hanteras i kommande planarbete för området som startar 2020.

De offentliga friytorna ska ges en utformning för vistelse och gröna kvaliteter. Ett nytt lokalt torg med parkkaraktär anläggs. Banérsparken kommer med stadsutvecklingen utgöra en viktig, grön friyta. Gångfartsgator inom området utformas som lugna gator med vistelsekvaliteter, som kompensation för bristen på allmän friyta. Även inom kv Sillen föreslås ett grönt stråk av offentlig karaktär att etableras på kvartersmark, som kompensation för bristen på allmän friyta. Med detaljplanens genomförande kommer, med rivningen av trafikviadukten, grönyta iordningsställas norr och söder om Säveån.

Befintliga byggnader som är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla skyddas och dess exteriöra kvaliteter ska bevaras. Tillkommande bebyggelse som angränsar till de befintliga landshövdingekvarteren och mot torget ska genom anpassad skala och fasad- och takutformning samspela med den äldre landshövdingekaraktären.

I planområdets norra del föreslås en skyfallsyta på allmän mark för att samla vatten vid kraftiga skyfall. Fördjupade studier av markhöjder och utformning av skyfallsleder ska tas fram till granskningsskedet.



Illustrationsplan som visar planområdet men även anslutande trafikutbyggnader vid Hornsgatan samt anslutningar till Slakthusgatan resp. det nya Slakthusmotet.

Överväganden och konsekvenser

Utgångspunkten för planförslaget har varit att omvandla det tidigare bildominerade området till en funktionsblandad stadsdel där stadslivet tillsammans med kollektiv-, gång- och cykeltrafiken prioriteras. Stadsdelen ska även tillföras större vistelsekvaliteter, med skapande och upprustning av torg-, gatu- och parkmiljöer.

Trafikförslaget har arbetats fram för att den huvudsakliga biltrafiken ska ledas längs de större gatorna och därmed skydda de mindre gatorna inne bland bostadskvarteren. Åtgärder för att minska bullerpåverkan på skolgården och i parken har vidtagits.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av lägenheter och med fler boende ökar underlaget för ett större serviceutbud och mer levande stads- och gatumiljöer. Äldre byggnader med befintliga verksamheter inom området behöver rivas. Vid nybyggnation finns det en viss risk för att hyrorna går upp även i omgivande områden och vissa verksamheter som tidigare legat i området kan tvingas flytta.

Planförslaget ökar de gröna kvaliteterna i området, men sammantaget finns ett underskott på grönytor inom stadsdelen. De föreslagna platserna för stadsdelens behov av offentligt tillgängliga friytor är begränsade och kommer nyttjas av många människor. Det kräver att de utformas med hög kvalitet och slittålighet och att alla de gator, stråk och platser som finns utformas med gröna vistelsekvaliteter.

Trots bristen på fri- och grönytor och risken med förhöjda hyror i området, bedöms ändå konsekvenserna positiva i och med att stadsmiljön blir så mycket bättre utformad för stadens och de boendes och verksammas perspektiv samt att trafiksituationen för oskyddade trafikanter förbättras i hög utsträckning. Tillgängligheten till alla delar av Gamlestaden blir större, både för de boende i området och för människor som kommer utifrån med kollektivtrafiken eller som cykelpendlar till och från de nord-östra stadsdelarna.

Miljökonsekvensbeskrivning

En av de direkta konsekvenserna av planförslaget är att fler människor kommer att bo och vistas inom området jämfört med idag. Detta är det huvudsakliga syftet med planen men kan ge negativa konsekvenser på människors hälsa på grund av närheten till väg-, järnvägs- och spårvägs trafik. Åtgärder behövs för att komma tillrätta med buller, vibrationer och luftföroreningar vilket säkerställs genom inarbetade planbestämmelser på plankartan samt vid framtida bygglovsprövning. Flera positiva konsekvenser uppkommer med planen, bland annat bättre trafikmiljö för oskyddade trafikanter och en återställd kvartersstruktur runt Banérsparke. De negativa konsekvenserna av den färdiga planen på naturmiljön och bevarandevärdena för Natura 2000-området Sävåen bedöms vara små. Även sanering av mark och bättre omhändertagande och rening av dagvatten är positivt för naturvärdena i Sävåen. Genom rivningen av trafikviadukten frigörs ytor söder om Artillerigatan. Gröna ytor som på sikt kan utvidgas och bidra till ökade möjligheter för rekreation i Gamlestaden. Planförslaget har utvärderats mot relevanta nationella miljökvalitetsmål och bedöms inte motverka möjligheterna att nå målen. Med inarbetade planbestämmelser och under förutsättningar att byggfasen utförs med försiktighet bedöms konsekvenserna för MKN vara små och konsekvenserna för berörda riksintressen vara obetydliga.

Påverkan på stadsbilden

Planförslaget kommer innebära att stadsbilden mot väster förändras och ge en ny högre stadssiluett tillsammans med de nya byggnaderna kring resecentrum. Inom planområdet anpassas bebyggelsens fasad- och takutformning samt skala för att samspela med de befintliga landshövdingehusens karaktär. Gamlestaden kommer få tillbaka sin kvartersstruktur och sitt stadsgatunät, istället för att vara en plats präglad av väginfrastruktur.

Kulturmiljö

Fornlämningar kan komma att påverkas av en exploatering i området. Dock kommer de fornlämningar som påverkas att undersökas vilket kan bidra till värdefull beskrivning och förståelse för områdets historia.

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön då de befintliga byggnaderna bevaras och skyddas, de nya byggnaderna anpassas i både höjd och utformning samt att kvarteret Lången återfår den för området rådande slutna kvartersstrukturen.

Påverkan på luft

Överskridande av MKN (miljökvalitetsnormer) för dygns- och timmedelvärde av NO₂ (kvävedioxid) riskerar att ske längs med Gamlestadsvägen mellan Artillerigatan och Slakthusgatan där trafikflödet är högt och gaturummet kantas av hög bebyggelse. Till år 2035, då området förväntas vara utbyggt, föreligger dock ingen risk för överskridande av MKN. Detta då halterna av NO₂ beräknas sjunka till följd av pågående teknikutveckling och ett större antal eldrivna fordon. Planen reglerar utbyggnaden genom fördröjd genomförandetid så att gaturummet för Gamlestadsvägen inte sluts för rän tidigast 2028. Vid den tidpunkten uppskattas emissionerna för lätta och tunga fordon vara lägre och medföra så pass mycket lägre halter av NO₂ i det aktuella gaturummet att MKN klaras även med ett slutet gaturum.

Påverkan på vatten och strandskydd

En samlad bedömning är att planförslaget påverkar Säveån i liten utsträckning och därmed förväntas ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet i Säveån. Detsamma gäller för MKN för laxfiskvatten i Säveån. Då markföroreningar saneras och dagvattenrening införs kommer föroreningsbelastningen för Göta älv och Säveån minska, vilket bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormerna.

I samband med ny detaljplanläggning kommer strandskyddet återinträda för delar av planområdet. Konsekvenserna av ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms vara obetydliga då de byggnationer som planen medger inom strandskyddsområde genomförs på mark som länge varit ianspråktagen och som därmed saknar betydelse för strandskyddets syften.

Påverkan på naturmiljö

Med den nya bebyggelsen och gatunätet kommer träd i biotopskyddade alléer längs gatan Gamlestadstorget och Banérsparken att behöva tas ned och kompenseras med

nya träd i befintlig trädrad längs med Gamlestadsvägen. Konsekvenserna bedöms som små då större sammanhängande delar av alléerna i området kommer att bevaras.

I samband med rivning av befintlig trafikviadukt kommer trädbården längs med båda sidor av ån att förlängas vilket bedöms vara positivt för naturvärdena i Säveån.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljöerna av den färdigbyggda planen vara små och bedöms möjlig att förena med områdets naturvärden. Konsekvenserna på naturmiljön och på bevarandevärdena enligt natura 2000 bedöms som obetydliga.

Påverkan på trafik

Detaljplanen bedöms ha stor påverkan på trafiken i området. Den föreslagna trafikutformningen medför en försämring av framkomligheten för bilburen trafik i jämförelse med nollalternativet, eftersom det innebär fler korsningspunkter i plan. Som resultat av detta beräknas en stor del av genomfartstrafiken välja en annan väg än via Gamlestaden. Detta ger viss omflyttning av trafiken på det nationella vägnätet i planområdets närområde, till väg E20 och väg E45 som är av riksintresse för kommunikationer. En omflyttning av trafik till det planerade Slakthusmotet och till viss del till Munkebäcksmotet bedöms dock inte ha någon påtaglig påverkan på det nationella vägnätet.

För oskyddade trafikanter bedöms situationen bli avsevärt mycket bättre genom utbyggnaden enligt planförslaget. Detta eftersom oskyddade trafikanter prioriteras över bilburen trafik och får säkrare korsningspunkter, vilket bidrar till att möjligheterna att välja gång-, cykel- och kollektivtrafik ökar.

Risk och säkerhet

Då föreslagna skyddsåtgärder och skyddsavstånd beaktas i planen och säkras upp med planbestämmelser bedöms konsekvenserna av planförslaget som tolerabel med avseende på risknivåer för både individ- och samhällsrisk.

I samband med ett genomförande av detaljplanen bedöms risken för översvämning vid skyfall minska genom ökad kapacitet för ytvattenavrinning både norrut och söderut samt anläggande av skyfallsyta mellan banvallarna för spårväg och järnväg.

Inom området finns det markförorenningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I samband med ett genomförandet av detaljplanen behöver det utredas vidare i vilken mån marksanering eller andra åtgärder behövs för att anpassa området för bostadsbebyggelse. Då åtgärder vidtas finner framtagna utredningar inga hinder mot den planerade markanvändningen enligt planförslaget.

Buller, vibrationer och stomljud

Konsekvenserna av planförslaget med avseende på trafikbuller bedöms bli måttligt negativa, detta på grund av planområdets utsatta läge mellan många större trafikleder. Med planlösningar som tillåter en lägenhetssida mot gård samt bullerplank och skärmar mellan huskroppar och mot vägar kan ljudmiljöerna förbättras och gällande riktlinjer följas, både inomhus och utomhus, samt att MKN (miljökvalitetsnormer) för buller klaras. Planens genomförande kommer även förbättra bullernivåer för befintliga bostäder och parkmiljön som skärmas av med nya kvarter. Risken för vibrationer och stomljud måste beaktas vid nybyggnation och skyddsåtgärder kan behöva vidtas för att minimera dessa störningar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg, liksom med den fördjupade översiktsplanen för området.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Området kommer att utgöra entrén till nordöstra Göteborg, och från motsatt håll till centrala Göteborg. Syftet med detaljplanen är att området Gamlestads torg ska bli en integrerad del av den utvidgade innerstaden och utgöras av en tät, variationsrik och levande stadsmiljö av innerstadskaraktär som möter den äldre industri- och arbetarstadsbebyggelsen.

Befintlig landshövdingebebyggelse och gatustruktur ska kopplas samman med den nya exploateringen och med kollektivtrafikknutpunkten som genomfördes inom detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1. De två sidorna av Sävån kopplas samman genom att dagens trafikviadukt rivs och ett nytt huvudgatusystem byggs ut där Gamlestadsvägen byggs om till en stadsgata i markplan. Artillerigatan byggs om för att ansluta till Gamlestadsvägen och förbättra framkomligheten för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägnätet ska byggas ihop och fotgängare och cyklister liksom kollektivtrafiken ges företräde framför biltrafiken. Slakthusgatan får en ny anslutning till Gamlestadsvägen längre norrut och för område väster om järnvägen upphävs gällande detaljplan för att möjliggöra anslutning till befintlig gata och det nya Slakthusmotet (innan den slutliga utformningen av Slakthusområdet och Slakthusgatan fastläggs i egen planprocess). Byfogdegatan behöver breddas för behovet av ytterligare filer i korsningen med Gamlestadsvägen.

Syftet med detaljplanen är att skapa en tät, variations- och upplevelserik, levande stadsmiljö av innerstadskaraktär. Den ska främja en attraktiv och trygg livsmiljö där vardagsliv, arbete och fritid tar plats. En ny funktionsblandad bebyggelse kompletterar stadsdelen med bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler, skola, torg och bostadsnära park.

Området ska koppla samman befintlig landshövdingebebyggelse och gatustruktur med den nya exploateringen och kollektivtrafikknutpunkten i etapp 1. De två sidorna av Sävån kopplas samman genom att dagens trafikviadukt rivs och ett nytt huvudgatusystem byggs ut.

Kvarteren och de offentliga rummen ska ges en tydlig stadsmässig karaktär och det är viktigt att aktiva bottenvåningar och upplevelser i ögonhöjd skapas i så stor utsträckning som möjligt för att skapa levande stadsgator.

För att komplettera stadsdelens begränsade tillgång till gröna friytor ska de nya allmänna platserna, både gator och torg, förses med planteringar och träd. Vistelsekvaliteterna ska prioriteras. Genom kv Sillen ska ett ”inre stråk” etableras på kvartersmark med planteringar och träd som i viss mån kompenserar för bristen på allmän friyta.

Vidare syftar planen till att skydda byggnader med industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde samt läka samman den tidigare kvartersstrukturen inom kvarteret Långan. Mötet mellan ny och gammal bebyggelse vid Banérsparke och vid torget ställer särskilda krav.

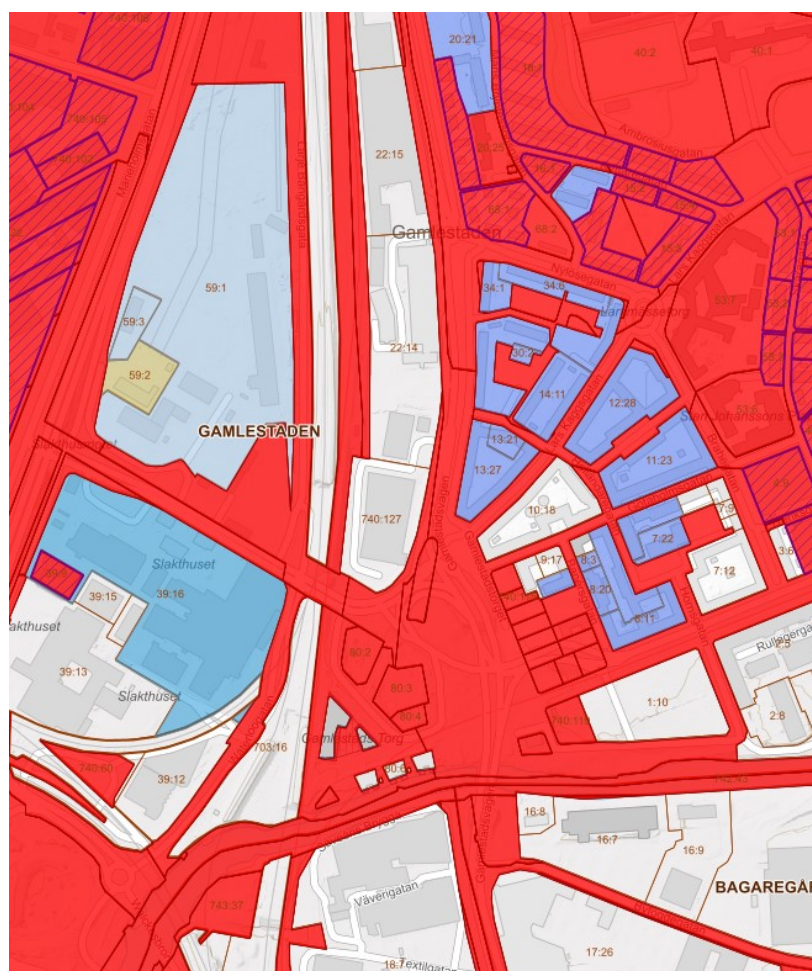
Kommunen äger den övervägande delen av marken inom den södra delen av planområdet. Markanvisning har genomförts för delar av kommunens mark. Norr om Slakthusgatan, inom kv Sillen, ägs marken huvudsakligen av privata fastighetsägare.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 11,4 hektar (114 000 kvm). Merparten av marken i planområdets södra del ägs av Göteborgs Stad. Övriga fastighetsägare är:

- Gamlestaden 740:127 – Coeli Gamlestaden AB
- Gamlestaden 22:14 – Castellum Gamlestaden 22:14 AB
- Gullbergsvass 703:16 – Trafikverket

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

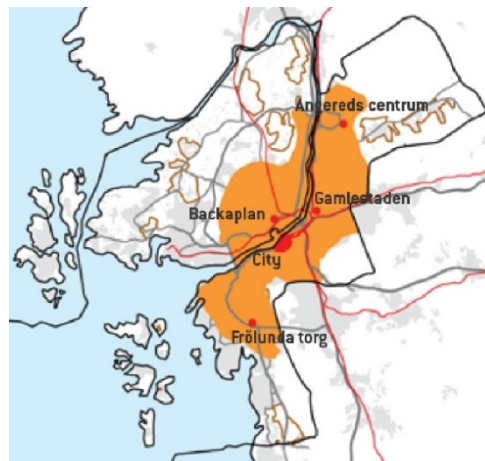


Fastigheter (kommunala fastigheter markerat i rött)

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg (KF 2009-02-26) angav att utbyggnaden av staden ska inriktas mot komplettering inom den del av den befintliga bebyggelsestrukturen där god försörjning med kollektivtrafik kan erhållas. Utbyggnaden ska kombineras med ett ökat byggande och förtätning av strategiskt belägna knutpunkter där City, Frölunda torg, Backaplan, Angereds centrum och Gamlestaden särskilt pekas ut. Ett ökat byggande runt knutpunkterna föreslås förstärka underlaget för kollektivtrafik och service.



Gamlestaden ingår som en av de fem strategiska knutpunkterna kring vilken staden ska förtätas

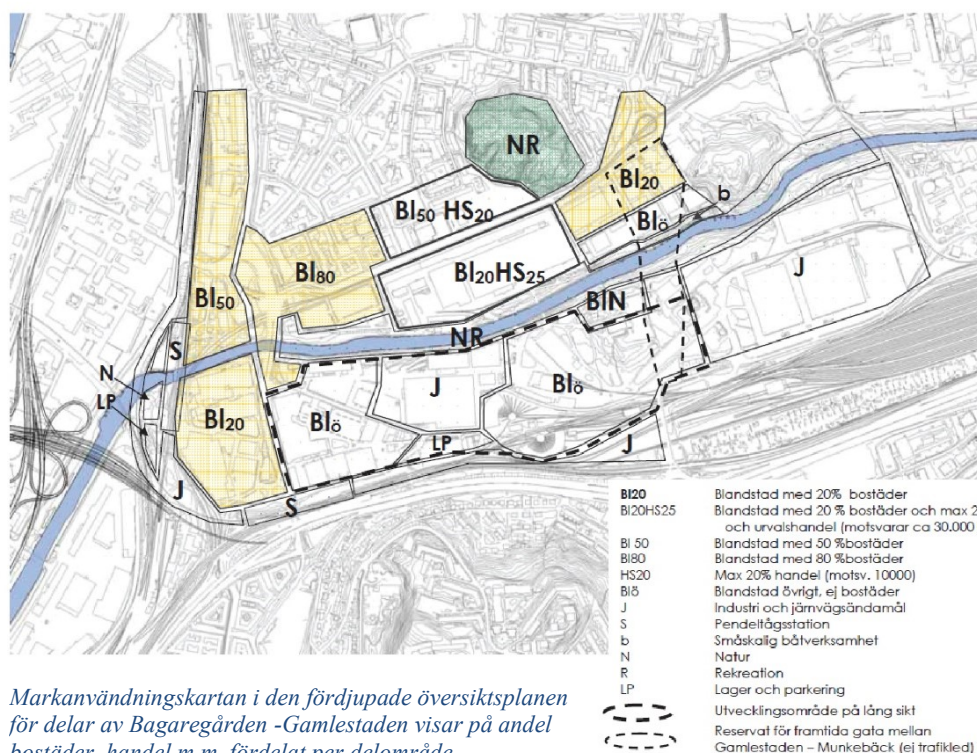
En ny översiktsplan (*Översiktsplan för Göteborg, Samrådshandling december 2018*) var ute på samråd under våren 2019. Denna redovisar Gamlestads torg som en strategisk tyngdpunkt som ligger i mellanstadens prioriterade utbyggnadsområden. Inriktningen för de strategiska knutpunkterna är att komplettera med arbetsplatser och bostäder för ökat lokalt kundunderlag. Bostäder och verksamheter bör integreras för ömsesidig nytta, t.ex. kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platsen tillgänglig för närboende. Förutsättningarna för mer handel ska stärkas vid de strategiska tyngdpunkterna och platserna ska utvecklas så att lokal handel och service i närområdet stötts. Hög täthet ska eftersträvas och utvecklingen ska bidra till att stärka områdets tyngdpunkter.

Fördjupning av översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Gamlestaden och Bagaregården (*Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden – Bagaregården, KF 2006-09-14*) anger att syftet med planen är att lägga fast en sammanhängande stadsstruktur som knyter samman Gamlestaden med utvecklingsområdena i Kviberg och Marieholm samt med Bagaregården. Målet är att Gamlestaden ska utvecklas som centrum för de kringliggande stadsdelarna i form av en blandstad med citykaraktär.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår en förtätning med ett innehåll i de västra delarna av ca 50% bostäder och 50% lokaler för kontor, kultur, fritidsverksamhet, handel och service med mera. I de östra delarna av det aktuella planområdet (öster om det nya läget för Gamlestadsvägen) ska det vara ett högre inslag av bostäder. Ett primärt ställningstagande i planen är att de gamla industribyggnaderna i stadsdelen ska bevaras och att ny bebyggelse ska utveckla Gamlestadens identitet. Utmed Säveån föreslås att ett sammanhängande grönt promenadstråk anläggs längs vattnet.

En ny fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg är under framtagande (*Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för centrala Göteborg, samrådshandling december 2018*) vars planområde omfattar Gamlestaden.



Markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen för delar av Bagaregården - Gamlestaden visar på andel bostäder, handel m.m. fördelat per delområde.

Pågående planarbete i närområdet

Gamlestaden planeras att genomgå en omfattande stadsförnyelse där bland annat tidigare fabrikskvarter och trafikområden successivt omvandlas till en tät och funktionsblandad stadsmiljö. Gamlestads torg etapp 1 utgjorde ett viktigt startskott för utvecklandet av Gamlestaden. Det nya resecentrumet för den regionala och lokala spårtrafiken invigdes 2018 och utbyggnaden pågår av en funktionsblandad bebyggelse bestående av ca 250 bostäder, 30 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker, resecentrum och hotell.

I närområdet pågår detaljplanearbete för Gamlestadens fabriker (*Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg*) för att omvandla tidigare industri- och verksamhetsområde till en funktionsblandad stadsbebyggelse. För Slakthusområdet har ett programarbete startat för att även utveckla detta område. SKF:s tidigare industriområde (*Detaljplan för handel, bostäder mm. inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden*) detaljplaneras för tillkomst av bostäder, handel och övrig centrumverksamhet.

Gamlestads torg etapp 2, liksom gatunätet genom planområdet utgör kärnan i stadsutvecklingen. För att hantera den förväntade ökningen av trafik och för att bättre ansluta till vägnätet i söder, planeras för nya vägar och broar över Sävån (däribland inom *Detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden*).



Pågående planarbete i anslutning till planområdet.

För att skapa bättre tillgänglighet till Gamlestaden/Marieholm, för att möjliggöra den framtida stadsutvecklingen, planeras Slakthusmotet att byggas ut med nya på- och avfarter på Marieholmsleden/Väg E45. Inom Slakthusområdet pågår programarbete för områdets utveckling

Utbyggnadsplanering för verksamheter, 2010

Inom översiktsplanarbetet för Göteborg togs *Utbyggnadsplanering för verksamheter* fram. Planen presenterar vägledande principer för etablering av verksamheter i olika lägen av staden, bland annat för City, vid bebyggelseområden och i knutpunkter. Gamlestaden är utpekad som en av de fem strategiska knutpunkterna varför riktlinjerna för knutpunkter gäller vid planeringen av Gamlestads torg. Huvudpunkterna är att:

- Möten och utbyte - såväl formella som informella - gynnar utveckling,
- Täthet, närhet och variation skapar förutsättningar för utbyte och attraktivitet
- Studenter och universitet har en viktig roll
- Minska störningar och undvik barriärer
- Flexibilitet i planer ökar attraktionen och möjligheterna

Målsättningen i riktlinjerna är att skapa liv och underlag för näringslivet att utvecklas. Trendanalysen som gjordes i samband med UP-arbetet visade att nordöstra delarna av staden är underrepresenterat vad gäller nyetableringar av företag, varför här finns en

stor potential för utveckling. Idag finns en stor andel verksamheter i Gamlestaden, inpendlingen är relativt stor med ca 12 000 inpendlare/dag och här finns en potential när kollektivtrafiken utvecklas med regional trafik och med nya stadsmiljöer.

Gällande detaljplaner

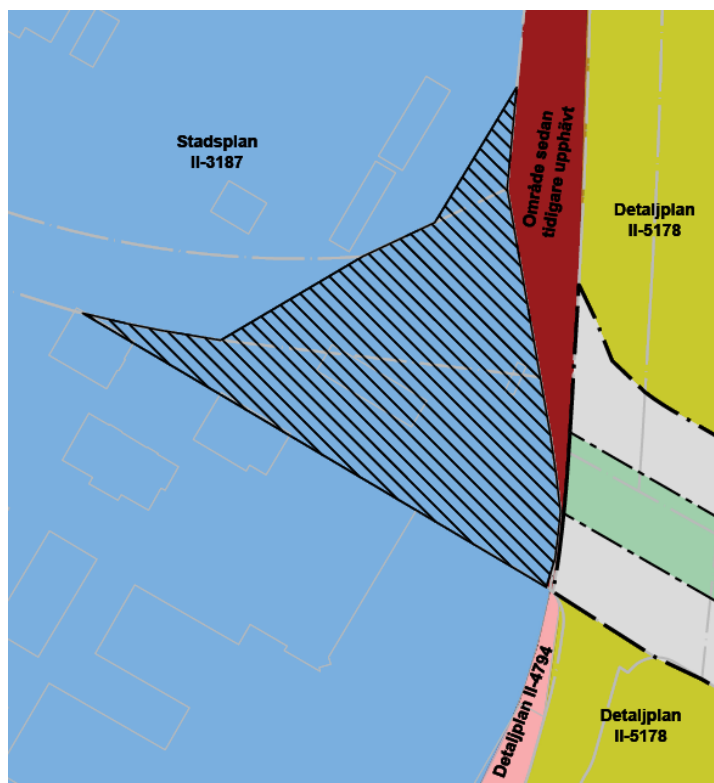
Planen ersätter hela eller delar av följande planer:

Aktnummer (laga kraft)	Ändamål (för planområdet)
Stadsplan 1480K-II-3187 (1968-09-06)	trafik, parkering m.m.
Stadsplan 1480K-II-3223 (1969-04-09)	trafik, industri m.m.
Detaljplan 1480K-II-3757 (1990-05-08)	park, bostäder m.m.
Detaljplan 1480K-II-4879 (2008-11-18)	spårtrafik, skyddsområde m.m.
Tomtindelning (fastighetsplan) 1480K-III-6392 (1969-11-24)	

Del av planområdet omfattar dessutom mark som inte är planlagd. För samtliga ovanstående planer har genomförandetiden gått ut.

Planen upphäver delar av följande plan:

Stadsplan 1480K-II-318 (1968-02-15)	industri m.m.
-------------------------------------	---------------



Det streckade området markerar den del av Stadsplan 1480K-II-318 (blått område) som upphävs.

Beslut om att upprätta detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 2007-05-15 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Gamlestads torg och Gamlestadens fabriker. Planarbetet har sedan efter hand delats i flera planområden. Först genom en detaljplan för Gamlestads torg och en detaljplan för Gamlestadens fabriker. Efter samråd 2011 av detaljplan för Gamlestads torg kom denna att i sin tur att delas upp i etapper. Första etappen syftade till etablerandet av knutpunkten, resecentrumet och intilliggande kvarter. Den nya aktuella etapp två omfattar det område som bygger ut huvudgatustrukturen i stadsdelen med omgivande kvarter samt park- och skolmark. Kvarteret Sillen som ligger utmed Gamlestadsvägen norrut ingick inte i det ursprungliga området för Gamlestads torg utan har lagts till för att området är lämpligt att planlägga med etapp 2, bl.a. för utbyggnad av huvudgatunätet. Fortsatta etapper för planläggning av mark på norra och södra sidan av Säveån ingår i framtida planläggningar.

Den långa tid som gått sedan samrådet hölls 2011, den förändring/utveckling som gjorts av planförslaget av bl.a. trafiklösningen samt inkludandet av kv Sillen i planområdet gör att planarbetet startar om med ett nytt samråd och enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Formellt avbryts pågående planarbeten för kv Sillen samt för etapp 2 och ett nytt planuppdrag ges för en sammanslagen detaljplan med namnet "Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2".

Tidigare genomförd tävling och övergripande stadsbyggnadsidéer

Utformningen av planförslaget för Gamlestads torg tar sin utgångspunkt i de gestaltungsförslag som togs fram inom ramen för det parallella uppdrag som genomfördes under våren - försommaren 2011. Deltagande arkitektföretag var MXSI architectural studio/Fojab arkitekter (Spanien/Sverige) och Architecture Is Made - AIM (Sverige). Förslagen utvärderades av en bedömningsgrupp bestående av kommunala och externa aktörer. Bedömningsgruppen utvärderade enligt följande kriterier:

- Stadsmiljön som helhet utifrån struktur, kvartersformer, offentliga rum med gator, torg, platser, parker och stråk samt bebyggelsen och dess karaktär, arkitektonisk helhetsupplevelse och typologi.
- Stadsrummens vistelse- och upplevelsemässiga kvaliteter.
- Sociala parametrar kring den goda stadens innehåll såsom trygghets- och säkerhetsaspekter, barnperspektiv, möjlighet att bedriva småverksamheter i t.ex. bottenplan, möjligheter till blandning av upplåtelseformer etc.
- Boendemiljö, boendekvaliteter, t.ex. tillgång till kvalitativa gröna miljöer.
- Lösningar avseende stadsgrönska och offentliga rum, mänsklig skala och attraktion.
- Parkeringslösning.
- Hänsyn till störningar, riktlinjer kring buller, riskföreskrifter för farligt gods, klimataspekter m.m.
- Exploateringsgrad och resonemang kring täthet.
- Idéernas genomförbarhet.

Utvärderingen av gestaltungs-förslagen resulterade i ett sammanvägt planförslag utarbetat av bedömningsgruppen, vilket låg till grund för det samråd av ett större planområde som genomfördes november-december 2011.

De övergripande gestaltungs-idéerna och gestaltningen lades fast i dokumentet *Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg* (Göteborgs stad Stadsbyggnadskontoret & White arkitekter, 121127) med syfte att hålla ihop visionen och stadsbyggnads-idén när stadsdelen utvecklas under lång tid och delas upp i flera detaljplaner och etapper. Det övergripande gestaltungs-programmet beskriver nio framgångsfaktorer gällande stadsbyggnaden, de offentliga rummen samt bebyggelsen. Fokus i dokumenten ligger på stadsdelen söder om Slakthusgatan men idéerna ska appliceras på hela detaljplaneområdet.

Efter samrådet 2011 delades detaljplanen i flera etapper. För etapp 1 konkretiserades gestaltungs-idéer till ett gestaltungs-program. För denna etapp 2 har ett vägledande stadsbyggnads- och gestaltungs-förslag tagits fram 2018 som underlag till planläggningen.

Framtida fastighetsägare/exploatörer ska bekosta och medverka till framtagandet av gestaltungs-program/principer för planerad bebyggelse med utgångspunkt från det övergripande gestaltungs-programmet ”*Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg*”. Inför kommande bygglovsprocess ska respektive fastighetsägare/exploatörer ta fram separata gestaltungs-program för sin bebyggelse som bygger på ovanstående dokument, något som kommer knytas till avtal om exploatering och genomförande mellan Göteborgs Stad, de markanvisade och andra fastighetsägare. Gestaltungs-program/principerna tillsammans med planbestämmelserna ska ligga till grund för gestaltungs-bedömningen i bygglovskedet. Trafikkontoret i samarbete med Park- och naturförvaltningen tar fram gestaltungs-program för utformningen av allmän plats.

Riksintressen enligt Miljöbalken

Kommunikation (vägar och järnvägar)

Norge/Vänerbanan samt väg E45 väster om planområdet och Västra Stambanan samt väg E20 söder om planområdet utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken. Norge-/Vänerbanan omfattas av planområdet för marken under järnvägsbroarna vid Slakthusgatan.

Anläggningar för vattenförsörjning

De östra delarna av planområdet ingår i ett 900 ha stort utpekad riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning, enligt 3 kap miljöbalken, i Göteborgs östra utkant. Områden som omfattas av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Inom riksintresset utbredning är en bredare buffertzona inlagd för att undvika för detaljerad information. Buffertzonen är alltså större än riksintressets egentliga markanspråk. Inom planområdet finns inga anläggningar eller vattentäkter kopplade till riksintresset.

Naturvård och natura 2000

Säveån är i sitt nedre lopp ett *natura 2000-område* enligt EU:s art- och habitatdirektiv (4 kap. Miljöbalken) och känsligt för förändring av vatten och mark. Natura 2000 är

ett europeiskt nätverk av värdefulla naturområden vars syfte är att bevara livsmiljöer för arter som är skyddsvärda. Skyddet av Säveån har flera syften; att bevara ett reproduktionsområde för en ursprunglig stam av atlantlax, samt att bevara ett naturligt vattendrag av fennoskandisk typ. För att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom natura 2000-området krävs tillstånd av Länsstyrelsen alt. Mark- och miljödomstolen. Innebörden av bestämmelserna är att också verksamheter som bedrivs utanför natura 2000-området och som kan medföra betydande påverkan på området omfattas av bestämmelsen om tillstånd.

Säveån är också ett *riksintresse för naturvården* enligt 3 kap. Miljöbalken, det vill säga ett nationellt särskilt värdefullt vattendrag. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvärdena av strandmiljöerna och åns artrika flora och fauna.

Övriga skyddsvärda arter är bl.a. kungsfiskare, som är skyddad enligt EU:s fågeldirektiv, samt strömstare, asp och havsnejonöga. Strandbrinkar som får utvecklas fritt med naturligt förekommande vegetation, rasbranter m.m. utgör en varierad miljö som är gynnsam för områdets biologiska mångfald och naturvärden. Större delen av Säveåns stränder på sträckan mellan Bellevue och Gamlestads torg har dock påverkats i en eller annan form, bl.a. genom markförstärkningar för att motverka ras.

I dagsläget existerar inga kända lekvatten för lax eller häckningsområden för kungsfiskare inom detta område. Däremot utgör området sannolikt såväl vandrings- som uppväxtområde för lax samt födosöksområde för kungsfiskare, varför det bedöms viktigt att bl.a. bevara överhängande och skuggande vegetation över ån, död ved m.m. Bottenfaunan försämras ju längre västerut man kommer vilket kan bero på en försämring av vattenkvaliteten som en följd av bräddningsutsläpp och andra hydrologiska förhållanden. Ån ingår i naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (NFS 2002:6).

En övergripande diskussion om hur man kan hantera olika delar av Säveån har förts såväl i den fördjupade översiktsplanen för området men framför allt i *Program för stråk utmed Säveån* (Göteborgs Stad, 2004), som bl.a. gjordes i samverkan med Länsstyrelsen. Då gjordes ställningstagandet att bevara och utveckla åpartierna väster om Norge-/Vänerbanan som naturliga och att Trafikverket ska återplantera de delar som tagits i anspråk för bygget vilket ska fungera som en grön lunga i kombination med det bevarade strandparti med grönska som kommunen ansvarar för. Inriktningen i programmet är att partierna öster om den befintliga viadukten fram till Hornsgatan ska utvecklas som ett parkrum med grupper av överhängande träd och buskar, slänter mot ån m.m. för att bl.a gynna kungsfiskare och laxstam. Parkrummet ska vara mer tydligt gestaltat med en kombination av gräs, marktäckare, hårdgjorda ytor samt bryggor i några lägen utmed ån. Väster om viadukten för Gamlestadsvägen fram till spårvägen gjordes ställningstagandet att låta stadsmiljön överbrygga ån med en utbyggnad och utveckling av den ca 1 meter höga kaj/stödmur som redan finns längs strandlinjen. Inriktningen enligt programmet är ett hårdgjort innerstadstorg med kajer och nedtrappningar.

Planområdet för detaljplan för etapp 2 omfattar endast ett avgränsat mark- och vattenområde intill och över Säveån, vilket ingår i planen för att möjliggöra den nya sträck-

ningen av Gamlestadsvägen och det nya huvudgatunätet. I *Programmet för stråk utmed Säveån* anges att denna sträcka längs med strandkanten ska utformas som *stadsrum*.



Utdrag ur "Program för Stråk" längs Säveån.

Ovan beskriven inriktning för utvecklingen längs med Säveån har utvecklats genom fem detaljplanarbeten:

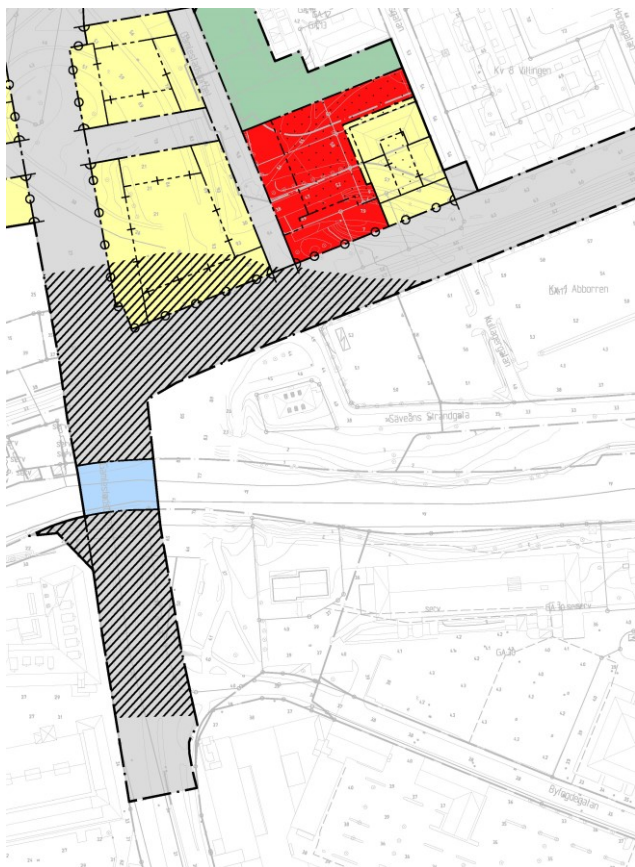
- *Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 (denna detaljplan)*
- *Detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken*
- *Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg,*
- *Detaljplan för handel, bostäder mm. inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden*
- *Detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden*

Etapp 1 hanterades med en egen miljödom, medan de övriga planområdena (inkluderat Gamlestads torg etapp 2) har hanterats i en gemensam tillståndsprövning. Mark- och miljödomstolen har lämnat tillstånd enligt miljöbalken att utföra föreslagna åtgärder (2019-12-12) i enlighet med domen. Domen har vunnit laga kraft.

Strandskydd

Säveån, som korsar planområdet från väst till öst, omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinjen – ut i vatten och upp på land. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är idag upphävt men vid upprättande av ny detaljplan infaller strandskyddet automatiskt och en förutsättning för detaljplanens genomförande är att strandskyddet upphävs. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om in-

tresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet framgår i 7 kap. 18 c-d § miljöbalken. Området som ligger inom 100 meter från Säveån, samt inom planområdet, omfattas i nuläget av befintliga industribyggnader, infrastrukturdragningar och bostadsbebyggelse.



Upphävande av strandskydd

Då strandskyddet åter infaller inom delar av planområdet är en förutsättning för detaljplanens genomförande att strandskyddet upphävs. Strandskyddet föreslås upphävs i hela planområdet undantaget område i plankartan markerat med användningen *W₁* (Öppet vatten som får överbyggas med bro).

Syftet för upphävandet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och då delar av området är avskuret från strandlinjen av väg och spårväg. Området där strandskyddet åter infaller är i planförslaget framförallt reglerat som allmän plats **GATA**,

samt delvis som kvartersmark. Dessa ytor är i nuläget ianspråktaget för vägar och bebyggelse och är därför redan ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett genomförande enligt planförslaget bedöms inte förändra allemansrättslig tillgång till strandområdet och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtlivet i området. Det område som i planförslaget är reglerat som kvartersmark och omfattas av strandskydd är väl avskilt från strandlinjen genom Artillerigatan. Gamlestadens är dessutom utpekad i kommunens översiktsplan som en del av den framtida centrala staden och som en utav fem knutpunkter i stadens utbyggnadsplanering.

En omvandling av området enligt planförslaget medverkar till att koppla ihop de östra stadsdelarna samt att fler människor kan bo och arbeta i ett kollektivtrafiknära läge, och bedöms därför tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt för att realisera översiktsplanens och utbyggnadsplaneringens intentioner.

För område *W₁* upphävs inte strandskyddet och inom området planeras en ny bro som är en förutsättning för en fungerande trafiksituation. Tillstånd har lämnats enligt miljöbalken för att uppföra bron, med tillhörande åtgärder, i vattenområdet. Samtidigt

rivs den befintliga trafikviadukten öster om planområdet och strandvegetation utmed Säveån kan tillskapas till gagn för strandskyddets intressen.

Tillståndsansökan för vattenverksamhet

Flera arbeten är planerade kring och i Säveån som en konsekvens av ny detaljplanläggning och andra projekt inom planområdets närmiljö. I samband med detta har fyra ansökningar, en per detaljplan, om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken lämnats in till Mark- och miljödomstolen. Dessa har prövats vid samma förhandlingstillfälle. De åtgärder som berör *Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2* har diarienummer M4841-17. I samband med detta har också en MKB för alla fyra mål upprättats som bland annat mer detaljerat beskriver konsekvenserna av arbeten kring Säveån. Påverkan på Säveån under anläggningstiden presenteras också mer detaljerat i ansökan för vattenverksamhet där ett antal nödvändiga skydds- och försiktighetsåtgärder för att minska störningar beskrivs. De arbeten som föreslås i planförslaget som innebär arbeten kring Säveån, och omfattas av tillståndsansökan, är rivning av gång- och cykelbro och befintlig Gamlestadsbro (viadukten) samt anläggande av ny lägre Gamlestadsbro och ny stödmur i anslutning till det södra brofästet m.m.

Mark- och miljödomstolen har lämnat tillstånd enligt miljöbalken att utföra föreslagna åtgärder i enlighet med domen. Domen har vunnit laga kraft 2020-01-02.



Föreslagna åtgärder som hanteras i tillståndsansökningarna för vattenverksamhet. De åtgärder som föreslås inom planområdet är nr 2 (utrivning av gång- och cykelbro), nr 3 (ny vägbro) nr 4 (utrivning av befintlig vägbro och viadukt) och nr 18 (ny stödmur).

Biotopskydd

Inom och i anslutning till planområdet finns alléer bestående av lindträd som är skyddade av ett generellt biotopskydd enligt sjunde kapitlet § 11 i miljöbalken (*se bild nedan*). De är klassade som naturvärdesklass 4 i en tidigare naturvärdesinventering gjord i området (Jakobi utveckling, 2016). I den södra delen av parken finns åtta träd i trädraden (nr 3), i den västra allén (nr 2) finns 19 träd och i den norra allén finns tre träd (nr 1). På andra sidan om gatan Gamlestadstorget finns åtta träd (nr 4). Direkt angränsande till planområdet finns en befintlig allé (nr 5) söder om Artillerigatan.



Befintliga alléer inom och utanför planområdet, vilka omfattas av generellt biotopskydd.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation

Markytan inom planområdet sluttar generellt från öst till väst. Marknivåerna varierar mellan -0,2 till + 5,8, med lokala variationer. Lägsta marknivå finns på Slakthusgatan under spårvagnsviadukten. Söder om Söveån, liksom i Marieholm, utanför planområdet, ligger marken generellt lägre.

Marknivåerna i kvarteret Sillen sluttar nedåt från Gamlestadsvägen och västerut mot den älvfåra som tidigare fanns där spårvägen och järnvägen ligger idag. Lågpunkter bildas mot spårvägens banvall. Utöver byggnaderna är det mesta av marken inom kv Sillen hårdgjord.

Den södra delen av planområdet utgörs av trafikviadukten med tillhörande väganslutningar. Mellan körytorna finns det gräsytor. Under viadukten är marken hårdgjord och används bl.a. för bilparkering. Viadukten ligger till stor del på det som tidigare var Gamlestadstorget, en stor grön plats som mötte kvartersbebyggelsen med landshövdingehus. Större träd finns kvar i området närmast Lars Kaggs gatan och Göta holmsgatan.

Större delen av kvarteret Långan revs i samband med trafikutbyggnaden. Avrivna delar av kvarteret planlades senare som parkmark. Idag utgörs parkmarken mestadels av gräsytor med solitära träd och inramad av en trädrad med lindar mot norr, väster och söder.

Söveåns stränder, öster om viadukten och gångbron, består huvudsakligen av mark av naturkaraktär där en relativt tät vegetationsbård kantar strandbrinkarna. Området väster om samt under viadukten består av makadamslänter samt stödmur/kaj.

Geotekniska förhållanden

I planområdets norra del (kvarteret Sillen) utgörs jordlagren generellt av fyllnadsmassor överst och naturligt avsatt jordmaterial därunder. Det naturliga materialet består av sand, silt och gyttja som underlagras av lös siltig lera med stor mäktighet. Under leran följer ett lager med friktionsjord innan berget tar vid. Lerans mäktighet ökar från sydost mot väst och varierar från ca 20 m till ca 40 m inom området. Markstabiliteten i den norra delen av planområdet (kv Sillen) bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden. Beräkningar finns som utfördes vid upprättande av järnvägsplan år 2008 för spårområdet i väster. De lägsta säkerheterna finns i den södra delen av kvarteret Sillen där nivåskillnaden är som störst mellan det angränsande spårområdet och marken. (SWEKO, 2018).

Inom den södra delen av planområdet (etapp 2) har ett stort antal geotekniska undersökningar tidigare utförts. I det södra området utgörs jordlagerföljden generellt överst av fyllnadsjord bestående av sten, grus, sand och lera med en varierande mäktighet av ca 1-3 meter. De naturligt avsatta jordlagren under fyllningen utgörs av lera med varierande mäktighet, leran underlagras av friktionsjord med varierande mäktighet ovan berg. Inom den östra delen går friktionsjorden i stort sett upp till markytan, sannolikt är detta en del av den s.k. göteborgsmoränen och här är friktionsjordens mäktighet stor. Lermäktigheten inom planområdet varierar mellan ca 5-40 m, *se bild till höger*. Leran inom området är normalkonsoliderad.

Inom planområdet och i angränsande områden förekommer pågående konsoliderings- och krypsättningar. Tidigare utredningar inom angränsande områden med liknande förutsättningar visar på sättningar i storleksordningen 5-10 mm/år. (SWEKO, 2018).

Mark norr om Säreån, i anslutning till planområdet, har bitvis otillfredsställande stabilitet. Detta erfordrar stabilitetshöjande åtgärder för att undvika initialskred för befintliga förhållanden och därmed även sekundärskred som kan komma att påverka planområdet. I samband med schakter ska befintliga ledningar beaktas. Befintligt erosionsskydd bedöms som fullgott och behöver inte kompletteras. I samband med detaljpanelläggning samt höjningar av marknivåer vid Gamlestadens fabriker och ny vägbro för Gamlestadsvägen kommer geotekniska förstärkningsåtgärder erfordras bakom stödmuren respektive brostöden. Även i området för befintlig bro för Gamlestadsvägen kommer det troligtvis erfordras kompletterande geotekniska förstärkningsåtgärder.



Ungefärliga jorddjup i planområdets södra del. Röd markering från geoteknisk utredning visar område för befintlig trafikviadukt, Byfogdegatan, kv Långan, Norra Torget samt nytt läge för Slakthusgatan.

Grundvatten

Grundvattenytan finns i allmänhet på 1 till 2 meters djup under markytan.

Markradon

Enligt den av Sveriges geologiska undersökning (SGU) utförda "*Radonriskkarta för markvärden av radon inom Göteborgs och Mölndals kommun*" (2002) så utgörs övervägande delen av marken inom planområdet av *lågriskområde* för radon. Inom ett mindre område, beläget direkt norr om korsningen Artillerigatan/Banérsgatan, utgörs marken av *normalriskområde* för radon.

- *Lågriskområde* för radon klassificeras som; "Mark som utgörs av silt eller lera".
- *Normalriskområde* för radon klassificeras som; "Område med omväxlande morän och isälvsediment (Göteborgsmoränen) och isälvsediment där markradonhalterna med största sannolikhet understiger 50 kBq/m³".

Den ursprungliga karteringen är i skala 1:50 000. Detta medför generaliseringar och radonriskkartan ska framförallt ses som en översiktlig information av markradonförekomster. Kompletterande undersökningar behövs för mer noggrann klassificering.

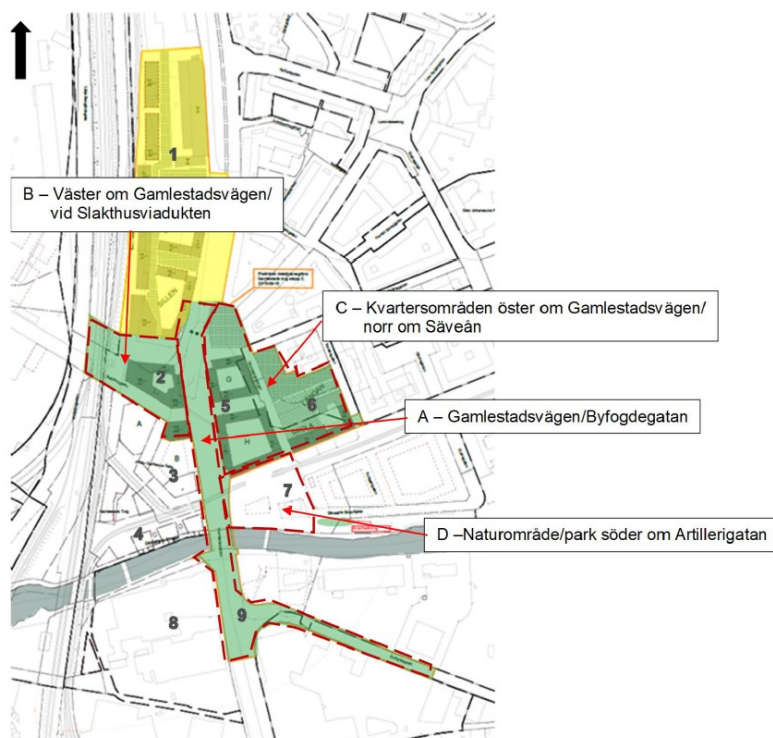
Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån ballasten i betongen, makadamfyllningen till grundläggningen etc. härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på byggsamrådet.

Markmiljö

Inom och i angränsning till planområdet har det funnits ett flertal verksamheter och industrier som har hanterat kemikalier, olja, bensin, PVC, lösningsmedel, fotogen etc. som kan innebära risk för människors hälsa. Ett flertal markmiljöundersökningar har genomförts i och anslutning till planområdet. Inom planområdets centrala och södra delar har ett stort antal miljötekniska undersökningar och miljökontroller utförts, vilka har sammanfattats i ett PM för detta planarbete (SWECO, 2019). En översiktlig markmiljöundersökning för det norra planområdet (kvarteret Sillen) har genomförts (SWECO, 2018). Den sammanfattas även i ovanstående sammanställda PM. Utredningarna redovisar markens föroreningshalter i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för markanvändning – känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM innebär att markkvaliteten är sådan att all typ av markanvändning bedöms lämplig. MKM innebär att begränsad markanvändning är lämplig såsom kontor, industrier och vägar.

Inom planområdets norra del (kvarteret Sillen) har provtagningar gjorts som påvisade föroreningshalter med halter mellan KM och MKM vid dåvarande Expertkyl. Vid etableringen av en ny likriktarstation vid Angeredsbanan visade sig undersökta massor ha halter under MKM. En översiktlig markundersökning från 2018 inom fastigheten 740:127 och 22:14 påvisade att föroreningar, främst PAH, men även alifater, aromater och metaller förekommer i olika djup inom hela undersökningsområdet. Föroreningshalterna översteg både KM och MKM (SWECO 2018).

I det centrala och södra planområdet konstateras att föroreningssituationen i jordlagren inom området är mycket heterogen. Nedan följer en kort sammanfattning av föroreningssituationen i de olika delområdena:



Delområde A

I den norra delen finns det lokalt finnas risk för högre halter än KM. I den centrala delen och på andra sidan om Sävån kan det finnas kvar massor respektive slagg efter tidigare omhändertagande som sannolikt har högre halter än MKM.

Delområde B

Inom området kan det sannolikt finnas föroreningshalter över KM och MKM. Lokalt kan även halter upp till FA (farligt avfall) finnas. Petroleumspill finns i områdets nordöstra del. En restförening (petroleumkolväten) finns intill spårområdets östra sida strax söder om området.

Delområde C

Utifrån de fåtal miljötekniska undersökningar som har utförts inom det västra området, där bostadsbebyggelse planeras, bedöms det sannolikt finnas en risk för halter högre än KM. Inom det östra området kring den befintliga byggnaden, Banérsгатan 6, finns det sannolikt föroreningshalter högre än KM och MKM. Lokalt har halter över KM och MKM i jord och förhöjda halter i grundvattnet påvisats. Klorerade lösningsmedel, från den f.d. kemtvätten Gloria som legat direkt söder om Artillerigatan, har inte upptäckts vid undersökningar av grundvattnet eller undersökningar av markens porluft. Det påvisades varken inom det östra området eller runt Artillerigatan. Jordprover har inte undersökts gällande klorerade lösningsmedel. I det område intill Sävån som föreslås omvandlas till park har ett fåtal provpunkter undersökts. Delar inom föreslagna trafikområden har inte undersökts.

Delområde D

Ett fåtal analyser på jord, grundvatten/ytvatten och porgas har utförts. De som har genomförts påvisade halter över använda jämförvärden av metaller, PAH och klorerade alifater i varierande djup. I den genomförda riskbedömningen för den f.d. kemtvätten Gloria (placerad söder om Artillerigatan) bedömdes ytliga schakt och en riskreducering behöva göras, i första hand genom att ytliga massor säkerställs att inte innehålla halter över de acceptabla nivåerna ur risksynpunkt. Detta gäller för område utanför planområdet på den nya parkmarken utmed Säveån.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar och arkeologi

Planområdet omfattar del av den gamla stadsbildningen Nya Lödöse/Nylöse. Mellan åren 1473 och 1624 låg här föregångaren till Göteborgs stad strategiskt placerad invid Säveåns utlopp i Göta älv. När stadsrättigheterna flyttades från Nya Lödöse till Göteborg 1621 bytte området namn till "den gamla staden", sedermera Gamlestaden. I läget för dagens järnväg för Norge/Vänerbanan fanns en östlig älvfåra med kaj- och

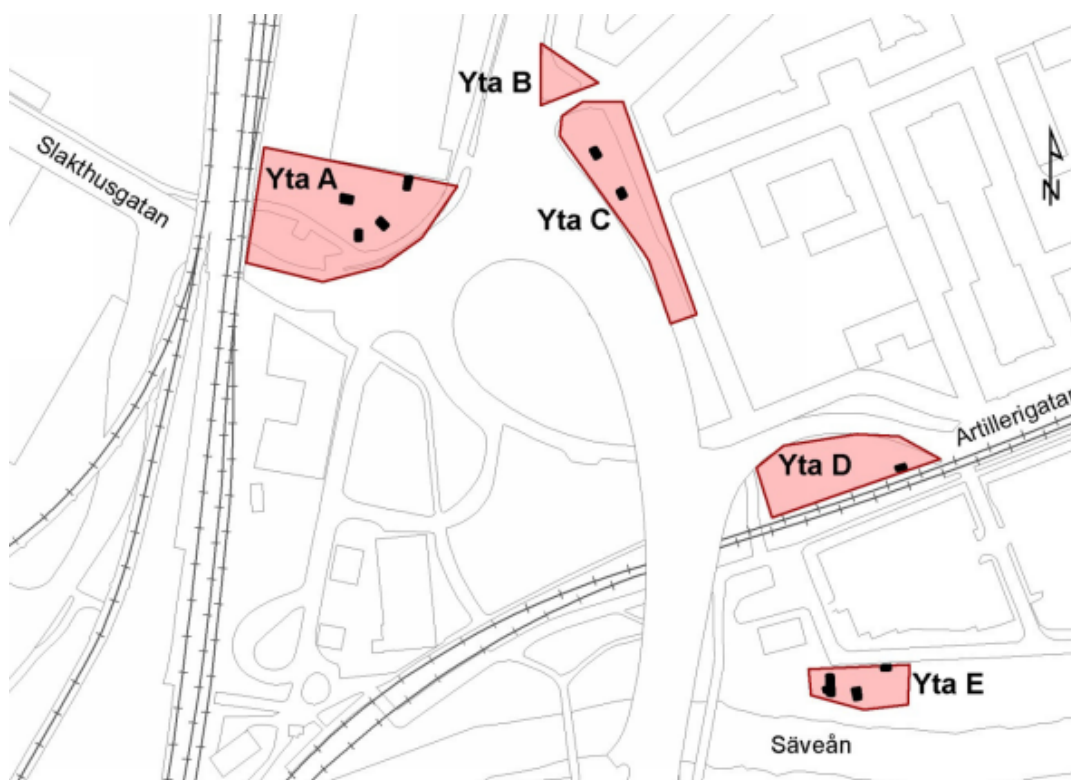


Karta från 1677 över området för dagens Gamlestaden. Kartan visar resterna av den tidigare stadsbildningen Nya Lödöse/Lödöse i form av vallgraven och kyrkoruinen. Observera att norr är till höger i bilden (Bildkälla: Sverige, stads- och fästningsplaner,

brygganläggningar. Sävån mynnade i älvfåran ungefär vid platsen för de nya spårvägsbroarna. Nya Lödöse som låg runt mynningen hade en jordvall samt vallgrav som omgärdade staden. Både före, under och efter staden Nya Lödöse har en viktig förbindelse/landsväg från norr till söder passerat området och korsat Sävån, dagens Gamlestadsvägen. Under århundradena har många olika broar funnits på platsen. Den trafikviadukt som idag finns bröt dock mot det historiska läget rakt fram över ån och fick istället en böjd form.

Inför fastställandet av stadsplanen för Gamlestaden 1914, beslutade stadsfullmäktige att undersöka förekomsten av fornminnen från Nya Lödöse. Många fynd gjordes vid utgrävningar under åren 1915-18.

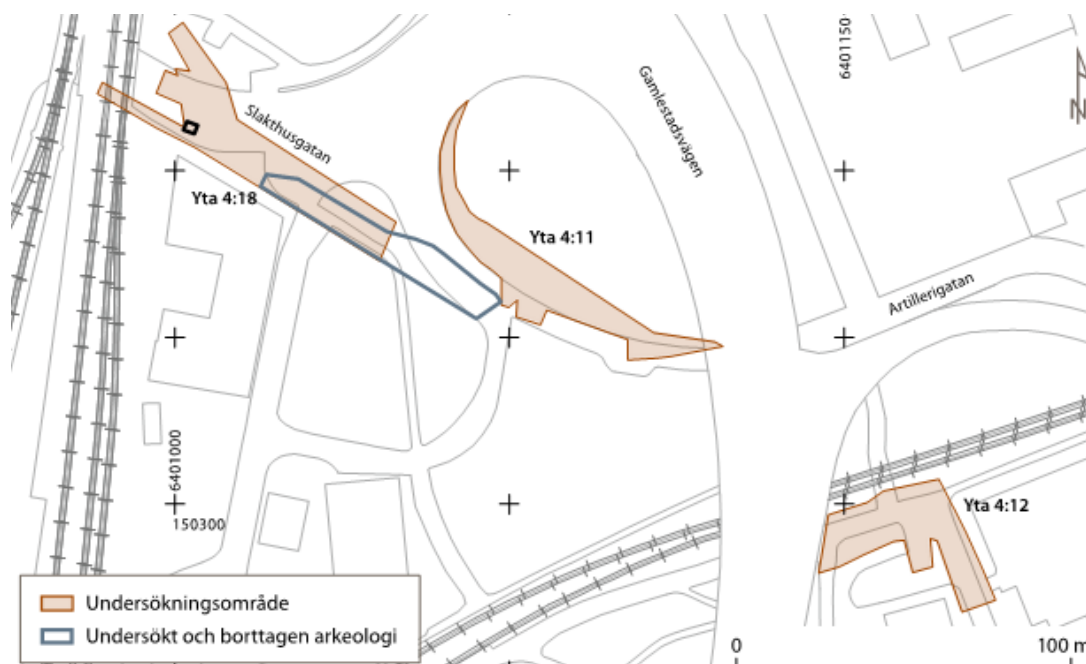
För denna detaljplan gjordes en arkeologisk förundersökning av stadslaget Göteborg 218 (Andreasson et al., 2018). Undersökningen omfattade fem delytor, varav delyta A-D ingår i planområdet, *se bild nedan*. Delyta A bedöms innehålla bevarade lämningar från Nya Lödöse. Delyta B kunde inte grävas ut på grund av den stora mängd rör och ledningar som fanns. Inom delyta C gäller detta framför allt den södra delen där mycket välbevarade lämningar av vallgraven finns. Norr om detta kan spår av stadens odlingar finnas. Enligt slutmeddelande från Länsstyrelsen 2017 ska vidareundersökningar vid kommande exploateringar göras för hela delyta A och södra delen av delyta C.



Undersökningsområden (delytor) med grävda schakt markerade i svart som har undersökts (Andreasson et al, 2018).

I samband med utbyggnaden av Gamlestads torg etapp 1 gjordes arkeologiska undersökningar och schaktningsövervakningar för bland annat ytorna 4:11, 4:12 och 4:18 som ingår i stadslaget Göteborg 218. Inom yta 4:11 och 4:18 hittades lämningar och stenlagda ytor från Nya Lödöses norra delar. Inom 4:18 kan det finnas, under dagens gator, mycket välbevarade lämningar. Inom 4:12 hittades lämningar från Nya Lödöse.

I söder påträffades stenläggningar troligen från en byggnad och i söder påträffades rester av ett hus. Sannolikt finns det i söder fler lämningar i underliggande lager. Fornlämningen kvarligger under den nya gatan inom hela yta 4:11. Vid framtida markgrepp bör lämningarna undersökas. (Öbrink, 2018).



Undersökningsområden som undersöktes vid utbyggnaden av etapp 1 (Öbrink, 2018).

Kulturhistoriska värden

Gamlestaden har lagt en viktig grund för Göteborg som industristad och sedan 1800-talet har det utgjort ett av Göteborgs viktigaste industriområden. Verksamheten inom textilindustrin i Gamlestadens fabriker var under en tid ledande i Skandinavien och ledde vidare till att kullagret uppfanns och att Svenska Kullagerfabriken – SKF grundades 1907. SKF satte Gamlestaden på den internationella kartan och bidrog så småningom till utvecklingen av Volvo.

SKF etablerades i liten skala men växte snabbt till Göteborgs största industri. När industrin utvecklades behövdes mer arbetskraft och bostäder till arbetarna. Ett brukssamhälle i storstaden växte upp och byggdes ut enligt Albert Lilienbergs stadsplan under början av 1900-talet. Idag är Gamlestaden en stadsdel med bostäder i storgårdskvarter, med landshövdingehus och lamellhus i två eller tre våningar. Industrikvarteren har till stora delar bytt innehåll men rymmer fortfarande mycket stora kulturhistoriska värden och miljöer som ger stadsdelen en speciell karaktär.

Banérsgränd 6

En byggnad, Banérsgränd 6, inom planområdets södra del ingår i kommunens bevarandeprogram och är utpekad som kulturhistoriskt intressant att bevara. Den utgör en del av kvarteret Långan som byggdes ut enligt Lilienbergs stadsplan. Banérsgränd 6 representerar områdets yngre generationen av landshövdingehus och har ett särskilt kulturhistoriskt värde då den dels utgör det enda exempel som inte blivit tilläggsisolerat i området och dels är ovanligt välbevarad såväl exteriört som interiört.



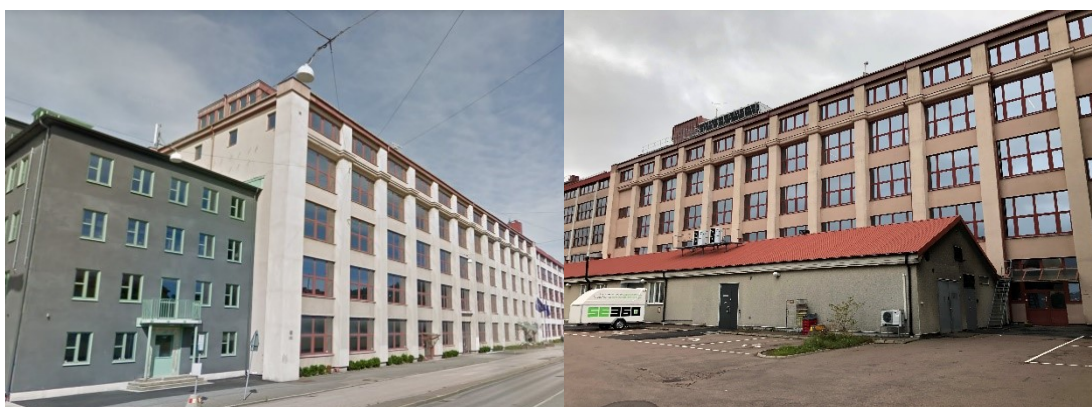
Flygfoto som visar byggnaden, Banérsgatan 6, inom kvarteret Lången.



Särskild värdefull byggnad, Banérsgatan 6.

Original Odhner

En byggnad längs med Gamlestadsvägen, inom planområdets norra del, ingår i kommunens bevarandeprogram och är utpekad som kulturhistoriskt intressant att bevara. Sedan dess uppförande 1920, som en industribyggnad för Original Odhners tillverkning av räknemaskiner, har innehållet i byggnaden skiftat över tid och idag inrymmer den kontorsverksamhet. Byggnaden utgör ett uttryck för den industriutbyggnad som skedde utmed Gamlestadsvägen under 1900-talets första hälft, viktig att bevara som den enda kvarvarande och starkt miljöbildande exponenten för den industrihistoriska epoken utmed Gamlestadsvägens västra sida.



Särskilt värdefull industribyggnad längs med Gamlestadsvägen som tidigare inrymde Original Odhners verksamhet.

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal äldre industribyggnader inom kv Sillen som inte hyser utpekat kulturhistoriskt värde och som avses rivas. Direkt angränsande till planområdet finns äldre kvarter med landshövdingehus. Utanför planområdet i kv Lången kompletterades äldre hus med ny byggnad på 1990-talet. En byggnad som inte är placerad enligt det historiska mönstret i kvarteret men som skapar en avgränsning mot parken.

Sociala förutsättningar

Rekreation och fritid

Inom planområdets östra del ligger Banérsparken som utgörs av öppna gräsytor, ett antal fristående träd samt lindalléer som kantar parkens västra delar. Parken har idag ett lågt nyttjande, beroende av begränsad kvalitet på parkens utformning men även på grund av den påträngande väginfrastrukturen.

Det närmsta, större grönområdet för rekreation är Bunkeberget, ca 600 meter från planområdet, som är försedd med promenadstigar och med vyer över staden. I närheten av planområdet finns tre mindre allmänna lekplatser insprängda i den befintliga bebyggelsen.

Sammanhållen stad

Den fysiska sammanhållningen i Gamlestaden är god på liten skala, men mindre utvecklad i större skala. Artillerigatan utgör en tydlig barriär mellan stadsdelens norra och södra delar. Området saknar sammanhängande gång- och cykelstråk, trots att många människor rör sig utan bil. Detta beror till stor del på kantzoner som domineras av stora motortrafikstråk, särskilt i områdets södra och västra delar. Kopplingen mot centrum är svag, men desto bättre mot öster. Området fungerar idag som porten till de nordöstra delarna av staden med potential att utvecklas till ett centrum för dessa. Gamlestaden är en tolerant men uppdelad stadsdel, socialt och kulturellt. Cirka 30% av invånarna är födda utomlands men kontaktytorna är få mellan människor av olika bakgrund.

Trafikstrukturen i området medför svårigheter för barn att ta sig runt på egen hand, både på grund av mentala och fysiska hinder. Dialogen med barn från Gamlestadsskolan visade att många upplever att stråken runt skolan är tråkiga och att det är krångligt att ta sig fram. Stråken upplevs som transportsträckor snarare än aktiva stråk. Övergångsstället vid SKF:s hållplats upplevs som ett starkt hinder. Smala och trånga refuger gör det svårt för stora barngrupper att ta sig runt tillsammans.

Samspel

Få platser i området uppmuntrar till vistelse. I den mindre skalan är behovet av mötesplatser till viss del uppfyllt i form av välfungerande bostadsgårdar. På en större skala, på kvartersnivå såväl som stadsdelsnivå, saknas funktionella offentliga rum. Ett undantag är torget vid Brahegatan som har en viktig social funktion idag och bör värnas. Årummet har en outnyttjad potential, både som aktivt grönt stråk och vistelseyta. För att årummet ska bli attraktivt och tillgängligt för alla krävs en omvandling av rummet och starkare kopplingar mellan årummet och omgivande platser. Att säkra tillgången

till och mängden friyta i form av offentliga platser, skolgårdar och gårdsytor är av stor betydelse i samband med att området förtätas och byggs ut. Detta då förutsättningen är att det redan råder brist på friytor i stadsdelen.

Vardagsliv

Vardagslivet fungerar väl i stadsdelen men invånarna efterfrågar mer kommersiell service. Målpunkterna är ojämnt fördelade i området, exempelvis saknas målpunkter i norra delen. Norra delen innehåller dock flera funktioner som är viktiga i barnens vardag så som Gamlestadsskolan och Brandströmska skolan, Bunkeberget, fotbollsplanen vid Brandströmska, biblioteket, kulturskolan och skogen vid Kvibergs kyrkogård. Uppdelningen av vardagen förstärks då innehåll och funktion separerar människor i olika åldrar i tid och rum.

Den sociala och rumsliga analysen som gjordes 2011 visade att boende och verksamma upplevde området som tryggt. Med tanke på att de var länge sedan studien gjordes och att det skett stora förändringar i området sedan dess är det svårt att säga hur trygghetsupplevelsen ser ut idag. Det finns indikationer på att passagerna under spårväg och järnväg upplevs som otrygga, liksom ytan under trafikviadukten. Dialogen med barn från Gamlestadsskolan visade att SKF med omgivande parkeringsytor upplevs som en negativ plats där barnen känner sig otrygga.

Identitet

De tillfrågade invånarna i Gamlestaden har en positiv bild av sin stadsdel, men menar att den har ett oförtjänt dåligt rykte. Området beskrivs bland annat som genuint och blandat. Inom området finns flera småskaliga verksamheter och ett rikt föreningsliv som båda bidrar till områdets särprägel. Det finns en viss skillnad mellan den geografi som beskrivs av boende i norra delen och de som är verksamma i den södra delen.

Det finns några värden som sticker ut när det kommer till befolkningssammansättning i och omkring planområdet. Inkomstnivåerna är något lägre än i Göteborg som helhet. Bostadsbeståndet i området är dominerat av mindre och riktigt små lägenheter. Det kan vara en förklaring till att det idag bor betydligt fler unga vuxna här (19-44 år) än i Göteborg i stort. Med en omvandling av området kommer demografin i området sannolikt förändras. Exempelvis kan det innebära att fler barn i skolålder flyttar in.

Hälsa och säkerhet

Trafikstrukturen i området är en av detaljplanens främsta utmaningar, både i termer av trafiksäkerhet och buller. Varken Artillerigatan eller Gamlestadsvägen kan betraktas som en trafiksäker miljö för barn under 12 år. Artillerigatan är idag både ett tungt trafikerat bilstråk och skolstråk vilket är problematiskt.

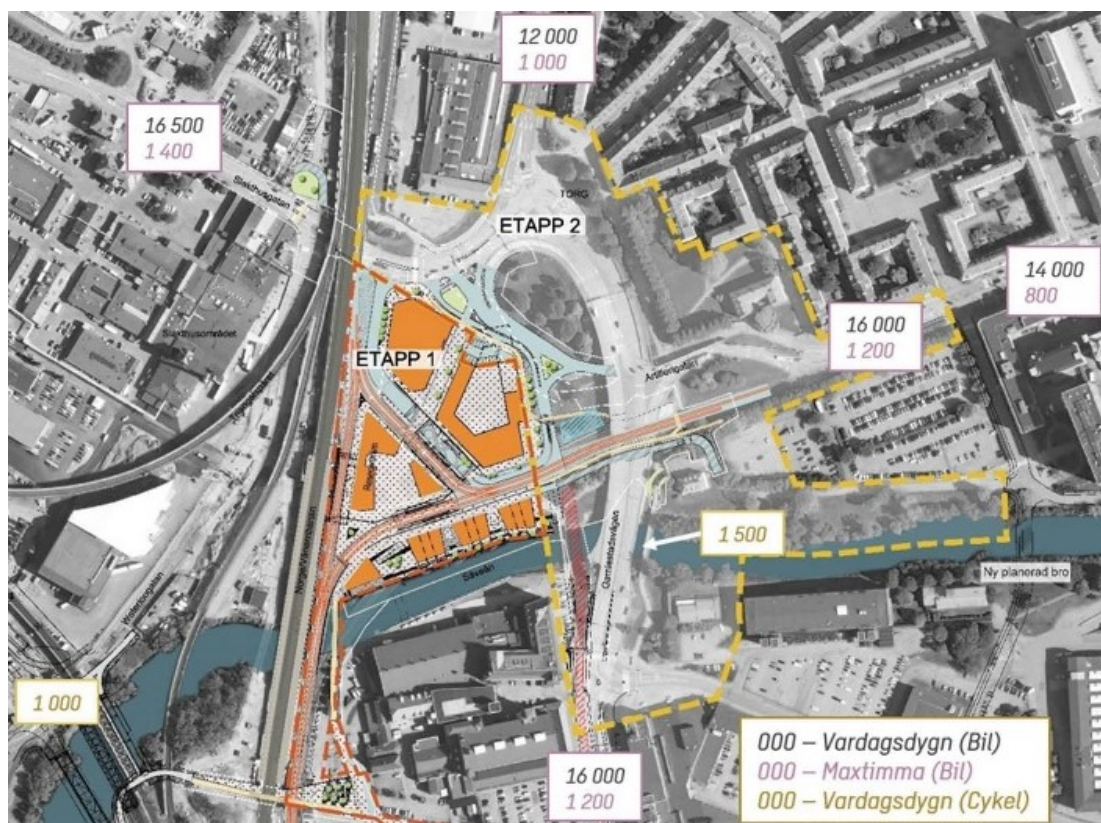
Utbudet av lektytor för barn och unga samt tillgången till större gröna områden är förhållandevis låg idag, i synnerhet i planområdets norra del som utgörs av industrimark. Det i kombination med bristande tillgänglighet ger sämre möjligheter för barn att ha en aktiv och hälsofrämjande fritid.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Biltrafik

Områdets övergripande biltrafiknät utgörs av de större huvudgatorna Artillerigatan och Gamlestadsvägen samt Slakthusgatan som knyts samman med den planskilda viadukten. Söderut kopplas biltrafiken i området till de centrala delarna av Göteborg via Gamlestadsvägen och Ånäsvägen. Norrut nås Hjällbo m.fl. stadsdelar i Angered via Gamlestadsvägen. Österut leder Artillerigatan vidare mot Kviberg, Utby, Kortedala och Bergsjön. Det nationella vägnätet nås via Slakthusgatan för E45 samt via Gamlestadsvägen till Ånäsmotet för E20. Med pågående utbyggnad av Marieholmsförbindelsen så har på- och avfarter i södergående riktning på E45 stängts av, varför ett ”Slakthusmot” behöver byggas för trafikförsörjningen av Gamlestaden/Marieholm.

Områdets befintliga gatusystem är hårt belastat av genomfartstrafik från omgivande stadsdelar norrut och österut för koppling till E20 och E45. Längs t.ex. Artillerigatan utgörs 70% av trafiken av genomfartstrafik. De mest trafikerade sträckorna är Gamlestadsvägens sträckning söder om Byfogdegatan och Artillerigatans sträckning väster om Hornsgatan. Andelen tung trafik som passerar området varierar mellan 6 och 9 procent och den sker främst på Gamlestadsvägen.



Trafikmängder 2014 (observera att markerad plangräs är inaktuell) (SWEKO, 2018)

Vid trafikflödesmätningar 2014 och 2015 (SWEKO, 2018-04-09), uppmättes följande antal fordon per vardagsdygn och antalet fordon som passerade under den mest trafikerade timmen (antal fordon under den trafikerade timmen anges inom parantes):

- Gamlestadsvägen söder om Byfogdegatan 16 000 fordon (maxtimme 1 200)
- Gamlestadsvägen norr om Slakthusgatan 12 000 fordon (maxtimme 1000)

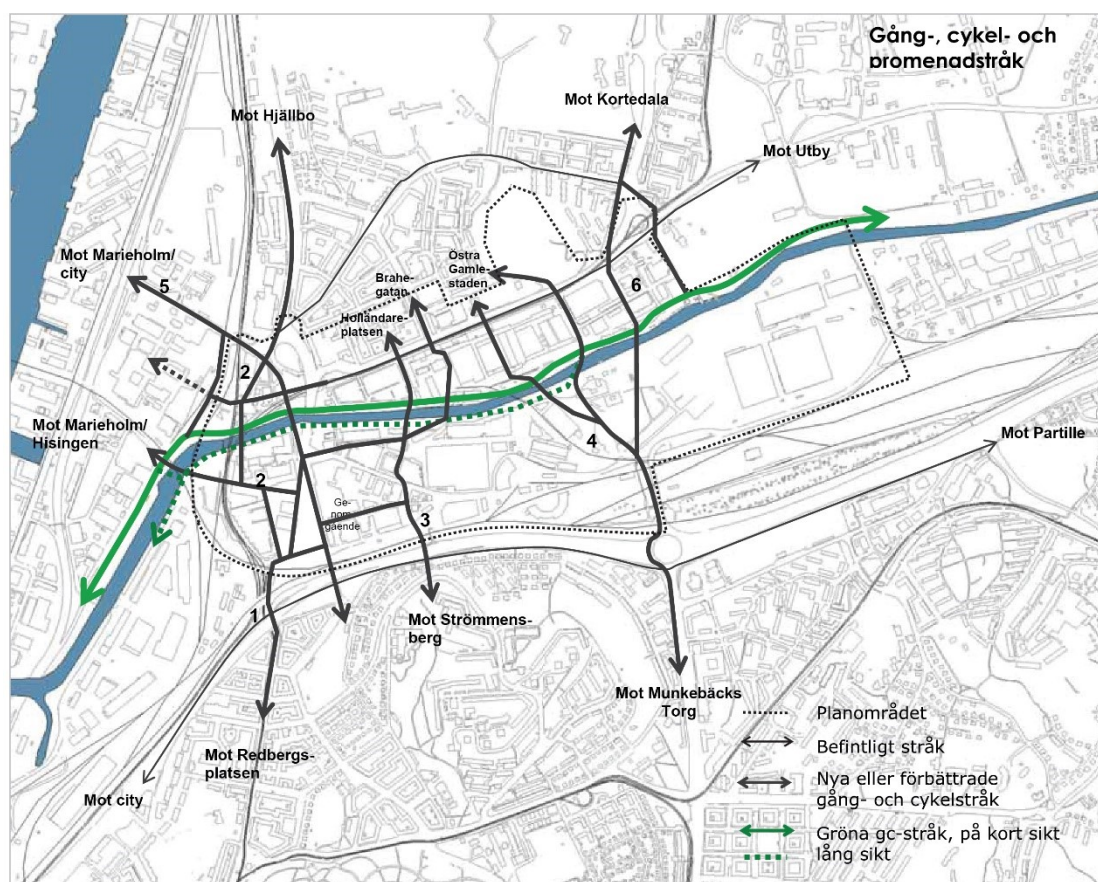
- Artillerigatan väster om Hornsgatan 16 000 fordon (maxtimme 1 200).

En förutsättning för att planerad stadsutveckling ska vara möjlig i Gamlestaden är att genomfartstrafiken inte fortsätter att gå via planområdet. Detta innebär även att den tunga trafiken genom planområdet minskar påtagligt. Utöver storleken på trafikflödena på gatorna så utgör korsningen Gamlestadsvägen/Artillerigatan begränsning för hur mycket fordon som kan passera genom området. Planerade infrastrukturomvandlingar i närliggande områden som är en förutsättning för stadsutvecklingen och rivning av trafikviadukten är utbyggnaden av Slakthusmotet på E45 som leder av trafiken norrifrån och tar bort genomfartstrafik på Gamlestadsvägen. För avledning av trafiken österifrån planeras två nya broar över Säveån, i Hornsgatans förlängning samt i Ryttnästaregatans förlängning. Dessa tre utbyggnader möjliggör att biltrafiken avleds och inte belastar den kritiska korsningen mellan Gamlestadsvägen och Artillerigatan.

På längre sikt finns enligt översiktsplanen tankar om att avleda genomfartstrafik från Utby/ Kortedala/ Bergsjön som östlig trafikled (Mellbymotet) och som nordlig trafikled (Nylöselänken).

Gång- och cykeltrafik

Gamlestaden upplevs idag som ett svårtillgängligt område med två huvudsakliga gång- och cykelstråk. Det ena sträcker sig igenom stadsdelen längs Gamlestadsvägen i nordsydlig riktning och det andra sträcker sig från Hisingen över den nya Marieholmsbron och längs Artillerigatan vidare mot Kviberg, Utby och Kortedala.



Nya föreslagna gång- och cykelstråk (Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden-Bagaregården, 2006)

I cykelflödesmätningar från 2015 på Marieholmsbron och vid Kristinedal indikerar på att cykelflödena främst utgörs av pendlingsresor mellan arbete och bostad under morgontimmarna och eftermiddagstimmarna. (SWEKO, 2018-04-09).

I den fördjupade översiktsplanen för Gamlestaden-Bagaregården föreslås fler kopplingar och tvärförbindelser över Säveån för att bättre knyta an Gamlestaden med Bagaregården och nya GC-stråk genom Gamlestadens fabriker som ansluter till Ånäsvägen och vidare mot Redbergsplatsen och centrala Göteborg. Likaså ska öst-västliga stråk mot Marieholm och Slakthusområdet stärkas. Gång- och cykelstråken behöver tillgodose såväl de som har målpunkter inom planområdet och dess närområde som de som bara passerar förbi. Utmed dessa stråk är det viktigt att cyklisterna som cyklar långt, snabbt kan passera planområdet.

Längs med Säveån föreslås att ett enhetligt grönt gångstråk etableras för att öka allmänhetens tillgänglighet till och längs vattnet. I den första etappen av Gamlestads torg anläggs ett bryggstråk intill vattnet, vilket kommer ansluta mot planområdet.

Kollektivtrafik

I området finns en mycket god tillgänglighet till både lokal och regional kollektivtrafik, vilket har förbättrats ytterligare med det nya resecentrumet som samlar pendeltågs-, buss- och spårvagnshållplatserna. Vid Knutpunkten Gamlestads Torg finns Angeredsbanan i nordsydlig riktning och Bergsjö/Kortedalabanan längs med Artillerigatan. I *Kollektivtrafikprogrammet för Göteborgsregionen K2020 (2009)* är målet att år 2025 ska kollektivtrafikresor utgöra 40% av alla resor för att uppnå en hållbar utveckling och skapa förutsättningar för en fortsatt tillväxt. K2020 har varit utgångspunkt för arbetet med Gamlestads torg.

Planförslaget ska även möjliggöra kollektivtrafikens utbyggnad enligt Målbild Koll 2035, framtagen 2018. Stombussnätet (Citybuss), idag linje 58, ska då gå Artillerigatan via Waterlooatan mot Gullbergsvass, med planerad utbyggnad 2023-2027.

Service

Utbudet av kommersiell och kommunal service i Gamlestaden är brett och finns på gångavstånd från planområdet. Kommersiell småskalig service och handel finns i kvarteren kring stadsdelens kärna, främst längs Artillerigatan och Brahegatan. Inom detaljplanen för kv Gösen planeras det för bostäder, kontor och handel.

Idag finns fyra förskolor och två grundskolor F-9 (Brandströmska skolan och Gamlestadsskolan). Gamlestadsskolan har en tillhörande gymnastiksal och ett bibliotek. I områdets centrala delar finns Gamlestadens medborgarhus med fest- och samlingslokaler. Vid knutpunkten har det nya Världslitteraturhuset innehållandes bland annat bibliotek öppnats.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsnätet. I nära anslutning till planområdet finns grundvattenmagasin som är klassat som grundvattenförekomst. Framtida uttag av grundvatten för dricksvattenändamål är inte aktuellt då vattnet kan vara förorenat.

Dagvatten

Planområdet ligger inom både Sävåns och Göta älvs avrinningsområde och hela ledningssystemet bedöms vara hårt belastat i nuläget. Ökad exploatering och framtida klimatförändringar kommer att öka belastningen ytterligare. Göteborgs Stad ställer krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas i syfte att minska flödestopparna och belastningen på befintligt dagvattensystem och recipienter.

Den norra delen av planområdet leds till Göta älv och den södra delen till Sävån. De västra delarna leds i nuläget till en pumpstation vid Slakthusbron som pumpar vattnet vidare till befintligt ledningssystem i Gamlestadsvägen och vidare till Göta älv. De östra delarna av planområdet avleds till ett kombinerat ledningssystem. Vid dimensionerande 10-årsregn i de norra delarna fylls ledningarna långt över ledningshjässan vilket betyder att skada kan orsakas på fastigheter genom översvämning. Då jordlagren i området mestadels utgörs av lera innebär detta generellt låg genomsläpplighet med låg infiltrationskapacitet för dagvatten.

Skyfall

Vid en skyfallssituation av regn med 100 års återkomsttid utgör Lars Kaggsatan och Gamlestadsvägen de primära skyfallsstråken i planområdets närområde. Vid skyfall leds den största mängden vatten längs Lars Kaggsatan och fördelar sig västerut via tvärgator mot Gamlestadsvägen. Vattnet rinner vidare västerut mot spårvägens banvall där ingen tydlig marklutning finns utan vattnet fördelar sig både norr och söderut samt fyller upp ytan mellan spårvägen och järnvägen.

Vattnet som rinner söderut utmed banvallen söker sig till lågpunkten under spårvägs- och järnvägsbroarna. Med befintlig höjdsättning inom planområdet finns även en lågpunkt på Artillerigatan under viadukten, dit vatten som rinner söderut från området söker sig. Framkomligheten begränsas på Slakthusgatan, Gamlestadsvägen och Artillerigatan vid ett skyfall.

Högvatten - klimatanpassning

Längs Sävån bedöms vattennivån vid dimensionerande högvatten i havet bli +2,5 meter och byggs Artillerigatan ut med föreslagen lägsta nivå på +4,0 meter så skyddar den planområdet för marköversvämningar söderifrån. Vid hög nivå i havet och vid högt flöde i vattendragen rinner vatten in genom Marieholm/Slakthusområdet till lågpunkten i planområdets västra del. I samband med exploatering av Slakthusområdet planeras för åtgärder som förhindrar att del av planområdet svämmas över. Eftersom det först är på sikt som högvattenskyddet uppförs behöver höjdsättningen av mark och

byggnader inom planområdet anpassas utifrån högvattennivån i älven. Fram till att högvattenskydd finns mot älven utgör Artillerigatan evakueringsväg för planområdet.

Med planeringsnormen om 0,5 meters säkerhet över högvatten ska byggnader under +3,0 göras vattentäta. Nya samhällsviktiga anläggningar ska kunna skyddas upp till nivå +4,0.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Inom planområdet finns det idag två stycken transformatorstationer, inom kv Sillen samt vid Slakthusgatan. En likriktarstation finns för spårvägstrafiken, placerad utmed Angeredsbanan inom kv Sillen. Söder om Säveån (utanför planområdet) under trafikviadukten finns en styrcentral för elförsörjningen.

En större koncessionsledning korsar planområdet från sydöst vidare mot nordväst till Slakthusområdet. Ett genomförande av detaljplanen kräver flytt av denna ledning.

Tele och IT-nät

Tele- och IT-nät finns utbyggt inom området.

Avfall

Närmaste kompletta återvinningscentral för omhändertagande av bl.a. miljöfarligt avfall är Kretsloppsparken Alelyckan belägen knappt 3 km norr om planområdet längs med Gamlestadsvägen.

Störningar

Buller

Området präglas idag av en stor mängd genomfartstrafik längs Gamlestadsvägen och Artillerigatan och ligger i direkt anslutning till Norge/Vänerbanan. En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller från väg- och järnvägstrafiken. I utredningen har inte nuvarande bullerpåverkan på befintlig bebyggelse analyseras. Utredningen har endast analyserat föreslaget trafik- och bebyggelseförslag. (Norconsult 2019-06-19).

Vibrationer och stomljud

Vibrations- och stomljudsutredningen visar att det finns risk för överstigande av komfortvibrationer och stomljud som beror på dagens spårtrafik i området (Norconsult, 2019-06-13). Risk för komfortstörningar för de planerade byggnaderna med avseende på spårtrafik föreligger framför allt i de västra delarna av planområdet men anses som liten om riskreducerande åtgärder i projekteringen vidtas. Överstigande av stomljud gäller endast byggnader i den östra delen av planområdet, för bostäder inom övrigt område bedöms risken för stomljud generellt som liten. Möjlighet till att bygga med träbjälklag bedöms vara möjligt, beroende på val av byggnadsteknik.

Transporter med farligt gods

I riskutredningen (Cowi 2019-06-25) konstateras att riskfaktorerna inom planområdet utgörs i huvudsak av farligt godstransporter på järnväg. De transportleder för farligt gods som ligger i direkt anslutning till planområdet är:

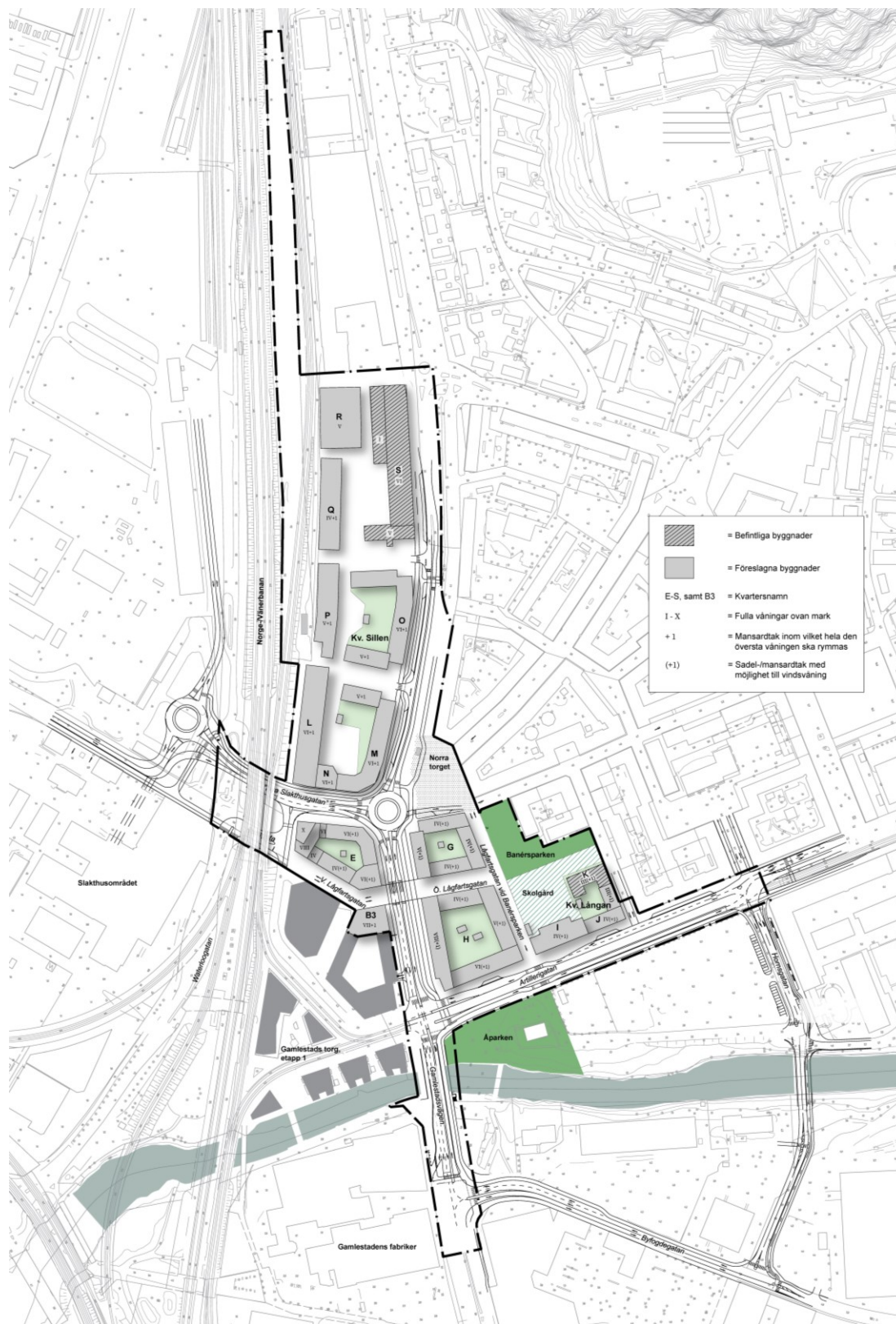
- Norge/Vänerbanan, som går mellan Göteborg och Kil samt mellan Göteborg och Norge.
- Hammaren, som kopplar samman Västra stambanan med Norge/Vänerbanan strax norr om Gamlestadens resecentrum.
- Triangelspåret, som kopplar samman Hamnbanan med Norge/Vänerbanan i samma område som Hammaren.

Andra transportleder för farligt gods inom närområdet bedöms ligga på ett så långt avstånd att de inte antas ha någon påverkan på planområdet. På Marieholmsområdet cirka 400 meter från planområdet, finns även en anläggning som är Seveso-klassad. Där lagras och hanteras diverse kemikalier.

Luftkvalitet

Området är idag präglad av en hårt belastad genomfartstrafik, i huvudsak längs med Artillerigatan väster om Hornsgatan och Gamlestadsvägen söder om Byfogdegatan. Gaturummen längs med Artillerigatan och Gamlestadsvägen i områdets centrala och södra delar utgörs av öppna miljöer eller gaturum med befintlig bebyggelse på ena sidan av vägen.

Uppgifter om nuvarande halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) har inte analyserats i framtagna luftutredning.



Illustrationsplan som visar planområdet men även anslutande trafikutbyggnader vid Hornsgatan samt anslutningar till Slakthusgatan resp. det nya Slakthusmotet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Målet är att genom detaljplanen ge rätt förutsättningar för den blandade och varierade staden utan att styra i detalj och därmed lämna den större delen av utformningen av bebyggelsen till de byggherrar samt de arkitekter som kommer att bygga denna stadsdel. Med tanke på den kulturhistoriskt värdefulla miljön och för mötet mellan gammalt och nytt finns dock ett flertal planbestämmelser som mer detaljerat styr utformningen av byggnader inom delar av planområdet.

Mer generellt syftar planbestämmelserna till att styra användning och utformning av bottenvåning samt upplevelsen av taklandskapet. Detaljplanen styr även bebyggelsen som slutna kvarter med byggnader placerade i gatuliv. Anpassning till omgivande bebyggelsemiljöer, tillgång till solljus och dagsljus samt buller- och riskförhållanden har styrt kvarterens användning och höjder, men även tankar om en varierad och upptrapande bebyggelse mot Knutpunkten. Mot väster skapas en sammanhållen stadsfront. Den täta kvartersstrukturen med begränsad tillgång till grönytor och solljus föranleder regleringar för att säkerställa tillgång till gröna miljöer även på kvartersmark och möjlighet att anordna gemensamma uteplatser som en del av takutformningen.

Inom detaljplanen ägs marken av kommunen och privata fastighetsägare. Kommunalägd kvartersmark avseende kvarter E och H är redan markanvisad av fastighetsnämnden. Övrig kvartersmark kommer att markanvisas i ett senare skede. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med fastighetsägarna/exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Många av planbestämmelserna har sin förklaring i det övergripande gestaltningsprogrammet men i texten nedan ges en mer kortfattad och specifik förklaring av bestämmelserna (*planbestämmelser står i kursiv fetstil*).

Inför kommande bygglovsprocess ska varje fastighetsägare/exploatör ta fram separata gestaltningsprogram för respektive byggnad som bygger på gestaltningsprogram ”Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg” (2012) och ”Stadsbyggnadsförslag Gamlestads torg, etapp 2” (2018). Framtagandet av gestaltningsprogrammen ska ske i dialog med stadsbyggnadskontoret. Detta kommer regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatörer. Gestaltningsprogram/principerna tillsammans med planbestämmelserna kommer ligga till grund för gestaltningsbedömningen i bygglovskedet.

Bebyggelse

Markanvändning

Då området ska få ett stadsmässigt blandat innehåll innehåller detaljplanen ett antal markanvändningar som syftar till att säkra upp funktionsblandningen. För en både levande, varierad och trygg stadsmiljö är blandningen mellan bostäder (lokala) och verksamheter (regionala) viktig.

På vissa ställen i detaljplanen anges olika användningskategorier för skilda plan. För att särskilja de olika användningskategorierna från varandra används parenteser. Den

huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och den sekundära användningen anges inom parentes.

Centrum har två användningskategorier, en där all centrumverksamhet är tillåten (bestämmelse C) och en där användningen är begränsad på grund av närhet till riskkällan för transporter med farligt gods på järnvägen (bestämmelse C₁).

Detaljplanen rymmer totalt ett tillskott på cirka 130 000 kvm ovan mark. Den nya exploateringen bedöms inrymma cirka 900 bostäder och cirka 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker, m.m. Utöver detta finns ytor för parkering, teknik etc. En ny F-3 skola med tillhörande skolgård för plats för ca 200 barn föreslås för att tillgodose den tillkommande exploaterings behov av skolplatser.



Perspektivbild över den föreslagna bebyggelsen.

Bebyggelsestruktur och höjdsättning

Intentionen är att koppla samman kollektivtrafikknutpunkten Gamlestads torg och den nya bebyggelsen i Gamlestads torg etapp 1 med den befintliga landshövdingebebyggelsen i Gamlestaden (byggda enligt Lilienbergs stadsplan). För att möjliggöra en ny kvartersstadsstruktur med innerstadskaraktär rivs biltrafikviadukten och ersätts med ett mer stadsmässigt gatunät. För exploatering inom kvarter Sillen kommer äldre industribebyggelse att rivas.

Det nya gatunätet följer i de södra delarna av området strukturen i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1. Gamlestadsvägen, Artillerigatan och Slakthusgatan skapar stadsdelens huvudsakliga struktur och stråk. Den snedställda kvartersstrukturen är anpassad för att koppla nya gång- och cykelstråk i västöstlig och nordsydlig riktning. Från resecentrumet i söder löper ett gångstråk genom passager i kvartersbebyggelsen och vidare in i kvarteret Sillen.

Kvarteret Sillen är inte en del av strukturen från Lilienbergs plan utan skapar tillsammans med bebyggelsen söder om Slakthusgatan en ny högre stadsfront mot järnvägen i väster. Anpassning har även gjorts till slutsatserna i sol- och dagsljusutredningen samt till befintliga större ledningar.

Planförslaget innebär en variation av byggnadshöjder. Kvarteren i väst utformas som stadsfront som utgörs av en tätare och högre kontorsbebyggelse om 5-7 våningar som ska fungera som en skyddande front med bland annat hänsyn till risk- och buller-aspekterna. Byggnaderna mot huvudgatorna är 5-8 våningar höga för att rama in de breda gaturummen längs med Artillerigatan och Gamlestadsvägen och tydligt ge gatorna stadsmässig karaktär. I norr och i öst avtar skalan längs med huvudgatorna för att möta den befintliga industribebyggelsen i norr respektive landshövdingekvarteren i öst.

I områdets centrala delar föreslås två större kringbyggda bostadskvarter om 4-7 våningar som ska samspela med de för området typiska storgårdskvarteren. Mot det lokala torget och mot parken är byggnadshöjderna lägre för att skapa en mjuk övergång till den befintliga bebyggelsens skala.

Strukturen med tät kvartersstad har anpassats utifrån slutsatser och rekommendationer i sol- och dagsljusutredningen. För att skapa möjligheter att uppfylla gällande dagsljuskrav har man i planen arbetat med utformning av takvinklar, placeringen av höga byggnadskroppar samt kvarterens höjder i förhållande till gårdsstorlek och gatubredd. Placeringen av rum och utskjutande byggnadsdelar kommer bli avgörande för om man i bygglovsskedet klarar dagsljuskraven i stora delar av kvarteren.

Flera av bostadsgårdarna har begränsat eller inget med solljus vid höst- och vårdagsjämning varför gårdarna behöver kompletteras med takterrasser för att skapa gemensamma solbelysta uteplatser för de boende.

Nock- och byggnadshöjderna är satta utifrån konstruktioner med betongbjälklag. För att möjliggöra och uppmuntra till att byggnader uppförs med träbjälklag får högsta byggnads- eller nockhöjd angiven i plankartan överskridas med 25 cm per bjälklagshöjd vid byggnation med träbjälklag.

Landmärken

Tornbyggnaden på fastigheten Gamlestaden 8:20, på östra sidan av Banérs gatan, är trots att den ligger utanför detaljplaneområdet något som kan bli ett viktigt landmärke för mötet med den gamla bebyggelsen. Detaljplanens nya gatustruktur gör att tornet hamnar i fonden från lågfartsgatorna. Även Original Odhnerbyggnaden är ett tydligt landmärke i stadsmiljön liksom den högre byggnaden vid Knutpunkten.

Sammanbyggda kvarter och byggnadernas placering

För att skapa en stadsmässig karaktär eftersträvas väldefinierade gaturum, sammanbyggda kvarterssidor och en tydlig uppdelning mellan det privata och det offentliga.

Byggnader inom varje kvarter ska därför uppföras sammanbyggda med varandra och att de ska placeras med fasadlivet mot allmänna platser. För de flesta kvarterssidor gäller att indrag får göras för anordnande av entré. För byggnader i kvarteret Långan som vetter mot Artillerigatan och Banérsgatan medges inte indrag för entréer då kvarterssidorna ur kulturmiljösynpunkt ska överensstämma med de för landshövdingebyggnaderna typiska sammanhållna kvarterssidorna.

Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelserna:

Byggnader ska vara sammanbyggda, både inom egenskapsområdet samt med byggnader i direkt angränsande egenskapsområden med byggrätt.

Byggnader ska placeras med fasadliv i användningsgräns mot allmän plats, undantaget 25 % av fasadlängden som får vara indragen för anordnande av entréplats på kvartersmark. Byggnader inom användningsområde BC som vetter mot Artillerigatan eller Banérsgatan ska placeras med fasadliv mot gata.

På allmän platsmark, en meter ut från fastighetsgränsen, får marken nyttjas för kvartersmarkens ändamål gällande byggnaders grundkonstruktion som kan behöva underbygga allmän plats, för dränering och fördröjning av dagvatten, för möblering samt för utåtgående entrédörrar. Bestämmelsen ger planstöd för funktionerna men kommunen som markägare måste också godkänna upplåtelsen av mark. Detta regleras med den generella bestämmelsen för utformningen av allmän plats:

Där byggnad är placerad med fasadliv i användningsgräns mot allmän plats ska 1 meter allmän plats vara tillgänglig för kvartersmarkens ändamål för grundkonstruktion, dräneringsledningar och fördröjning för dagvatten, utåtgående dörrar och möblering.

Portiker

För att anspela på den befintliga landshövdingekaraktären med portiker som förbinder bostadsgårdarna och gatan ska byggnader som vetter mot lågfartsgator uppföras med minst en portik. Detta regleras genom bestämmelsen:

f11 Minst 1 genomsiktlig portik från GATA3 till gård ska finnas med en minsta bredd om 3,0 meter och en minsta höjd mot gata om 3,0 meter

Gestaltningmässig variation

För att skapa en variationsrik innerstadskaraktär ska kvarterens fasadlängder upplevas vara indelad i flera enheter med en variation av arkitektoniska uttryck och detaljer. Genom materialval, fönstersättning, kulör eller fasadelement ska vardera kvarterssida upplevas indelade i flera enheter och åtskilda från varandra. Detta gäller för kvartersbebyggelsen, bortsett från byggnader som är reglerade med särskilda utformningsbestämmelser kopplade till kulturmiljön och anpassningen till äldre bebyggelsemiljöer. Bestämmelsen gäller inte kvarter B3 eller kontorsbyggnad inom kvarter E. Detta regleras genom utformningsbestämmelsen:

f6 Varje fasadlängd ska vara indelad i gestaltningmässigt åtskiljbara enheter och uppföras med variation vad gäller fasadmaterial, detaljering, fönstersättning och kulör



Referensexempel från innerstadsmiljöer där kvarterssidorna uttrycker en variation gällande vertikal indelning, fasadelement och -material.

Enligt gestaltungsprogrammet eftersträvas samtidigt en sammanhållen variation, vilket betyder att önskad variation som delar upp kvarterssidor i flera fasadlängder görs med viss måttfullhet i hur stor mångfald av materiel, detaljering, fönstersättning och kulör som förändras för varje fasadlängd.

Utkragande byggnadsdelar

För att uppnå en stadsmässig karaktär med tydliga offentliga rum begränsas avståndet för hur långt utskjutande byggnadsdelar såsom t.ex. balkonger och burspråk får kraga ut över offentliga platser. Med angiven minsta fria höjd mot huvudgatorna skapas för dessa breda gator markerade bottenvåningar och en ännu tydligare offentlig karaktär. Mot Banérsgratan är det inte tillåtet med utskjutande byggnadsdelar av kulturhistoriska skäl. Då placeringen av utkragande byggnadsdelar har betydande roll för dags- och solljustillgången är detta en viktig aspekt att ta hänsyn till vid projektering.

Utkragande byggnadsdelar regleras med den generella utformningsbestämmelsen:

Balkonger och utkragande byggnadsdelar utskjutande max 1,5 meter + räcke tillåts ovan allmän platsmark och yta med användningen BCK eller BCKP. Fri höjd ska tillgodoses från mark med minst 4,0 meter mot GATA₁ och GATA₄. Bestämmelsen gäller inte för byggnaders fasader som vetter mot Banérsgratan.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska utgöras av gröna och kvalitativa bostadsnära uteplatser. De föreslagna bostadsgårdarna varierar i storlek och solljustillgång beroende på kvarter.

I kvarter G, H och E får upphöjda parkeringsgarage uppföras ovan befintlig marknivå. I kvarter G och H får upphöjda parkeringsgarage uppföras till en nockhöjd om +6.0 meter över grundkartans nollplan. I kvarter E får parkeringsgarage uppföras till en nockhöjd om +9.0 meter över grundkartans nollplan.

Då tillgången till allmän friyta (natur- och parkmark) och flera av bostadsgårdarnas ytor är begränsade är bostadsgårdarnas gröna vistelsekvaliteter viktiga att tillskapa genom tex. plantering av träd, buskar och växter. Detta gäller för såväl gårdar med upphöjda/underbyggda parkeringsgarage som gårdar utan parkeringsgarage. För detta reglerar detaljplanen minsta jorddjup och minsta andel hårdgjorda ytor. På gårdsytorna ska markparkering inte anläggas för att värna om deras storlek och vistelsekvaliteter.

Gårdsytorna på den upphöjda marknivån regleras med bestämmelserna:

n₂ Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Minst 50 % av ytan ska ha ett jorddjup om minst 1,0 meter vilket inte får hårdgöras

n₃ Marken får inte användas för parkering

För friytor inom kv Sillen som inte underbyggs av parkeringsgarage ställs krav på ett djupare jorddjup. Markparkering ovan den upphöjda marknivån får inte anläggas. Detta regleras med bestämmelserna:

n₁ Högst 50 % av markytan får hårdgöras. Övrig mark ska ha ett jorddjup om minst 1,5 meter vilket ska användas för plantering av träd

n₃ Marken får inte användas för parkering

Komplementbyggnadernas utnyttjandegrad begränsas för att värna om gårdarnas storlek. Gårdarnas markyta reserveras för gemensamhetsanläggningar vilket gör att komplementbyggnaderna kan delas av flera fastigheter. Att skapa goda solljusförhållanden på gårdarna är viktigt att ta hänsyn till vid placeringen av komplementbyggnader. De bostadskomplement som inte inryms på gård får placeras i byggnaderna eller i källare. Gemensamma inglasade uteplatser eller växthus medges utöver den högsta angivna byggnadsarean för komplementbyggnader. Med växthus och inglasade uterum menas byggnader med genomsiktliga fasader och tak för tillfällig vistelse och småskalig husodling som ska bidra med bostadsnära kvaliteter.

Komplementbyggnader regleras med bestämmelserna:

e₂ Största exploatering är 40 m² för komplementbyggnader, utöver det får inglasade uteplatser/växthus uppföras.

e₃ – e₅ Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta utnyttjandegrad om 80/40/25 m² byggnadsarea. Utöver det får även inglasade uteplatser/växthus uppföras.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader, inglasade uterum och växthus är 3,5 meter.

För de kvarter där gårdsytorna är små och solljustillgången är begränsad kan gemensamma takterrasser komplettera behovet av uteplatser, se vidare i avsnittet ”Taklandskap”.

Taklandskap

Sadeltak och mansardtak

Gamlestaden ska ges ett karaktärsskapande taklandskap och anknyta till äldre bebyggelsemiljöer. Därför föreslås bebyggelsen uppföras med en variation av takvolym och takvinklar som syftar till att värna om upplevelsen av taken från gatusidan. Med anspelning på industriebyggelsen i stadsdelen har det branta mansardtaget föreslagits, vilket tillsammans med tilltagna nockhöjder ger goda möjligheter att inreda vindar till kontor, respektive bostäder. Sadeltaken föreslås för att anspela på landshövdingehusen i stadsdelen. För vissa byggnader medges alternativ takutformning.

Den översta våningsplanet ska inrymmas i takvolymen för att bryta ner skalan på bebyggelsen och sänka den upplevda fasadhöjden.

Takvolymen och takvinklar regleras genom bestämmelserna:

- e₁₃ Tak ska utformas som sadeltak. Takvinkeln får vara mellan 22 och 38 grader*
- e₁₄ Tak ska utformas som mansardtak, inom vilket hela den översta våningen ska rymmas. Takvinkeln för det undre takfallet får vara mellan 50 och 70 grader, takvinkeln för det övre takfallet får vara mellan 0 och 15 grader. Bestämmelsen gäller ej för renodlat parkeringshus.*
- e₁₅ Tak ska utformas som sadel- eller mansardtak. Takvinkeln för sadeltak får vara mellan 22 och 38 grader. Takvinkel för mansardtak får vara mellan 50 och 70 grader i undre takfallet och högst 15 grader i övre takfallet.*

Taklutningen är begränsad för att få ned dags- och solljus på bostadsgårdar och samtidigt ge en tillräcklignockhöjd för att möjliggöra takkupor och frontespiser enligt bestämmelsen *f₁* (se nästa sida). Fortsatta studier av takvinklar samt hur kvarteren trappas i våningshöjder kommer göras inför granskningsskedet.

För byggnad R i kvarteret Sillen behöver inte mansardtak uppföras enligt bestämmelse *e₁₄* om byggnaden uppförs som endast ett parkeringshus. Kravet gäller dock om byggnaden inrymmer kontor- eller centrumändamål.

För reglering av tak för särskilt bevarandevärda byggnader, byggnader som ska anpassas till befintlig kulturmiljö och för skolbyggnaden se avsnitten "Bevarande, rivning", "Utformning av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön" samt "Skola".

Tekniska utrymmen, takkupor och frontespiser

För att skapa flexibilitet för takvåningarnas utformning och utbredning tillåts takkupor och frontespiser sticka upp över takfoten. De begränsas i höjd för att inte dominera över takens form. Tekniska utrymmen ska inrymmas i takens form eller integreras i takkupor och frontespiser. De högst angivna nockhöjderna för mansardtak är satta för att möjliggöra anordnande av tekniska utrymmen i den översta takvåningen. Fortsatta studier av takkupors höjder och utbredning kommer göras under granskningsskedet för att säkerställa önskad utformning men även takvåningarnas användbarhet.

Detta regleras med bestämmelserna:

Tekniska utrymmen på tak ska vara integrerade med takets form och material

- f₁ Takkupor och frontespiser får uppföras utefter högst 1/2 av fastighetens respektive fasadlängd till en största höjd om 3,5 meter över takfot.*
- f₂ Takkupor och frontespiser får uppföras utefter högst 1/3 av fastighetens respektive fasadlängd till en största höjd om 3,5 meter över takfot*

Takterrasser

För att komplettera den begränsade tillgången till gårdsyta inom kvartersmarken får taken utnyttjas för gemensamma uteplatser. Dessa får uppföras om de integreras i takets form och lutning för att inte dominera över takvolymen. För de flesta byggnader med denna möjlighet gäller att takterrass får uppföras mot gata och gård. För de bygg-

nader som av hänsyn till kulturmiljön ska samspela med takutformningen för de traditionella landshövdingehusen får takterrasserna endast uppföras mot gård. Krav på gemensamma takterrasser gäller för de kvarter som har de minsta gårdarna och/eller ingen gård (bestämmelse f₅).

Takterrasser regleras med bestämmelserna:

- f₃ Gemensam takterrass integrerad i takets volym samt med obruten takfot får anordnas mot gård*
- f₄ Gemensam takterrass integrerad i takets volym samt med obruten takfot får anordnas mot gård och gata*
- f₅ Gemensam takterrass integrerad i takets volym samt med obruten takfot ska anordnas*

Aktiva bottenvåningar mot publika platser och stråk

För att eftersträva en innerstadskaraktär med ett levande stadsliv och centruminnehåll i enlighet med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner utgör bottenvåningarnas utformning mot huvudgator och stråk en viktig del. Detaljplanen säkerställer därför att lokalyta för centrumändamål inryms i bottenvåningarna samt att bottenvåningar ska utföras transparenta genom krav på större fönsterpartier.

Lokaler i bottenvåningarna

Säkerställandet av lokaler för centrumändamål i bottenvåningar regleras genom bestämmelserna:

- e₈ Byggnadens bottenvåning ska till ett djup av minst 6 meter och 60 % av fasadlängden mot allmän plats, för respektive fastighet, användas för centrumändamål*
- e₉ Byggnadens bottenvåning ska till ett djup av minst 6 meter och 40 % av fasadlängden mot allmän plats eller användningsområde BCK, för respektive fastighet, användas för centrumändamål.*
- e₁₀ Byggnadens bottenvåning ska till ett djup av minst 6 meter och 20 % av fasadlängden mot allmän plats eller användningsområde BCK, för respektive fastighet, användas för centrumändamål.*

För samtliga bestämmelser gäller att andelen lokalyta för centrumändamål ska beräknas utifrån den totala fasadlängd där bestämmelsen gäller, även mellan olika eigendomsområden som har samma bestämmelse. Lokalytan ska inrymmas till minst 6 meter av byggnadsdjupet. Genom markanvändningen C (centrumändamål) medges t.ex. butiker, restauranger, kontor, gym, apotek, hantverk och annan service, samlingslokaler, lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård etc.

Uppglasade bottenvåningar

Där lokaler för centrumändamål inryms ska större fönsterpartier uppföras. Detta gäller även för kontorsverksamheter och bostadskomplement, då de bedöms som viktiga funktioner som kan aktivera gaturummet genom att vara transparenta. Bostadskomplement som lämpligtvis kan placeras mot gata är cykelförråd, leverans- och postrum för framtida logistikhantering, tvättstugor. Fasadytor som vetter mot Banérgatan undantas från bestämmelsen utifrån dessas anpassning till landshövdingekaraktären.

Andelen fönsteryta per fasadyta regleras genom bestämmelsen:

Där lokalyta för centrumändamål, bostadskomplement och kontorsfunktioner anordnas ska fönsterytans totala area i bottenvåning vara minst 50 % av den totala fasadytan i bottenvåning för centrum-, bostads- eller kontorsfunktioner som vetter mot allmän plats, användningen BCK eller BCKP. Dessa fönster ska ha en bröstningshöjd om högst 0,6 meter. Bestämmelsen gäller ej för fasadytor som vetter mot Banérsgatan.



Exempel på post- och leveransrum som förses med större fönsterpartier aktiverar bottenvåningarna.

Utformning av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön

Utifrån framtaget kulturmiljöunderlag föreslås befintliga byggnader utpekade som särskilt bevarandevärda (Original Odhner och byggnad på Banérsgatan 6) att bevaras och skyddas genom planbestämmelser, se avsnitt "Bevarande, rivning".

Vidare föreslås ny bebyggelse längs Banérsgatan, intill den befintliga byggnaden, att exteriört utformas på sådant sätt att den bidrar till att återställa gatans rumsliga sträckning, proportioner och arkitektoniska identitet. För att uppnå detta föreslås särskilda utformningsbestämmelser för:

- exteriört återskapande mot gata av den rivna byggnaden på Gamlestaden 740:109 som vetter mot Banérsgatan
- nytolkningar av landshövdingehusens byggnadsskick på Gamlestaden 740:110 och del av 740:118.

Vidare föreslås den nya planerade skolbyggnaden på Gamlestaden 740:111/118 utformas med en klassicistisk arkitektur för att samspela med de planerade landshövdingehusen intill och med parkmiljön.

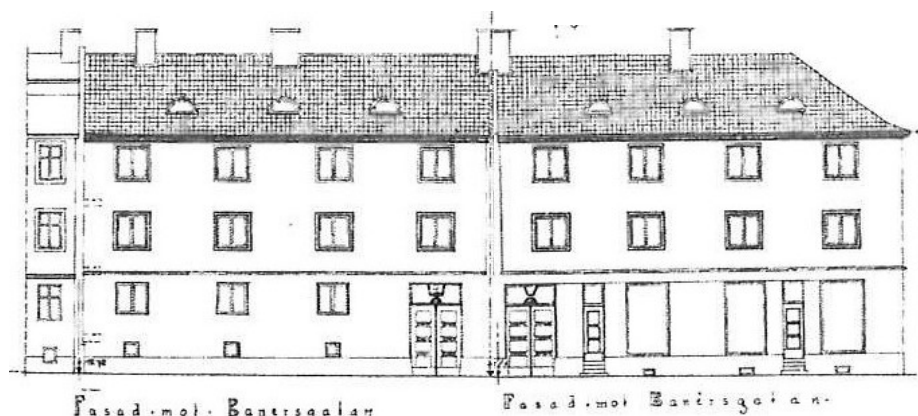
För byggnader i kvarteren G och H (öster om befintliga gatan Gamlestadstorget) som vetter mot torget och Banérsparken föreslås ny bebyggelse anpassas i skala, tak- och fasadgestaltning efter befintliga landshövdingebebyggelsen i Gamlestaden. Mot torget ska bebyggelsen bidra till en förstärkt platsbildning för torget.

Nedan följer en beskrivning av interiörerna och planbestämmelser för respektive kvarter/byggrätter.

Återskapande av landshövdingehus Gamlestaden 740:109

Ny byggnad på Gamlestaden 740:109 föreslås uppföras som med ett exteriört återskapande mot gata av den tidigare byggnaden som stod på fastigheten. Det exteriöra återskapandet baseras på arkiverade ritningar och den exteriöra motsvarighet med avseende till formspråk, fasadelement och detaljering som står kvar på grannfastigheten (740:117). Byggnaden uppfördes 1929 samtidigt och med samma utförande som det vidstående landshövdingehuset på fastigheten Gamlestaden 740:117, med vilken den sålunda var sammanbyggd. Byggnaderna är också ritade av samma arkitekt. Därmed är möjligheterna mycket goda att uppnå ett trovärdig exteriört återskapande.

Genomförandet av det exteriöra återskapandet förutsätter en noggrann dokumentation och uppmätning av befintliga fasader och tak på fastigheten Gamlestaden 740:117 med avseende till material och detaljutförandet, vilka som referensgrund tillsammans med arkiverat ritningsunderlag ger ett godtagbart stöd för ett exteriör återskapande. Av detta följer att planlösningar och interiör utformning i övrigt måste anpassa sig efter den återskapade volymen och dess fasadindelning.



Gamlestaden 740:109
riven byggnad som ska återskapas

Gamlestaden 740:117
befintlig byggnad som ska bevaras

Fasadritningar 12 respektive 29 juni 1929

Exteriört återskapande av tidigare landshövdingehus från 1929 enligt framtaget kultur-
miljöunderlag innebär att:

- Befintlig exteriör på Gamlestaden 740:117 genom laseruppmätning, detaljfotografering och noggranna materialuppteckningar skall dokumenteras som underlag för framtagande av en projekteringshandling.
- Den rivna byggnadens volym, exteriöra beklädnader och olika byggnadselement skall rekonstrueras med den utformning som dokumentationsunderlaget ger vid handen i form av arkivritningar och den befintliga exteriören på fastigheten Gamlestaden 740:117.

Arbetet med att bedöma om och till vilken grad det exteriöra återskapandet kan göras pågår och arbetas vidare med inom planarbetet. Utifrån hittills framtaget underlag har följande planbestämmelser tagits fram:

- f₁₃ Fasad mot allmän plats ska utföras med bottenvåning av tegel, ovanliggande våningars fasader utförs av trä med rött lertegelklätt sadeltak. Gestaltning mot gata ska ske med fasadritningar från 1929 som utgångspunkt.**

Nytolkning av tidigare landshövdingehus Gamlestaden 740:110

Tidigare sträckte sig det ursprungliga storgårdskvarteret, kvarteret Långan, längre söderut, där Artillerigatan nu ligger. Förslaget innebär att kvarteret återfår en kvarterssida mot Artillerigatan, men i ett nytt läge. Den byggnadsrätt som sträcker sig utmed Artillerigatan föreslås vara samkomponerad i utförandet med den byggnadskropp som sträcker sig utmed Banérsgratan.

Inom ramen för de rivna husens höjder skall utgångspunkten för nytolkningen vara de ursprungliga byggnadernas volymer så som de framträder i arkivritningar, vilka representerar en äldre stilepok med nationalromantiska influenser.



Underlag till nytolkning av Gamlestaden 740:110. Ritningar från 16 april 1912 visar hur kvarterssidorna mot Artillerigatan och Banérsgratan såg ut.

Nytolkning av tidigare landshövdingehusens byggnadsskick från 1910-talet enligt framtaget kulturmiljöunderlag innebär att:

- *Fasadutformningen ska följa landshövdingehustypens klassiska uppdelning med en sockelvåning som murverk eller i putsat utförande respektive träpanel i andra och tredje plan.*
- *Taken ska utformas som sadel- eller mansardtak, med möjlighet till säteriliknande lanterninförhöjningar i likhet med de rivna byggnaderna, samt beläggas med rött lertegel eller falsad bandplåt.*
- *Fasadindelningen skall vara ordnad med regelbundet fördelade vertikala axlar som ger ett lugnt och sammanhållet uttryck.*
- *Endast traditionella högkvalitativa material ska användas såsom exempelvis lertegel, puts, granit, plåt, smide, koppar, mässing och trä.*
- *Sammanfogning och förmedling av olika byggnadskomponenter skall ha en hög detaljeringsgrad.*

Utifrån framtaget kulturmiljöunderlag har följande planbestämmelser tagits fram:

- e₁₆ Tak ska utformas som sadel- eller mansardtak. Takvinkeln för sadeltak får vara mellan 22 och 38 grader. Takvinkel för mansardtak får vara mellan 50 och 70 grader i undre takfallet och högst 15 grader i övre takfallet.**

f₁₅ Fasad mot allmän plats utförs med bottenvåning av tegel eller puts och ovanliggande våningars fasader utförs av trä. Traditionella landshövdingehus ska utgöra tydlig inspiration till gestaltning av ny byggnad.

Arbetet med att bedöma hur byggnaden ska utföras som en nytolkning av de äldre landshövdingehusens byggnadsskick och vilka karaktärsdrag som i sådana fall ska eftersträvas pågår och ska tas vidare under granskningsskedet. I arbetet ingår att diskutera vad som innebär med en modern nytolkning och hur långt det ursprungliga uttrycket ska efterföljas.

Anpassning av ny bebyggelse mot äldre struktur och förstärkning av torgbildning

I den västra delen av planområdet intill etapp 1 uppförs bebyggelsen med en storskalig karaktär. För att övergå och möta Gamlestadens äldre landshövdingehuskvarter ska bebyggelsen närmast torget och parken trappas ner för att möta de befintliga byggnaderna som vetter mot torget och vid andra sidan om Banérsparken. På detta sätt skapas en förstärkt platsbildning kring det nya torget och parken.

I det framtagna kulturmiljöunderlaget anges att den exteriöra gestaltningen av bebyggelsen mot torget och Banérsparken ska ta sin utgångspunkt i ett traditionellt klassiskt formspråk som anspelar på den äldre stadsstrukturens material och uttryck. Detta innebär att:

- *Fasaderna skall ha en tydligt urskiljbar indelning i sockel, våningsplan och tak.*
- *Fasadindelningen skall vara ordnad med regelbundet fördelade vertikala axlar som ger ett lugnt och sammanhållet uttryck.*
- *Ytterväggarna skall utgöras av röd- eller brunbränt lertegel alternativt mörkfärgad puts och taket täckt med rött lertegel eller falsad bandplåt. Sockelvåning kan vara av granit eller putsad betong.*
- *Traditionella högkvalitativa material skall användas såsom exempelvis lertegel, puts, granit, plåt, smide, koppar, mässing och trä.*
- *Sammanfogning och förmedling av olika byggnadskomponenter skall ha en hög detaljeringsgrad.*

För byggnaden som vetter mot torget regleras detta genom planbestämmelsen:

f₁₇ Fasad mot allmän plats ska utföras av tegel, puts eller trä med sadeltak av tegel eller plåt. Sockel får utföras i sten eller betong. Fasaderna ska ha en tydligt urskiljbar indelning i sockel, våningsplan och tak. Ny byggnad ska inte dominera över befintlig bebyggelse som omgärdar torget.

För byggnader som vetter mot Banérsparken regleras detta genom planbestämmelsen:

f₁₆ Fasad mot allmän plats utförs av tegel, puts eller trä i mörk kulör. Tak ska utformas som sadeltak med lertegel eller falsad bandplåt. Sockel får utföras i sten eller betong. Fasaderna ska ha en tydligt urskiljbar indelning i sockel, våningsplan och tak.

Taken för byggnader som vetter mot torget och Banérsparken ska utformas som sadeltak. Mot gård tillåts gemensamma takterrasser som ska vara integrerade i takets form för att bibehålla en sammanhängande takgestaltning.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer alla byggnaderna inom fastigheterna Gamlestaden 740:127 samt Gamlestaden 22:14 att rivas, med undantag för befintlig industribyggnad ("Original Odhner") i nordöstra delen av kvarteret Sillen. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för industribyggnaden ("Original Odhner") inom Gamlestaden 22:14 samt för fastigheten Gamlestaden 740:117.

Gamlestaden 740:117

Byggnaden på Banérsgratan 6 (Gamlestaden 740:117) är utpekad som särskilt värdefull byggnad enligt kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden representerar områdets yngre generationen av landshövdingehus och har ett särskilt kulturhistoriskt värde då den dels utgör det enda exempel som inte blivit tilläggsisolerat i området och dels är ovanligt välbevarad såväl exteriört som interiört.



Närmast i bild ses byggnadens tidigare fasadutförande mot Banérsgratan (årtal okänt)



Byggnaden är unik då den genomgått små exteriöra och interiöra förändringar sedan dess uppförande.

Exteriören, med dess sockelväning i rött tegel, grå locklistfasad och takavtäckning med rödmålad bandplåt, uppvisar typiska uttryck för modernismens förenklingar utan framträdande dekorativa accenter, undantaget den kurbitsprydda överljusspegeln till

gårdsporten. Den enda och lätt revideringsbara förändring som skett är igenfylldnad av de ursprungliga butiksfnstrens öppningar med lockpanel. Mot gården öppnar sig också inbyggda balkonger i byggnadens två inre hörn, inpanelade med smidesräcken och glasade dörrar för ingång från trapphuset.

Interiört rymmer byggnaden välbevarade trappuppgångar, vari inräknas de inbyggda balkongerna i byggnadens två inre hörn i de två övre planen. Trappuppgångarna har välbevarade träbeklädnader, trappräcken, spegeldörrar till lägenheterna och de gemensamma toaletterna samt klinkerbelagda golv och trapplopp i sten i de nedre planen. Härtill är planlösningarna intakta med 1 rok samt WC på svalen, varav några lägenheter bl.a. har bevarade köksinredningar, spegeldörrar och installationer såsom gjutjärnsspis. Utöver de välbevarade ytskikten som uttryck för ett äldre byggnadsskick kan interiören sägas vara en upplevelserik och tydlig socialhistorisk exponent för ett idag till stora delar försvunnet levnadsmönster inom arbetarklassen.

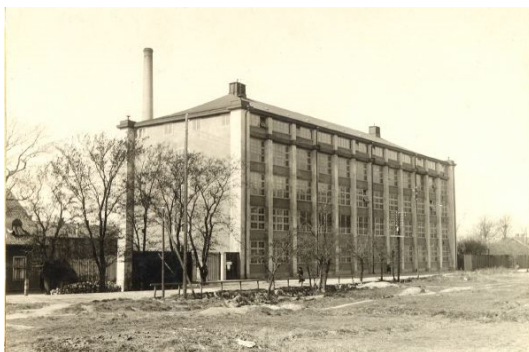
Utifrån hittills framtaget underlag har följande planbestämmelser tagits fram:

- r₁ Byggnaden får inte rivas.*
- q1 Byggnadens volym, proportioner och fasadkomposition ska bevaras så att byggnaden inte förvanskas.*
- q2 Trapphusets fasta interiör ska bevaras.*
- k1 Fasader, fönster, portar och tak ska utföras med material och kulörer lika befintligt eller ursprungligt utförande.*

Arbetet med att beskriva och bedöma vilka karaktärsbärande och kulturhistoriska värden som ska regleras med planbestämmelser i plankartan pågår och tas vidare i granskningsskedet.

Gamlestaden 22:1 (Original Odhner)

Industribyggnaden inom Gamlestaden 22:1 är utpekad som särskilt värdefull byggnad enligt kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden byggdes för AB Original Odhners tillverkningsverksamhet av räknemaskiner och stod färdig 1920.



Originals Odhners industribyggnad. Till vänster ses byggnadens tidigare utseende (okänt årtal), till höger ses byggnadens nuvarande utseende med senare tillbyggnader i söder och i norr. Tillbyggnaden i söder omfattas inte av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelsen.

Byggnaden är formgiven av de två namnkunniga göteborgsarkitekterna Arvid Bjerke och RO Svensson. Byggnaden utgör ett uttryck för den industriutbyggnad som skedde

utmed Gamlestadsvägen under 1900-talets första hälft, viktig att bevara som den enda kvarvarande och starkt miljöbildande exponenten för den industrihistoriska epoken utmed Gamlestadsvägens västra sida. Under åren har byggnaden genomgått förändringar vad gäller tak, fönster och färgställning som inneburit en förvanskning av dess ursprungliga uttryck, dock möjligt att återställa. Fasaden innehåller klassicerande element såsom fönsteravdelande pilastrar genombrutna av en gesims, ursprungligen med ett valmat sadeltak med svängt takfall i intressant kombination med industriverksamhetens krav på goda ljusinsläpp i form av repetitiva fönsterband.

Byggnadens exteriöra delar som ingår i ursprungsbyggnaden ska eftersträvas att bevaras till såväl helhet som material och detaljer, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stads- och gårdsrummet inte förvanskas.

Utifrån framtaget kulturmiljöunderlag har följande planbestämmelser tagits fram:

- r1 Byggnaden får inte rivas.***
- q1 Byggnadens volym, proportioner och fasadkomposition ska bevaras så att byggnaden inte förvanskas.***
- k1 Fasader, fönster, portar och tak ska utföras med material och kulörer lika befintligt eller ursprungligt utförande.***

Bestämmelserna omfattar den ursprungliga byggnaden och tillbyggnaden i norr, men inte den södra tillbyggnaden.

Arbetet med att beskriva och bedöma vilka karaktärsbärande och kulturhistoriska värden som ska regleras med planbestämmelser i plankartan pågår och ska tas vidare under granskningsskedet. Likaså ska diskussioner om tillbyggnadernas bevarandevärde och skydd fördjupas.

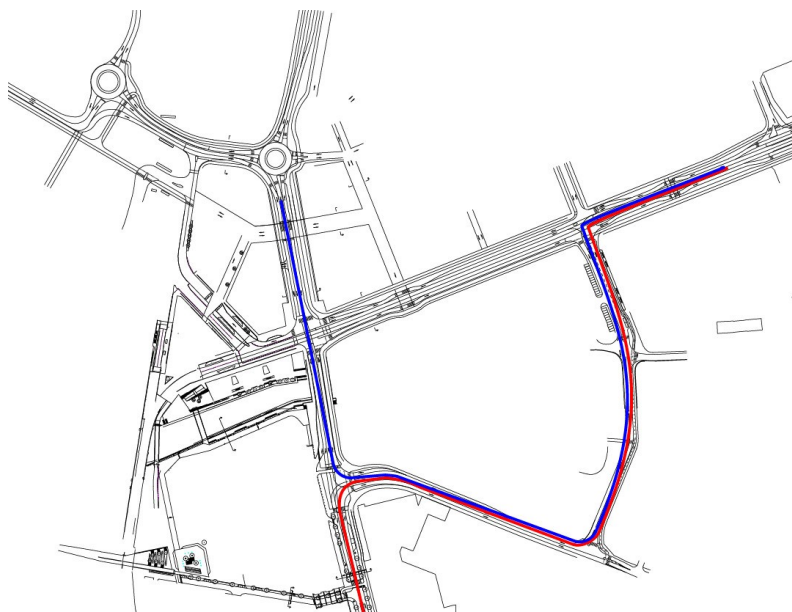
Trafik och parkering

Trafikanalys

Hela Gamlestaden har studerats på en övergripande makronivå. Trafikefterfrågan har fördelats ut på länkarna i nätverket på dygnsnivå baserat på restid, avstånd och i viss mån trängsel. En av de dimensionerande punkterna i området är korsningen mellan Gamlestadsvägen och Artillerigatan, där det enligt trafikanalysen uppstod stora kapacitetsproblem i och med att alla olika trafikslag möts i denna punkt. Kollektivtrafiken har fullständig prioritet i korsningen vilket bryter övriga fordonsströmmar och kräver långa säkerhetstider. I och med att korsningspunkten ligger i direkt anslutning till resecentrum beräknas antalet fotgängare och cyklister som passerar vara många vilka helst även ska prioriteras över fordonstrafiken, och försämrar därmed kapaciteten för fordonstrafiken i korsningen avsevärt. Olika alternativa utformningar har utretts med syfte att separera trafikströmmarna i denna korsningspunkt samt för att försöka ändra gatornas karaktär i området, där en mer cykel och fotgängarvänlig miljö är önskvärd. Gemensamt för de olika alternativen är att biltrafiken leds om på längre vägval för att inte belasta korsningspunkten.

Det principalternativ som valdes att studeras vidare är där alla vänstersvängar förbjuds i korsningen Gamlestadsvägen/Artillerigatan. Detta leder till att trafik norrifrån mot Artillerigatan måste åka via Byfogdegatan/Hornsgatan (blå markering i figur) och

all trafik från Artillerigatan mot Gamlestadsvägen söderut måste svänga redan vid Hornsgatan (röd markering i figur).



Konsekvenser för olika vägval i principalternativet (SWECO, 2019).

Det vardagsdygnsflöde som fördelats på olika länkar i nätverket visas i figuren nedan där det syns att de största strömmarna ligger på Slakthusgatan, Gamlestadsvägen, Artillerigatan, Byfogdegatan och Hornsgatan. Dygnsbelastningen på framförallt Gamlestadsvägen och Slakthusgatan är väldigt hög med över 20 000 fordon. På Artillerigatan väster om Hornsgatan är dygnsflödet cirka 10 000 fordon samt öster om Hornsgatan cirka 13 000 fordon. Det minskade trafikflödet på Artillerigatan jämfört med idag beror framförallt på den begränsning som finns i korsningen mellan Gamlestadsvägen och Artillerigatan och att nya kopplingar över ån ska tillkomma vid Hornsgatan och vid Ryttmästaregatan. Trafik som istället går på Von Utfallgatan till Munkebäcksmotet och via Byfogdegatan till Malmsjögatan till Ånäsmotet. På Byfogdegatan närmast Gamlestadsvägen är flödet ca 12 000 fordon. På den nya bron över Sävån på Hornsgatan passerar ungefär 10 000 fordon per dygn.

En översiktlig kapacitetsanalys har genomförts i två utvalda korsningar som ansågs kritiska för nätverket i det föreslagna alternativet. Dessa korsningar är den mellan Hornsgatan och Artillerigatan respektive den mellan Gamlestadsvägen och Artillerigatan. Detta gjordes för att göra en bedömning om huruvida det skulle vara möjligt att hantera trafikefterfrågan i det framtagna principalternativet, för att därefter analysera området mer detaljerat. Utifrån dessa analyser konstaterades att korsningarna blir högt belastade med den studerade trafikefterfrågan, men att det finns möjlighet att få belastningen att minska mycket och därmed få korsningarna att fungera om vissa flöden kan sänkas. På övergripande nivå i området finns det alternativa vägval för att ta sig mellan olika delar av området och därför bedöms det studerade trafikförslaget vara genomförbart och kunna hantera den dimensionerande trafiken under eftermiddagens maxtimme, med vissa justeringar i efterfrågan på olika vägval.

Gamlestaden belastas idag av en stor andel genomfartstrafik, bland annat för att det saknas kopplingar till de trafikleder som omger stadsdelen. En viktig förutsättning för

omvandlingen av Gamlestaden är att det nya Slakthusmotet byggs på Marieholmsleden/väg E45. Störst flöde av genomfartstrafik har i trafikanalyserna uppskattats uppkomma mellan södra Gamlestadsvägen och Slakthusgatan, med cirka 4 700 bilresor per dygn. Genomfartstrafiken på Gamlestadsvägen i nord-sydlig riktning uppskattas till cirka 2 400 bilresor per dygn och mellan norra Gamlestadsvägen och Slakthusgatan uppskattas den till cirka 2 500 bilresor per dygn. En stor andel av genomfartstrafiken är tung trafik. Med en mer begränsad framkomlighet genom Gamlestaden och med det nya Slakthusmotet utbyggt förväntas den största delen av den analyserade genomfartstrafiken från södra Gamlestadsvägen till Slakthusgatan och till Gamlestadsvägen norrut istället välja Partihallsförbindelsen och/eller väg E45 för att nå målpunkter i Marieholm/Slakthusområdet och i Alelyckan.



Vardagsdygnsflöden fördelade på olika länkar i området, antal fordon per dygn (SWECO, 2019).

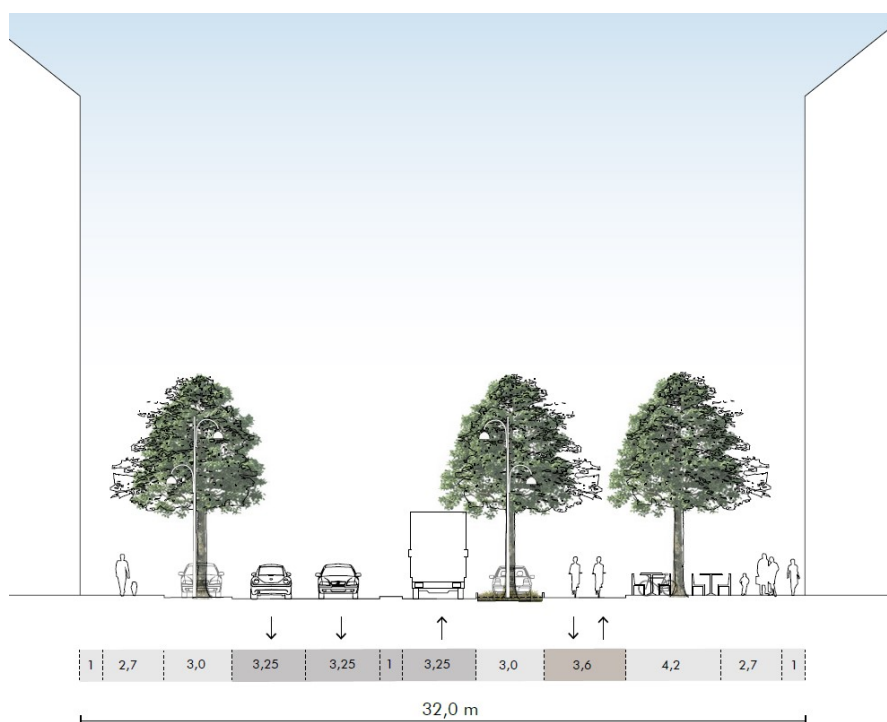
Gator

Gamlestadsvägen

Gamlestadsvägen byggs om till stadsgata och läggs tillbaka i sitt historiska läge över Säveån. Gatan utgör del av en färdväg med långa anor med koppling söderut via Danska vägen till Halland och norrut utmed älven till staden Lödöse. Under tiden för staden Nya Lödöse var det även en central väg och viktigt broläge mitt i staden.

Gamlestadsvägen är en huvudgata i nord-sydlig riktning med prognostiserade trafikflöden på över 20 000 fordon/dygn på det mest trafikerade sträckorna. På sträckan söder om Slakthusgatan har gatan 3 körfält, norr om Slakthusgatan har den två körfält. Gatusektionen rymmer även angöringsparkering, tre trädrader, cykelbana samt plats för möblering/uteserveringar. Den totala bredden inkluderat en meter på varje sida för fastigheternas behov är 32 meter.

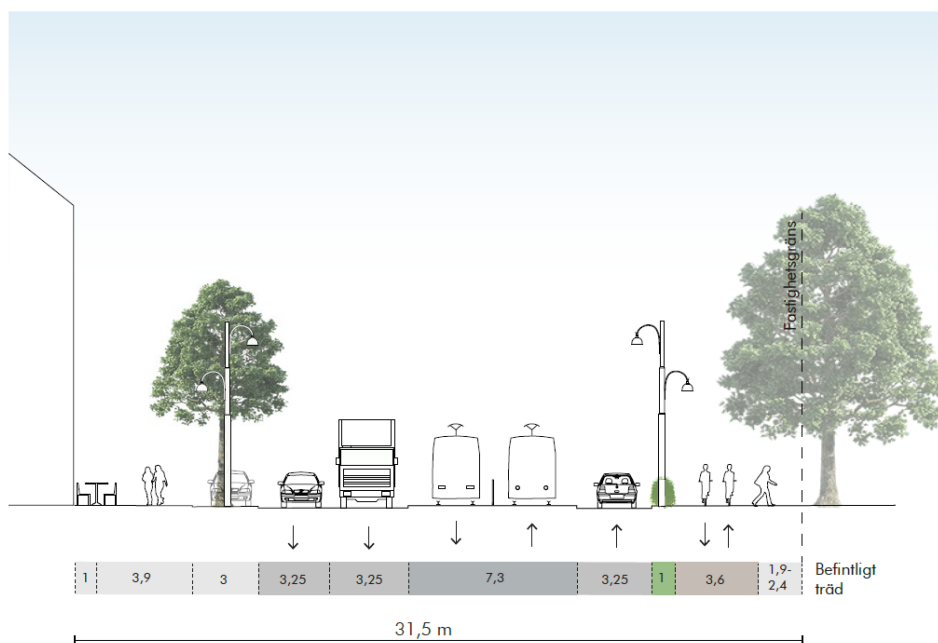
Gamlestadsvägen ska rymma en skyfallsled. På sträckan norr om cirkulationen med Slakthusgatan kan därför gatusektionen behöva breddas mot den parallella lokalgatan.



Gatusektion Gamlestadsvägen mellan bron och cirkulationsplats vid Norra Torget (SWECO, 2020)

Artillerigatan

Artillerigatan kommer fortsatt utgöra det huvudsakliga stråket för biltrafik, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik i öst-västlig riktning. Artillerigatan får en ny utformning mellan Gamlestadsvägen och Hornsgatan där spår- och busstrafik mittplaceras i gatan med egna körfält. För biltrafiken finns tre körfält. Gatan som har en total bredd om 31,5 meter, varav en meter för fastigheternas behov, rymmer även angöringsparkering, en trädrad, cykelbana samt plats för möblering/uteserveringar.



Gatusektion Artillerigatan västerifrån (SWECO, 2020).

Slakthusgatan

Slakthusgatan får ett nytt läge för passagen under järnvägen och spårvägen. Skälet är att få tillräckligt avstånd mellan korsningspunkterna Artillerigatan/Gamlestadsvägen och Gamlestadsvägen/Slakthusgatan. Väster om järnvägen föreslås en cirkulationsplats som ska leda trafiken från Gamlestaden till det statliga vägnätet via en ny gata utmed järnvägen samt koppla till den befintliga Slakthusgatan och Slakthusområdet. För att möjliggöra utbyggnaden av cirkulationsplatsen utifrån alternativ som tas fram inom pågående programarbete för Slakthusområdet så läggs inte den redovisade cirkulationsplatsen fast med denna detaljplan. Cirkulationsplatsen ska genomföras med utbyggnaden av denna detaljplan, men den planläggs i kommande detaljplan för Slakthusmotet/Slakthusområdet. Gällande detaljplan upphävs för att inte göra gatuutbyggnaden planstridig.

Byfogdegatan

Byfogdegatan behöver breddas för att tillskapa fler filer in i korsningen med Gamlestadsvägen. Separat cykelbana ska även byggas på södra sidan av gatan och trädplantering behövs för en mer attraktiv gatumiljö. Gatans utformning behöver dock ses i sammanhang med förestående stadsutveckling på södra sidan av gatan, behovet av in-/utfarter etc, vilket prövas i en egen detaljplaneprocess som startar 2020. Byfogdegatan är därför inte, utöver den nya korsningen med Gamlestadsvägen, med i denna detaljplan.

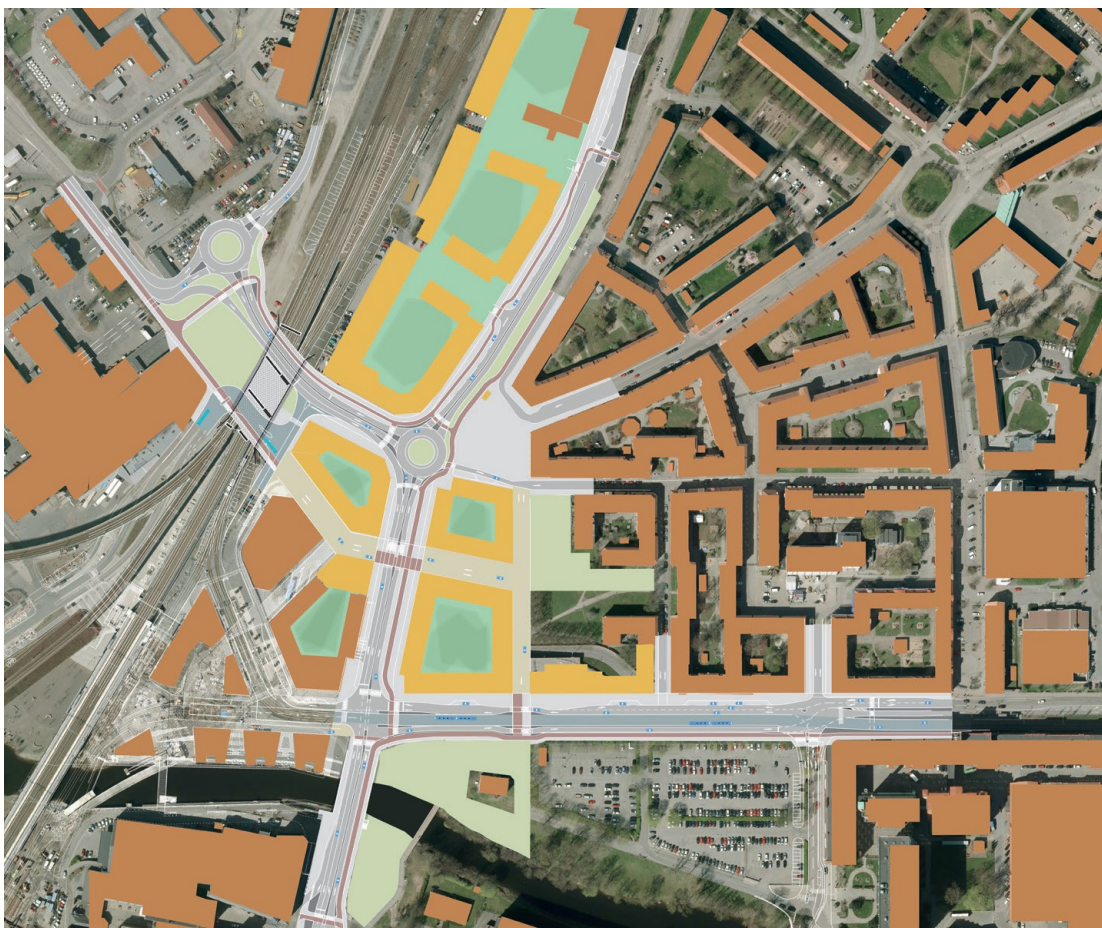
Waterloogatan

Waterloogatan blir en renodlad bussgata i norra delen som ansluter till Slakthusgatan samt till knutpunkten och Artillerigatan. Det planeras för flera busslinjer som trafikerar Waterloogatan med hållplatslägen utmed denna gata. Allmän fordonstrafik från Slakthusgatan söderut mot Marieholmsmotet och Partihallsområdet blir därmed inte längre möjlig. Partihallsområdet nås via Marieholmsmotet och framför allt via Partihandelsgatan i sydväst. För fastigheter och verksamheter inom Slakthusområdet behövs områdesinterna körvägar för att nå Slakthusgatan. Inom pågående programarbete för Slakthusområde tas förslag fram till placering och utformning av en ny huvudgata som ersätter Waterloogatan och förbinder Walckesgatan med Slakthusgatan.

GC-vägar

Det nya trafikförslaget syftar till att bygga ut gång- och cykelvägnätet och ge plats åt större cykelflöden med god framkomlighet samt erbjuda breda och gena stråk för fotgängare. Huvudstråk för fotgängare och cyklister etableras på Gamlestadsvägens östra sida, på Slakthusgatans norra sida samt på Artillerigatans södra sida. På motsatta sidor av huvudgatorna finns gångbanor, ibland kompletterad med en smalare cykelbana.

Som komplement till de högtrafikerade huvudgatorna finns alternativa vägar för gående att ta sig genom området via lugnare gångfartsgator och även via inre stråk på kvartersmark. Lågfartsgatorna, liksom torgytan, utformas som möblerade gångfartsområden där gående, cyklister, personbilar och lastbilstrafik delar på gaturummet, utformat som ett grönt rum med vistelsekvaliteter.



Kartan visar områdets föreslagna cykelnät (rödbruna linjer) (SWECO, 2019).

Spårväg

Befintlig enkelspårig bro för spårvägen över Slakthusgatan rivs och ersätts med en ny dubbelspårig bro. Den nya bron medger en öppning i tre brospann för nya gator m.m. och den får även ett höjdläge anpassad till de nya järnvägsbroarna som medger lämpliga lutningar på gator och gc-vägar under broarna. Den nya spårvägsbron innebär att spårvägsbanken höjs norr om bron utmed delar av kv Sillen.

Bilparkering

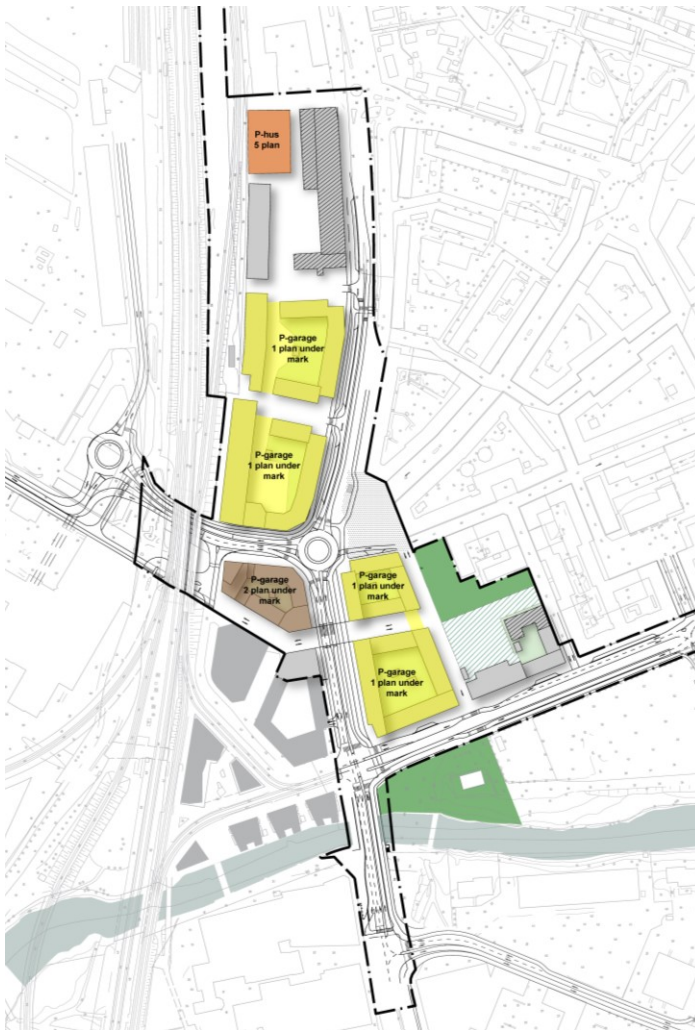
En bedömning har gjorts gällande parkeringstal för planområdet enligt *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad*, godkänd av byggnadsnämnden den 24 april 2018. Hela planområdet ligger inom den zon som i riktlinjerna är utpekad som ”Innerstad inkl. Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska punkter”, zon A. Startvärdet för parkeringstal inom zon A är 0,5 bilplatser per lägenhet för flerbostadshus. Utifrån lägesbedömning av planområdet som är beläget i nära anslutning till en strategisk viktig knutpunkt samt har och kommer ha god tillgänglighet av cykelinfrastruktur och servicefunktioner görs avdrag från startvärdet. Efter avdrag landar parkeringstalet på 0,45 bilparkeringar per lägenhet. Vidare kan projektanpassade åtgärder, som exempelvis samnyttjande, mobilitetslösningar m.m, ytterligare sänka parkeringstalet till som lägst 0,2 i bygglovskedet.

För verksamheter gäller 0-5 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor och 0-13 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA handel för att fastställa startvärde för verksamheter krävs redovisning av vilken typ av verksamhet som planeras. Maximalt medges dock 5 platser per 1000 kvm BTA kontor vilket är påtagligt lägre än vad befintlig kontorsverksamhet inom kv Sillen har idag. För lokalytor i bottenvåning anordnas besöksparkering på gatumark varför det inte krävs besöksparkering på kvartersmark om det inte är en särskilt bilalstrande handel som blir aktuell. Särskild parkering för skolan finns inte heller utan enbart bilplatser för hämtning/lämning på gatumark.

I planförslaget möjliggörs cirka 900 bostäder, föreslagen exploatering ger enligt parkeringstalet 0,45 ett behov av cirka 400 parkeringsplatser för bostäder. I planförslaget möjliggörs även cirka 40 000 m² lokalytor för kontor, service, butiker m.m. Då majoriteten av bebyggelsen planeras att uppföras som kontor har utgångspunkten vid beräkning av parkeringsbehovet varit 90 % kontor och 10 % handel räknade utifrån maxnivåer om 5 respektive 13 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Detta ger ett behov av totalt cirka 200 parkeringsplatser för verksamheter och handel. Till detta finns en befintlig kontorsverksamhet i Original Odhnerbyggnaden om 15 000 kvm BTA med befintlig parkering. Det totala parkeringsbehovet för bil bedöms vara cirka 750 parkeringsplatser för hela planområdet. Med projektanpassade åtgärder och nedräkning från maxnivåer kan parkeringsbehovet bedömas än lägre vid framtida bygglovsprövningar. Vid genomritning av de parkeringsplatser som detaljplanen medger bedöms cirka 1200 parkeringsplatser rymmas, vilket innebär att mer än tillräckligt utrymme för parkering kan anses vara tillgodosett i planskedet. Det är inte meningen att bilparkering ska överdimensioneras inom planområdet, utan syftet är istället att medge flera olika lösningar där exempelvis parkering antingen kan lösas i garageplan under mark eller genom parkeringshus i kvarteret Sillens norra del. Behovet att parkeringsplatser ska studeras vidare till granskningsskedet utifrån kommunens anvisningar och planerad bebyggelse så att planförslaget rymmer en godtagbar nivå på antal parkeringsplatser med möjlighet till olika parkeringslösningar.

För att värna bostadsgårdarnas värde som uteplats tillåts inga markparkeringar inom planområdets bostadskvarter. Underbyggda kvarter, med planterbara bjälklag, ska i huvudsak tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet. In- och utfarter får inte ske till parkering från de större gatorna Gamlestadsvägen och Artillerigatan, vilket regleras med utfartsförbud i plankartan. Parkering får inte heller anordnas närmare än 6 meter från byggnaders fasader som vetter mot allmän platsmark, undantaget in- och utfarter samt platser för rörelsehindrade. Även detta regleras genom en generell bestämmelse i plankartan, och syftar till att dessa ytor ska nyttjas som lokalytor för centrumändamål och andra funktioner som bidrar till levande bottenvåningar. Boendeparkering för nybyggnation kommer inte att tillåtas på gatumark, där endast tidsbegränsad besöksparkering kommer att finnas.

För kvarter G och H tillåts upphöjda parkeringsgarage uppföras ovan befintlig marknivå till en högsta nockhöjd om +6,0 meter över grundkartans nollplan. Detta möjliggör en halv våning upphöjd bostadsgård med underbyggt parkeringsgarage planerat ett plan. Mellan kvarteren G och H möjliggörs också en körförbindelse, under gatumark, mellan de två underbyggda parkeringsgaragen, vilket regleras med planbestämmelse e7 – *Körbar förbindelse under mark får anordnas till en högsta bredd om 8 meter*. Syftet med körförbindelsen är att sammanlänka parkeringsgaragen och samordna in- och utfarter mellan kvarteren.



För kvarter E tillåts upphöjt parkeringsgarage uppföras ovan befintlig marknivå till en högsta nockhöjd om +9,0 meter över grundkartans nollplan. Detta möjliggör en våning upphöjd bostadsgård med underbyggt parkeringsgarage planerat två plan. Parkeringskapaciteten överskrider kvarterets behov och parkering inom kvarteret ska utöver kvarterets egna behov tillgodose olika typer av verksamheter samt tillgodose parkeringsbehov för de närliggande bostadskvarteren B3 och Lången.

Inom kvarteret Sillen tillåts upphöjda parkeringsgarage att uppföras, ovan befintlig marknivå till en högsta nockhöjd om +3,5 meter över grundkartans nollplan, i de södra och de centrala delarna. Detta möjliggör för ett plan helt un-

derjordiskt parkeringsgarage under framtida marknivå och kommande byggnader och friytor. De underjordiska parkeringsgaragen ska samnyttjas mellan kontors- och bostadsbebyggelsens behov. I den norra delen av kv Sillen möjliggörs också ett parkeringshus i fem våningar. Syftet med parkeringshuset är att tillgodose parkeringsbehov för befintlig kontorsverksamhet men även för de planerade närliggande kontors- och verksamhetsbyggnaderna.

Cykelparkering

Parkeringsbehov för cykel beräknas även de utifrån nämnda vägledning. För boende och arbetande i planområdet ska erforderlig cykelparkering tillgodoses inom respektive fastighet alternativt med gemensamma lösningar. Besöksparkering cykel planeras även inom allmän platsmark.

För flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsstorlek krävs minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Parkeringsstal för cykel är således 2,5 cykelparkeringar per lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. I planförslaget möjliggörs cirka 900 bostäder, vilket ger ett totalt behov av cykelparkering på cirka 2250 platser. Vid känd lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar kan parkeringstalet sänkas eller höjas beroende på lägenheternas storlek och förväntat antal boende. För bostäder ska behovet tillgodoses delvis inom byggnad och delvis vid entréer. Då entréer ska vändas mot gata där det saknas kvartersmark kan besöksparkering även behövas

tillgodoses inom gatumark. Generellt i stadsdelen och i byggnaderna bör det finnas en god kvalitet på cykelparkering placerat nära viktiga entréer och/eller cykelstråk, väderskyddade uppställningsplatser, utrymme för lastcyklar och cykelkärror samt enkel laddning av elcyklar.

För verksamheter av olika slag ska parkering för cykel anordnas så att efterfrågan vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Det medför normalt cykelparkering för 20-40% av antalet samtidiga besökare och anställda vid verksamheten. Exakt antal cykelparkeringar ska räknas fram enligt kommunens anvisningar i samband med att man vet vilken verksamhet det rör sig om, och presenteras i bygglovsansökan. För arbetsplatser ska cykelparkering primärt anordnas väderskyddat inomhus eller i nära anslutning till entréer. För besökare ska cykelparkering uppföras i anslutning till entréer med för dess ändamål anpassad kvalitet. För skolan bör cykelparkering anordnas väderskyddat, för både elever och personal.

Cykelparkering ska framförallt anordnas inom kvartersmark men besöksparkering kan även behöva tillgodoses som offentlig cykelparkering på allmän plats, framför allt för behoven för lokalytor i bottenvåningarna.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom den goda tillgången till Knutpunkt Gamlestads Torg. Framkomligheten för kollektivtrafiken ökar genom sammanhängande kollektivtrafikkörfält från Artillerigatan via knutpunkten till Slakthusgatan och Waterlooatan. Framtida trafikering av Waterlooatan med direkt koppling till Slakthusgatan medges även, då busstrafik förväntas öka som inte ska vidare mot Artillerigatan. Waterlooatan växer då i betydelse som hållplatsläge inom Knutpunkt Gamlestads Torg.

Tillgängligheten till service ökar genom tillskottet av ny lokalyta för centrumverksamheter i bottenplan på de byggnader som vetter mot huvudgator och stråk.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer i de flesta kvarter ska placeras mot allmän plats. Vidare studier av byggnadernas tillgänglighet kommer göras under granskningsskedet.

Skola

I anslutning till den befintliga parken föreslås en F-3 skola med plats för 200 elever. För byggrätten medges skoländamål som huvudanvändning, men även bostäder- och centrumändamål tillåts. Detta för att möjliggöra en långsiktig utveckling av byggrätten där eventuellt andra ändamål kan bli aktuella. Under samrådtiden ska staden arbeta vidare med att analysera strategin för skol- och förskoleutbyggnaden i Gamlestaden. Ett alternativ är att skoltomten inom detaljplanen istället används för förskola, kombinerat med bostäder och att skolbehovet istället tillgodoses på annan plats.

Om skolbyggnad uppförs inom planområdet behöver det förskolebehov som uppstår med planläggningen tillgodoses via planläggning för förskola på Varnhemsgatan.

Skolbyggnaden föreslås uppföras i fyra våningar. Skolgården kommer utgöra 2000 kvm. Detta ger 15 kvm yta skolgård per skolelev, vilket är 5 kvm mindre än stadens riktlinjer. Skolgården kan inte bli större då en bostadsnära park även ska få plats.

Angöring och varuhantering ska ske från lokalgatan eller Artillerigatan. Parkering tillåts inte inom kvartersmarken för skolan, förutom anläggandet av platser för rörelsehindrade.

Utifrån framtaget kulturmiljöunderlag ska den nya skolbyggnaden förhålla sig till en traditionell arkitektonisk grammatik och materiabearbetning som kan samspela med de planerade nya landshövdingehusen på fastigheterna 740:110/118 och den parkliknande miljön med de högväxta alléträden. Byggnaden skall ges ett ordnat uttryck som kommunicerar institutionell tyngd. Skolans exteriöra utformning och takutformning regleras av bestämmelserna:

e₁₇ Tak ska utformas som sadel- eller mansardtak med möjlighet till säteriliknande lanterninförhöjningar. Takvinkel för sadeltak får vara mellan 22 och 38 grader. Takvinkel för mansardtak får mellan 50 och 70 grader i undre takfallet och högst 15 grader i övre takfallet

f₁₄ Fasader ska utföras av mörkrött tegel eller mörkröd puts. Sockel och ovanliggande fasader ska skilja sig i karaktär. Taket ska vara täckt med rött lertegel eller röd falsad bandplåt. Sockel får utföras i sten eller betong. Huvudentré ska finnas mot Artillerigatan

Komplementbyggnader ska placeras närmast lågfartsgatan och största exploatering för komplementbyggnader är 40 kvm (bestämmelse e₂ i plankartan). Utöver detta får inglasade uteplatser och/eller växthus uppföras. För att skydda skolgården kan komplementbyggnader och även plank behöva användas för att klara Naturvårdsverkets riktlinjer om ekvivalent- och maxnivåer för trafikbuller på skolgård. Skolbyggnaden i sig är dock det viktigaste skyddet mot trafikbuller, både för skolgården och för den bakomliggande parkmiljön. För att minska störningar för närboende ska plank/komplementbyggnad även uppföras inom bostadsgården i öster, bestämmelse p₁.

Friytor

Vid omvandlingen av området är tillgången till gröna offentliga friytor en viktig beståndsdel för att bidra till sociala och ekologiska värden. Torget, Banérsparken, lågfartsgatorna samt friytorna på kvartersmark inom kvarteret Sillen ska utgöra ett nätverk av gröna platser och stråk som ska öka grönytefaktorn i området och utgöra sociala vistelseytor. Återställandet av natur- och parkmark vid dagens trafikviadukt, är en del i att skapa ett sammanhängande grönstråk.

Parkmark

Större delen av den befintliga parken inom planområdet ska bibehållas och utvecklas till en bostadsnära park i anslutning till den nya skolgården. Parkens area kommer utgöra 2 800 kvm. Genom parken föreslås ett gångstråk som förlänger det öst-västliga stråket genom området.

I och med rivningen av vägbron och viadukten kommer ytor intill Säveån, öster om den nya bilvägbron, att frigöras. Dessa ligger utanför planområdet, men kommer vid utbyggnaden av detaljplanen att omvandlas till en park- och naturmark där befintliga träd kommer kompletteras med nya planteringar. Detta område inkluderat mark runt Apotekarvillan blir en del av planområdets försörjning av gröna friytor. En framtida vision är att detta grönområde ska utvidgas österut längs med Säveån och utvecklas till en stadsdelspark.

Torget

Det nya torget skapar en tydligare platsbildning intill den befintliga landshövdingekvarteren. Torget ska utformas med en grön karaktär med träd- och växtplanteringar. På torget möjliggörs plats för träd, planteringsbäddar, uteserveringar, sittplatser, torghandel, food trucks etc. Torgytan ska upplevas som en sammanhängande yta med flera olika platsbildningar. Lokal biltrafik får endast ledas längs med torgets ytterkanter där det sker på gångtrafikanternas villkor. Biltrafik tillåts inte på torgytan mellan Lars Kaggsgatan och Göta Holmsgatan, för att hålla nere trafikmängderna på gatorna. Trafiken till landshövdingekvarteren styrs istället till Nylösegratan. Cykelparkering ska finnas lättåtkomliga i torgets kantzoner.



Illustration som visar hur torget kan utformas som en grön plats. (Krook och Tjäder, 2019)

Stor vikt ska läggas på torgets gestaltning genom omsorg i val av material, ytbeläggning och möblering. Intentionen är att bevara de träd på torget som är av gott skick och som bedöms lämpliga ur ett funktionellt eller arkitektoniskt perspektiv. Torget ska med sin parkliknande karaktär fungera som en kompensationsyta för den låga tillgången på park- och naturmark i stadsdelen.

Dagens bullerplank behöver få en ny placering utmed Gamlestadsvägens nya sträckning för att göra torgplatsen så stor som möjligt. Transformatorstationen på torget ska placeras och utformas på sätt att den inte dominerar över torgplatsen. Fasaderna ska utgöras av tegel eller stående träfasad för att samspela med befintliga material i området.

Gröna lågfartsgator

Genom området föreslås två axlar av lågfartsgator att anläggas. De ska utformas som gröna vistelsegator med plats för grupper av mindre träd, planteringsbäddar och sittplatser. Möjlighet ges till dagvattenlösningar. Biltrafiken sker på gångtrafikanternas villkor. Leveransfordon och renhållningsfordon ges plats för angöring längs med gatan. Lågfartsgatorna ska med sin gröna karaktär fungera som kompensationsytor för den låga tillgången på park- och naturmark i stadsdelen.



Illustrationsbild som visar en idé om hur lågfartsgatorna kan få en grön karaktär (Krook och Tjäder, 2019)

Friytor/stråk inom kvarteret Sillen

Mellan kontors- och bostadsbebyggelsen i planområdets norra del (kv Sillen) ska ett stråk av offentlig och grön karaktär på kvartersmark utformas för att komplettera områdets begränsade tillgång till friytor. Stråket ska fungera som en passage men också som plats för vistelse genom t.ex. uteserveringar och sittplatser. Genom detta stråk skapas en genare koppling mellan det norra området, via passager genom kvartersbebyggelsen söder om ”Nya Slakthusgatan”, ned till Knutpunkt Gamlestads Torg.

Stråket ska med sin parkliknande karaktär fungera som en kompensationsyta för den låga tillgången på park- och naturmark i stadsdelen. Inom större delar av stråket får högst 50% av marken hårdgöras och resten av markens ska anordnas med ett jorddjup om minst 1,0 meter (enligt bestämmelsen **n2** i plankartan). Detta för att skapa gröna friytor innehållandes växtplanteringar, buskar och mindre träd. För ytorna intill infarterna och där parkeringsgarage inte får underbygga marken ska ett djupare jorddjup anordnas om 1,5 meter och planteras med större träd. Eventuell markparkering ska lokaliseras i anslutning till infarterna.

Naturmiljö

För möjliggöra ny bostads- och skolbebyggelse och det nya gatunätet behöver vissa träd i de befintliga alléerna i Banérsparken och öster om gatan Gamlestadstorget tas ned. Befintlig allé söder om Artillerigatan ämnas att behållas vid ombyggnationen av Artillerigatan. Kommunen kommer att ansöka om dispens för biotopskydd för nedtagandet av lindar, när antalet träd som påverkas är klarlagt utifrån höjdsättning av gatorna.

Nedtagna träd föreslås kompenseras genom trädplanteringar i befintlig trädrad längs Gamlestadsvägen norr om Norra Torget. För vidare beskrivning av dispensansökan för biotopskydd, se avsnittet *Biotopskyddsdispens* i genomförandekapitlet.



Träd som kan påverkas av den aktuella planen. Rödmarkerade områden är alléträd som är biotopskyddade och som ska sökas dispens för när påverkan utretts: A) Allé med lindar mellan gatorna Gamlestadsvägen och Gamlestadstorget. B) Allé med lindar utmed gatorna Gamlestadstorget och Artillerigatan. Grönmarkerat område C) är placering där befintliga träd kan ersättas. (Bildkälla: Göteborgs stad).

I och med rivningen av viadukten och anläggandet av den nya bilbron över Sävån kommer naturmark kunna återskapas öster om den nya bron. Vegetationsbård utmed ån är väsentlig för åns naturvärde. De tidigare hårdgjorda ytorna kommer ersättas med gröna ytor och trädplanteringar intill korsningen Gamlestadsvägen-Artillerigatan.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för planområdet, med undantag för vattenområdet inom vilket strandskyddet fortsatt ska gälla. Skälet till upphävande av strandskyddet är:

Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.

Då strandskyddet åter infaller inom delar av planområdet är en förutsättning för detaljplanens genomförande att strandskyddet upphävs. Strandskyddet föreslås upphävs i hela planområdet undantaget område i plankartan markerat med användningen W1 (Öppet vatten som får överbyggas med bro).

Syftet för upphävandet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och då delar av området är avskuret från strandlinjen av väg och spårväg. Området där strandskyddet återinträder är i planförslaget framförallt reglerat som allmän plats (GATA), samt delvis kvartersmark. Dessa ytor är i nuläget ianspråktaget för vägar och bebyggelse och är därför redan ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett genomförande enligt planförslaget bedöms inte förändra allemansrättslig tillgång till strandområdet och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtlivet i området. Gamlestaden är dessutom utpekad i kommunens översiktsplan som en del av den framtida centrala staden och som en utav fem knutpunkter i stadens utbyggnadsplanering.

En omvandling av området enligt planförslaget medverkar till att koppla ihop de östra stadsdelarna samt att fler människor kan bo i ett kollektivtrafikhögt läge och att utveckla ett grönt stråk utmed Säreån. Planens intentioner bedöms därför tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt för att realisera Översiktsplanens och utbyggnadsplaneringens intentioner.

För område *W₁* upphävs inte strandskyddet och inom området planeras en ny bro som är en förutsättning för en fungerande trafiksituation. Tillståndsansökan för åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken är prövad. Med beslutat tillstånd kan den planerade bron över Säreån byggas vilket möjliggör en fungerande trafiklösning i Gamlestaden men även frigör ytor för detaljplanens föreslagna bebyggelsekvarter.

Sociala aspekter och åtgärder

Utgångspunkten för planförslaget har varit att omvandla det tidigare bildominerade området till en funktionsblandad stadsdel där stadslivet tillsammans med kollektiv-, gång- och cykeltrafiken prioriteras. Stadsdelen ska även tillföras större vistelsekvaliteter, med återskapande och upprustning av torg-, gatu- och parkmiljöer.

Trafikförslaget har arbetats fram för att den huvudsakliga biltrafiken ska ledas längs de större gatorna och därmed skydda de mindre gatorna inne bland bostadskvarteren. Åtgärder för att minska bullerpåverkan på skolgården och i parken har vidtagits.

Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning inom kvarteren kan behöva vara gemensamma och löpa över närliggande fastigheter, varför gemensamhetsanläggningar för ledningar kan behöva bildas. Teknisk försörjning finns i området men behöver byggas ut och anpassas efter planförslaget.

Ledningar ska så långt som möjligt förläggas samlat för att inte utgöra hinder för trädplanteringar, dagvatten- och skyfallshantering och annan vegetation.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras och kravet som ställs på fördröjning är 10 mm/m² hårdgjord yta för kvartersmark. Den faktiska fördröjningsvolymen ska tas fram av fastighetsägare/exploatör då slutlig utformning av fastigheten är bestämd. Innegårdar används med fördel för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Detaljplanen medger att ytan en meter ut från fastighetsgräns, på allmän plats, nyttjas för kvartersmarkens behov av fördröjning eller dränering av dagvatten.

Inom kvartersmark föredras öppna dagvattenlösningar som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust och rening av dagvatten kan ske genom infiltration. Vid underbyggda gårdar ska eftersträvas ett jorddjup som klarar av dagvattenhanteringen. Alternativa lösningar är vattentankar i garage, grundare växtbäddar eller översilningsytor som kan bidra med fördröjning inom kvartersmark. Även gröna tak är positivt och kan nyttjas för att minska fördröjningsbehovet på övriga ytor.

För allmän platsmark baseras fördröjningskravet på att kapaciteten i ledningsnätet inte ska överstigas. Eftersom ledningssystemet i Gamlestadsvägen idag är hårt belastat innebär det att fördröjning på allmän platsmark ska skapas så att flödet från planområdet inte ökar vid dimensionerande regn. Den faktiska fördröjningsvolymen i den norra delen av planområdet för allmän platsmark är därav baserat på att inte öka befintligt flöde i ledningssystemet. I den södra delen av planområdet kommer dagvatten avledas till nytt ledningsnät där kapaciteten dimensioneras efter gällande krav vilket innebär att ingen fördröjning krävs i denna del. Det dimensionerade flödet är baserat på ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet och inklusive klimatfaktor. För att inte öka flödet i det norra ledningsnätet krävs fördröjning inom allmän platsmark. Om vatten som i nuläget pumpas från Slakthusgatan till ledningen i Gamlestadsvägen istället kan avledas till Säveån kan fördröjningsbehovet i den norra delen elimineras. I den södra delen ska nytt ledningsnät dimensioneras och anläggas. Inga extra fördröjningskrav på allmän platsmark finns inom detta område.

Skyfall

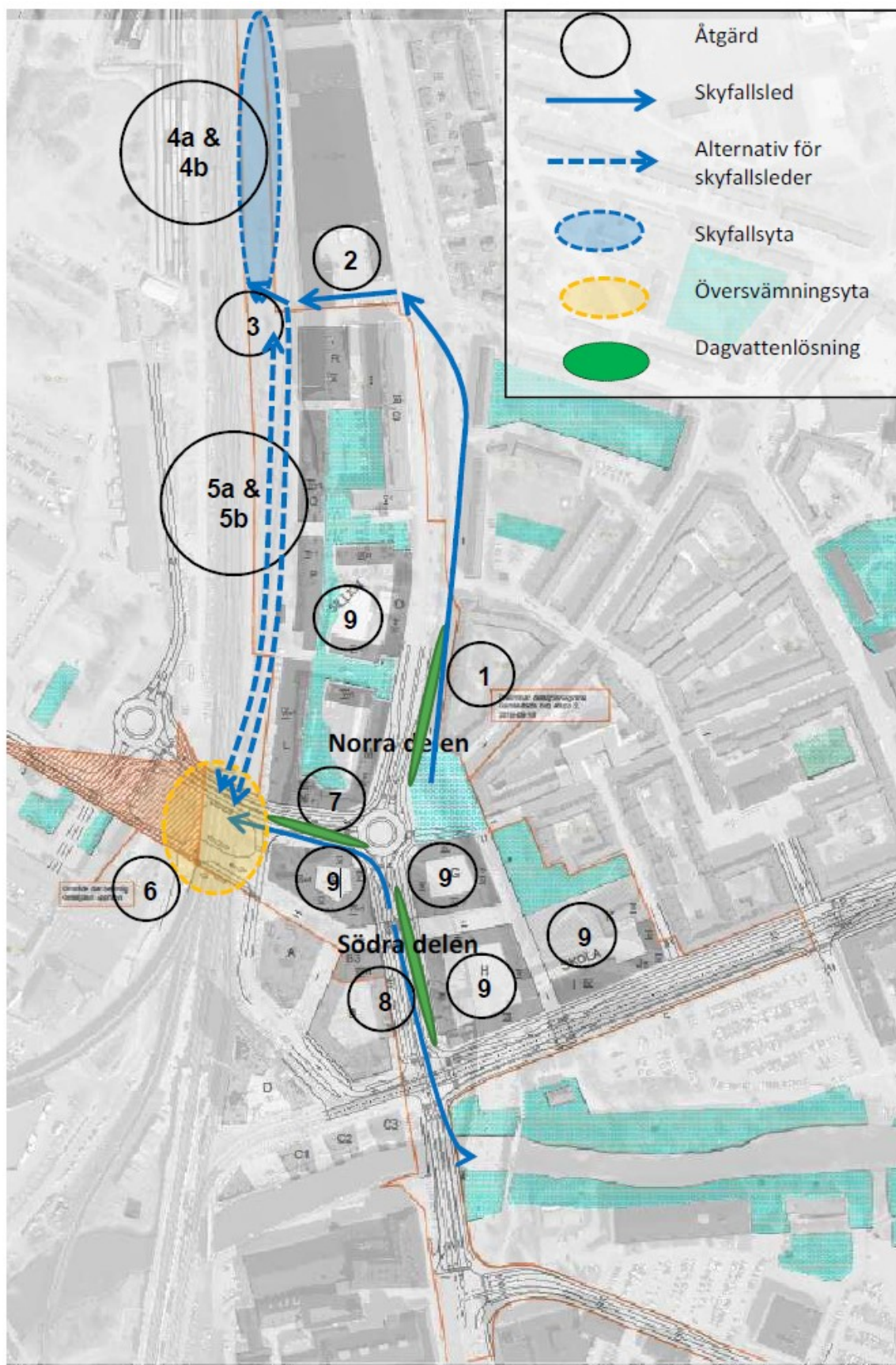
Vid skyfall kommer ledningsnätet vara fullt och vatten kommer att rinna på markytan. Det är därför viktigt att höjdsättningen av kvartersmark och allmän plats anpassas så att vattnet leds bort från byggnader och ut till områden på allmän plats varifrån vatten kan ledas vidare.

Gamlestadsvägen föreslås utgöra en skyfallsled som ska leda ytvatten norrut till infartsvägen i kvarteret Sillens norra del mot en föreslagen skyfallsyta i planområdets norra del. I de södra delarna av planområdet finns en vattendelare som delar vatten vid ett skyfall till lågpunkten under järnvägen och till Säveån via Gamlestadsvägen.

Skyfallsytan ska anläggas på allmän plats och fungera som ett bräddningsmagasin. Under skyfallsytan finns en dagvattenledning som kan dränera ytan efter regn. En större trumma behöver anläggas genom spårvägens banvall så att vattnet kan passera. Om skyfallsytan sänks 0,5 meter kan även vattenvolymen som idag leds söderut från de västra delarna av kv Sillen magasineras.

Väster om kvarteret Sillen behövs en skyfallsled som genom anpassning av markens höjdsättningar kan avleda ytvattnet på två olika sätt. Antingen kan ytvatten ledas söderut mot Slakthusgatan eller så kan ytvattnet fördelas norrut mot skyfallsytan och söderut mot Slakthusgatan. Det senare alternativet bygger på att skyfallsytan sänks enligt ovan beskrivet för att hantera denna tillkommande vattenvolym. Oavsett alternativ behöver entréer och garageöppningar placeras upphöjt och inte under 3,0 meter över stadens nollplan, vilket regleras i plankartan.

För skyfallslederna öster, norr och väster om kvarteret Sillen ska en mer detaljerad höjdsättning och markutformning arbetas fram till granskningsskedet så att funktionen som skyfallsled kan säkerställas i detaljplanen genom reglering av markhöjder och marklutningar. Gatusektionen för Gamlestadsvägen utmed kv Sillen kan behöva



Schematisk karta med föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder för planområdet (Kretslopp och vatten, 2019)

breddas mot öster för att skyfallsleden ska rymmas. Likaså ska de utformningarna av skyfallsytan studeras och arbetas fram till granskningsskedet.

Föroreningar

Föroreningsberäkningar har utförts med schablonhalterna av föroreningar vilka indikerar på att inom kvartersmark överskrids målvärdena utan rening. Efter enklare rening i exempelvis makadammagasin uppfylls målvärdena. På allmän platsmark är det framförallt de högt trafikerade vägarna som utgör den primära föroreningskällan. Tillräcklig rening kan uppnås med exempelvis biofilter om delar av gatorna inom planområdet avsätts för rening.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till vatten- och avloppsledningsnätet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen, samt tekniska lösningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark ska presenteras vid exploatering inom området.

I samband med rivningen av befintlig bro och uppförande av en ny bro över Säveån behöver en ny matarledning byggas ut även i den nya bron. Matarledningen under befintlig bro ska ligga kvar tills dess en ny ledning är på plats och är driftsatt.

För att möjliggöra exploatering vid kvarter B3 behöver befintliga ledningar flyttas.

Efter samråd med Kretslopp och Vatten har det framkommit att de kvarter som ligger norr om Slakthusgatan behöver ha sina servispunkter österut mot Gamlestadsvägen. Beroende på fastighetsbildning kan det behövas gemensamhetsanläggningar för samfälliga ledningar fram till servispunkter i gatan.

Pumpstationen vid Slakthusgatan är trafikkontorets och pumpar dagvatten ifrån lågpunkten under spårvägs- och järnvägsbroarna. Denna behöver flyttas till en ny plats och lämplig lokalisering inom allmän platsmark studeras närmare inför utbyggnaden av området. Dagvattenutredningen föreslår att pumpat flöde ifrån lågpunkten släpps på dagvattensystemet som projekteras i planområdets södra del.

Parallellt med spårvägen, inom kv. Sillen, finns en ledning för avvattning av spårområdet. Ledningen behöver flyttas västerut och säkras genom detaljplanen upp som u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Värme

Fjärrvärmenätet kan byggas ut för värmeförsörjningen av planerad bebyggelse och befintligt nät kan behöva dimensioneras upp vilket får utredas vidare när Göteborg Energi fått in effektoppgifter från de kommande exploatörer.

Vid kommande höjning av spåren i Artillerigatan kommer en fjärrvärmeledning att behöva läggas om vid korsningen Gamlestadsvägen-Artillerigatan. En fjärrvärmeledning behöver flyttas ifrån kvartersmarken ut till närliggande gata vid kvarter B3.

Byggnader inom planområdet kommer inte kunna anslutas till gasnätet.

El och tele

El-, tele och IT-nät finns för utbyggnad inom planområdet, men behöver anpassas till den nya kvarters- och gatustrukturen.

Samhällsviktiga funktioner, såsom transformatorstation och likriktarstation, behöver utöver det generella kravet på lägsta golvnivå på +3,0 meter över stadens nollplan, kunna skyddas ytterligare en meter vid en extrem högvattensituation.

En befintlig likriktarstation för spårvägens strömförsörjning är lokaliserad öster om spårvägen. Inom planområdet finns det behov av tre transformatorstationer. Ytor för dessa regleras i plankarta med beteckningen E (tekniska anläggningar). Transformatorstationer är föreslagna i parkeringshuset inom kvarter R, på Norra Torget samt vid befintlig likriktarstation öster om spårvägen. Befintlig styrcentral tillhörande Göteborg Energi belägen under trafikviadukten föreslås ligga kvar i samma läge utanför detaljplanen.

En 130 kv markförlagd elkabel behöver flyttas för att möjliggöra kommande exploatering. Göteborg Energi har lämnat in en ansökan om nätkoncession för linjen. Ledningen föreslås flyttas till ny dragning väster om järnvägen. Ledningen ska vara driftsatt innan nuvarande tas ur bruk.

Befintliga ledningar inom kvartersmark säkras genom detaljplanen upp med u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar), avser även nya ledningar som förläggs i kvartersmark säkras med u-område. Utöver dessa ledningar finns befintliga ledningar som är i konflikt med planerad bebyggelse. Dessa kommer att anpassas till den nya gatustrukturen och flyttas till allmän plats.

I nuläget finns en nod för fiber tillhörande GothNet inom den yta som i planförslaget föreslås som skola. Denna nod behöver flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen. Lämplig lokalisering är strax söder och utanför planområdet där en likriktarstation redan finns.

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

Avfall

Inom kvartersmarken ska det ges utrymme för fastighetsnära förpackningsinsamling. Återvinningsstationer planeras inte för planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom området är sättningsbenägen. Ökad markbelastning som t ex markuppfyllnader eller grundvattensänkningar kommer att medföra långtidsbundna sättningar. Blivande exploatering måste projekteras med erforderliga åtgärder för att minimera sättningar i området för så väl permanenta och temporära skeden. Sättningskänsliga konstruktioner som byggnader, broar, väg- och spårbankar, ledningar i mark mm kommer i varierande omfattning att behöva utföras med sättningsreducerande åtgärder. Vilken sättningsreducerande grundläggningsmetod som är tekniskt och ekonomiskt bäst lämpad måste utredas vid detaljprojekteringen när den exakta utformningen och blivande lägen och nivåer för byggnader, mark och konstruktioner har fastställts.

I samband med bygglov/marklov och startbesked kommer det att krävas projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningsförfarandet för blivande exploatering med hänsyn till markbelastningar, sättningar och stabilitet.

Vid pålning/spontslagning nära befintliga markförlagda konstruktioner ska riskreducerande åtgärder vidtas för att minska risk för markrörelser och att skador kan uppstå. Vid djupare schaktning som påverkar lokalstabiliteten måste tillfälliga stödkonstruktioner dimensioneras för varje enskilt fall med hänsyn till bland annat förekommande belastningar som upplag och pågående trafik intill schakt m.m. Behöver spontkonstruktionen bakåtförankras med dragstag kan även ett relativt stort område utanför själva schaktområdet komma att beröras.

Närliggande anläggningar såsom markförlagda ledningar samt nya och befintliga konstruktioner ska beaktas i samband med vibrerande arbeten som packning, pålning, spontning, sprängning och tunga transporter som kan orsaka markvibrationer.

Stabiliteten i det norra planområdet bedöms som tillfredställande för befintliga förhållanden och bedöms inte påverkas med planerad bebyggelse. Med hänsyn till geotekniska säkerhetsrisker kan detaljplanen genomföras under förutsättning att det i arbetsskedet inte utförs schakter i området som påverkar angränsande spåranläggning i väster och gator i sydost (SWEKO, 2018).

Markmiljö

Utifrån genomförda markmiljöutredningar bedöms föroreningssituationen inte vara något hinder för planerad markanvändning för samtliga områden inom planområdet (SWEKO, 2018; SWEKO, 2019). Däremot krävs kompletterande undersökningar i syfte att få mer information om föroreningssituationen inför bedömning av åtgärdsbehov m.m. Sannolikt kommer föroreningarna i marken kräva särskild hantering i bygg- och anläggningsskedet samt generera merkostnader utifrån planerad markanvändning. För områdesvisa rekommendationer för åtgärder och vidare undersökningar, se markmiljöundersökningarna (SWEKO, 2018; SWEKO, 2019).

I plankartan säkerställs att föroreningssituationen ska vara avhjälpt innan startbesked för bygglov får ges genom bestämmelsen om villkor för lov:

Startbesked för bygglov som innebär en väsentlig ändring av markens användning får inte ges förrän markens och/eller befintliga byggnaders lämplighet för föreslagna användning har säkerställts genom att föroreningar har avhjälpes.

För detaljplanens genomförande kan platsspecifika riktvärden beräknas utifrån lokala förhållanden och den nya markanvändningen. Även för iordningställandet av parkmark (som inte kräver bygglov) behöver föroreningssituationen kontrolleras och åtgärder vidtas vid behov.

Den största hälsorisken utgörs av exponering i samband med schaktning. Riskerna för oacceptabla hälso- och miljöeffekter på grund av föroreningsspridning bedöms dock som små och risken för påverkan på Säveån bedöms som mycket liten så länge inget skred inträffar. Säkerhetsåtgärder kan behöva vidtas vid schaktning nära strandkanten.

Arkeologi

Inom delar av planområdet visar genomförda arkeologiska undersökningar på att det behöver ansökas om tillstånd hos länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen. Beslutet kan innebära att en för- eller slutundersökning krävs, genomföras och godkännas av länsstyrelsen innan marken kan tas i anspråk.

Markföroreningar behöver beaktas vid arkeologiska undersökningar och anmälan om miljöfarlig verksamhet kan behövas ansökas hos miljöförvaltningen. Även kontroll av geotekniska förhållanden kan komma att krävas.

Trafikbuller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

Bullerutredningen visar att bostäder är möjliga att uppföras i enlighet med gällande riktvärden. För samtliga kvarter överskrids bullernivåerna riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå på en eller flera fasader. För dessa gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som inte överskrider 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Alternativet är att för dessa kvarter utforma mindre lägenheter (<35 kvm) i lägen då riktvärdet för dessa är högre, 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

I vissa fall, i synnerhet hörnlägenheter och ”breda” hus såsom kvarter B3 och E, kan det vara svårt att få till lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen kan vändas in mot gården där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Alternativet för dessa byggnader är att bostäder utformas om högst 35 kvm.

Riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats klaras på gårdarna och för privata uteplatser/balkonger om dessa orienteras in mot gården för kvarter B3, E, G, H, J, K, M, O. För kvarter S krävs lokala åtgärder för att klara riktvärdet för gemensam uteplats.

På delar av den planerade skolgården överskrids riktvärdet för högst 70 dBA maximal ljudnivå för vistelseytor. För att skapa bättre ljudnivåer på skolgården får bullerskydd uppföras. Krav finns även på skolbyggnadens uppförande för bullerskydd av skolgård och den bakomliggande parkmiljön.

I detaljplanen har nu riktvärden för nu gällande bullerförordningen angetts som en generell bestämmelse.

Luftkvalitet

I luftutredningen har halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) utifrån föreslagna bebyggelse studerats för prognosåren 2025 och 2035 (COWI, 2019-09-05). Resultaten visar att den största påverkan på luftföroreningshalterna kommer från trafiken på huvudgatorna, i synnerhet på sträckan Gamlestadsvägen mellan Slakthusgatan och Artillerigatan.

Luftkvaliteten påverkas av den omfattande biltrafiken (mer än 20 000 fordon/dygn) genom planområdet på Gamlestadsvägen och Artillerigatan, där den nya bebyggelsen på fem till åtta våningar sluter gaturummen och stänger in föroreningarna. Även förhöjda halter under järnvägs- och spårvägsbroarna visar sig för scenariot för år 2025 och beror på det höga trafikflödet och det trånga gaturummet under broarna.

Nedan sammanfattas resultaten för luftkvaliteten i relation till uppfyllanden av miljö-kvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen (för fullständig redovisning se luftkvalitet-utredningen).

Prognosår 2025:

- Dygnsmedelvärdet för NO₂ överskrider miljökvalitetsnormen
- Timmedelvärdet för NO₂ tangeras miljökvalitetsnormen
- Årsmedelvärdet för NO₂ och PM₁₀ överskrider miljökvalitetsmålet

Prognosår 2035:

- Inga överskridanden av MKN
- Årsmedelvärde för NO₂ och PM₁₀ överskrider miljökvalitetsmålet
- Dygnsmedelvärdet för PM₁₀ överskrider miljökvalitetsmålet i ett begränsat område
- Timmedelvärdet för NO₂ tangeras och överskrider i förhållande till miljökvalitetsmålet

Överskridande av miljökvalitetsnormerna sker för NO₂ i scenariot för år 2025. Detta gäller på en begränsad del av Gamlestadsvägen samt på Slakthusgatan under spår-vägs- och järnvägsbron.

Nivåerna för NO₂ väntas vara påtagligt lägre för prognosåret 2035 med hjälp av förbättrad fordonsteknik och en högre andel eldrivna fordon som ger lägre emissionsfaktorer. För att undvika överskridanden av MKN planeras utbyggnaden av området så att byggnaderna på ena sidan av gaturummet byggs först. Den andra sidan byggs tidigast 5 år efter antagen detaljplan. Detta regleras i detaljplanen av bestämmelsen, a6, som syftar till att kvarteren på den östra sidan av Gamlestadsvägen inte tillåts uppföras förrän 5 år efter att planen har vunnit laga kraft. Vid denna tidpunkt har de västra kvarteren om Gamlestadsvägen byggts ut och halterna av NO₂ väntas ha minskat tillräckligt mycket för att gaturummet ska kunna slutas.

Risk och säkerhet

I riskutredningen (COWI 2019-11-11) har kriterier från Statens Räddningsverk (SRV, 1997) och från Göteborgs Översiktsplan från 1999 (GÖP) använts.

I de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som presenteras i GÖP (1999) anges som generell princip att inom 30 meter från järnvägen ska utgöras av ett bebyggelsefritt område. Kontor ska placeras med ett minsta avstånd om 30 meter från närmsta järnvägsspår och bostäder ska placeras på ett minsta avstånd om 80 meter. Inom Gamlestadstorg etapp 1 prövades riskfrågan i en särskild riskutredningen med slutsatsen att bostäder kan placeras ca 50 meter från Norge/Vänerbanan med kontors-, centrumbebyggelse som skyddande i första radens bebyggelse. För etapp 2 fortsätter planeringen utifrån samma struktur.

I enlighet med riskpolicyn för markanvändning intill transportleder för farligt gods som tagits fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland anges en rekommenderad zonindelning för olika verksamheter: A (parkering); B (kontor), C

(bostäder, centrum, skola). Riskutredningen (COWI 2019-11-11) har analyserat föreslagen bebyggelsestruktur där principen om zonindelning är utgångspunkten men där även viss begränsad centrumverksamhet medges i första radens byggnader.

Vid bedömningen av individrisk- och samhällsrisk har jämförelse med DNV:s riktlinjer gjorts. Bedömningen är att individrisken understiger kriterierna inomhus på avstånd över 25 meter från närmsta räls. Med rekommenderade riskreduceringsåtgärder bedöms inte ytterligare skyddsåtgärder behöva vidtas. Utomhus hamnar individrisknivån på 0-50 meter från järnvägen, med och utan skyddsåtgärder, på en nivå där skyddsåtgärder ska vidtas ifall det är kostnadsmässigt rimligt enligt DNV:s kriterier.

Den samlade samhällsrisk, med hänsyn till rekommenderade skyddsåtgärder, hamnar på en nivå mellan DNV:s övre och undre kriterier samt strax över kriteriet för kontor enligt GÖP. Överstigandet av kriterierna för kontor i GÖP baseras på ett värsta scenario av olycka på järnväg vid händelserna BLEVE samt vid utsläpp av giftig klorgas från Sevesoanläggning i Marieholm. Att dimensionera byggnader för att motstå en BLEVE och därmed skydda personer inomhus bedöms inte rimligt med avseende på kostnad/nytta. För anläggningar med giftiga gaser räknas ett generellt riskområde omfatta minst 5 km från riskkällan (MSB 2016). Sevesoanläggningen ligger på ett avstånd om 400 meter från planområdet, vilket innebär att det ligger inom riskområdet för utsläpp av klorgas. Då underlag saknas för den specifika anläggningens konsekvensavstånd, vilket kan innebära att planområdet inte omfattas av risken, bedöms det nödvändigt att skydda bostadsbebyggelsen för risken av spridning av giftig gas. För detta ska information om hur man ska handla vid VMA (viktigt meddelande till allmänheten) delas ut till samtliga inom detaljplaneområdet.

Baserat på inventeringen och resultaten från beräkningar av individ- och samhällsrisk (inklusive känslighetsanalys) bedöms sammantaget att föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av aktuella farligt godsleder är möjlig förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas.

Riskreduceringsåtgärder

Utifrån riskutredningen har följande rekommenderade riskreducerande åtgärder arbetats in i detaljplanen.

Ett generellt bebyggelsefritt område gäller 0-30 meter från Norge/Vänerbanan och ska vara utformat på ett sådant sätt att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Detta säkerställs i detaljplanen genom att byggrätterna är placerade längre bort än 30 meter från närmsta räls och att entréer vänder sig mot öster. En av byggnaderna i kvarteret Sillen norr om Slakthusgatan kommer närmare, som lägst 26 meter från närmsta spår, vilket riskutredningen bedömt som godtagbart avstånd för enstaka del av byggnad.

Föreslagna markanvändningar för första radens byggnader är kontorsändamål (**K**), parkering under mark i souterräng (**P**) samt begränsat centrumändamål (**C1**). Utnyttjandegraden för **C1** är begränsat till 25% inom respektive egenskapsområde och regleras genom bestämmelsen e11.

Första radens bebyggelse som vetter mot Norge/Vänerbanan inom 0-50 meter från Norge/Vänerbanan ska utgöra ett skydd för bakomvarande byggnader. För dessa gäller:

- Fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara EI30-klassade.
- Fönster/glaspartier i fasad som vetter mot järnvägen förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm.
- Entréer/varuintag/infarter till parkering i byggnader som i övrigt används till kontor, verksamheter eller centrum och som vetter mot järnvägen skall vara täta och självstängande (normalt stängda).
- Bebyggelsen skall utformas så att de kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum mellan närmsta spår. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras.
- Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från järnvägen.
- Åtgärd som reducerar spridning av giftig gas in på studerat planområde ska uppföras. Exempel på åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att första radens byggnader placeras på ett sådant sätt att de utgör en tät sammanhängande bebyggelse som kan liknas vid en skyddande "skärm".

Detta regleras genom bestämmelserna **b₁**, samt **m₂ – m₅** på plankartan.

För byggnad B3 gäller samma planbestämmelse avseende risk som i lagakraftvunnen detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, som anger att mekanisk från- och tilluftssystem ska finnas där tilluftsintagen ska vara placerade i taknivå på byggnadens exponerade sida och ventilationssystemet ska vara tillgängligt för Räddningstjänstens manörfordon för avstängning. Detta regleras genom bestämmelsen **b₄**.

Planbestämmelser **a₂**, **a₃** och **a₄** finns som anger att startbesked först ska beviljas för den andra radens bebyggelse när första radens byggnader är uppförda i enlighet med bestämmelserna **m₂**, **m₃**, respektive **m₄**. Syftet är dock inte att hindra en samtida utbyggnad av hela kvarteret, med gemensam grundläggning och parkeringsanläggning.

Skyddsrum

Inom kv Sillen finns det två befintliga skyddsrum, varav en påverkas av stadsomvandlingen med rivning av befintlig industribyggnad. Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att ansöka om avveckling alternativt ersättning av skyddsrum.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar, och inga kompensationsåtgärder har ansetts nödvändiga.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnaden för gata, bro, torg, park och skydd.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar var för sig för utbyggnad av kvartersmark. Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnaden av skola.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom vattenområde, bro över Sävveån.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av cirkulationsplats Slakthusområdet inklusive anslutning mot befintlig gatustruktur samt park och stabilitetshöjande åtgärder vid Sävveån. Kommunen ansvarar också för höjning av spår m.m i Artillerigatan inom etapp 1 samt erforderliga anslutningar mot befintlig gatustruktur.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvar inom planområdet för drift och förvaltning av allmän plats - gata, bro och skydd samt del av torg. Utanför planområdet ansvarar Trafikkontoret för drift och förvaltning av gata. Park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats - torg och park inom planområdet samt park utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har ägt rum.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande.

Inom detaljplanen finns bestämmelserna **GATA**₁ och **SKYDD** för flytt av Slakthusgatan norrut (Nya Slakthusgatan). Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* framgår vilka fastigheter som berörs av inlösen av allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser kan komma att upprättas för kvarter E.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och avstyckningar vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas inom kvartersmarken, i vilken omfattning är bland annat beroende av hur byggnationen inom respektive kvarter utformas och hur ägandet fördelas och vilken förvaltningsform olika byggnader kommer att få.

I planförslaget finns bestämmelser för bildande av gemensamhetsanläggning g_1 för ledningar, friyta, gångförbindelse och fordonsangöring kommer att bildas på gårdsutrymmet, gemensamhetsanläggning g_2 för bostadsgård/komplementbyggnader och gemensamhetsanläggning g_3 för fordonsangöring.

Bildandet av andra gemensamhetsanläggningar kan också bli aktuellt såsom parkering, förråd, ledningar, fördröjningsmagasin och liknande kan komma att bilda gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Kommunen skall ansöka om en fastighetsreglering för att ändra servitut 1480K-2009F250 med ändamål Järnvägsbro för att utöka dess område att gälla hela det markerade området, *se figur*.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

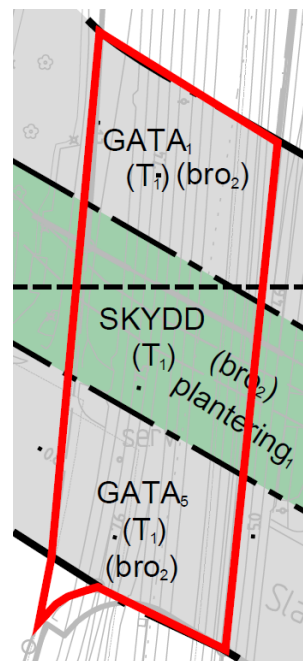
Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u_1 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ledningsrätt 1480K-2014F190 för 130 kv jordkabel skall omprövas i nytt läge.

Ledningsrätten 1480K-1993F158 för el och fjärrvärmeledningar inom fastigheten Gamlestaden 740:127 skall upphävas.



Ledningsrätten 1480K-1998F116 för fjärrvärmeledningar inom fastigheten Gamlestaden 22:14 skall upphävas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning gällande bildande av fastigheter för den mark som kommunen äger, allmän plats och kvartersmark inklusive mark som ska lösas in. Exploatörer ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för respektive kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Enligt tabell nedan redovisas fastigheter som erhåller och avstår mark, både kommunala och enskilda som en följd av planförslaget. Följande enskilt ägda fastigheter ska avstå allmän platsmark: Gamlestaden 740:127, Gullbergsvass 703:16.

Fastighet	Erhåller mark i kvm ca	Avstår mark i kvm ca	Markanvändning
Gamlestaden 740:158		2495 kvm	Kvartersmark Kontor, Centrum
Gamlestaden 22:14	2495 kvm		Kvartersmark Kontor, Centrum
Gamlestaden 740:37		95 kvm	Kvartersmark E- område
Nybildad Fastighet	95 kvm		Kvartersmark E- område
Gullbergsvass 703:16		670 kvm	Allmän plats Gata
Gamlestaden 740:51	670 kvm		Allmän plats Gata
Gamlestaden 740:127		2165 kvm	Allmän plats Gata
Gamlestaden 740:44	2165 kvm		Allmän plats Gata
Gamlestaden 740:127		280 kvm	Kvartersmark Kontor, Bostäder, Centrum, Parke- ring
Nybildad Fastighet kvarter E	280 kvm		Kvartersmark Kontor, Bostäder,

			Centrum, Parke-ring
Gamlestaden 740:44		2110 kvm	Kvartersmark Kontor, Bostäder, Centrum, Parke-ring
Nybildad Fastighet kvarter E	2110 kvm		Kvartersmark Kontor, Bostäder, Centrum, Parke-ring
Gamlestaden 740:128		90 kvm	Kvartersmark Kontor, Bostäder, Centrum, Parke-ring
Nybildad Fastighet kvarter E	90 kvm		Kvartersmark Kontor, Bostäder, Centrum, Parke-ring
Gamlestaden 740:158		500 kvm	Kvartersmark, Bo- städer, Centrum, Parke-ring
Nybildad Fastighet kvarter E	500 kvm		Kvartersmark, Bo- städer, Centrum, Parke-ring
Gamlestaden 740:44		50 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Nybildad Fastighet kvarter B-3	50 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:48		30 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Nybildad Fastighet kvarter B-3	30 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:158		640 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Nybildad Fastighet kvarter B-3	640 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:158		2680 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Nybildad Fastighet kvarter G	2680 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum

Gamlestaden 740:158		5410 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Nybildad Fastighet kvarter H	5410 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:158		650 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	650 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:114		760 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	760 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:117		85 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	85 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:109		100 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	100 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:111		875 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	875 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:118		295 kvm	Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:113	295 kvm		Kvartersmark Skola, Centrum
Gamlestaden 740:110		465 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:109	465 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:118		75 kvm	Kvartersmark Bo- städer, Centrum
Gamlestaden 740:109	75 kvm		Kvartersmark Bo- städer, Centrum

Inlösen kvarter E

Delar av kvarter E ligger på fastigheten Gamlestaden 740:127 och kommer att förvärfvas av kommunen för att säljas vidare som en del utav markanvisningen utav kvarteret. Intentionen är att kommunen ska avtala med fastighetsägaren om förvärv utav del av fastigheten och för detta kommer kommunen erlægga en marknadsmässig ersättning. Ifall ett avtal om intentionerna av fastighetsförvärv inte tecknas innan detaljplanen går på granskning skall en fastighetsindelningsbestämmelse utformas i samråd med lantmäterimyndigheten och de markanvisade. Syftet är att genomförandet säkras och att en ändamålsenlig fastighetsindelning ska gälla för kvarteret.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal avseende parkering med Göteborgs Stads Parkering under den norra rampen till bron över Säveån har sagts upp, och löper till och med 2019-12-31.

Arrendeavtal avseende parkering med PEAB Markutveckling AB, börjar gälla 2020-02-20 och kommer sägas upp när en permanent parkeringslösning finns framme eller senast i samband med att planens genomförs.

Tillfälliga nyttjanderätter för bodetablering m.m. finns inom planområdet i samband med utbyggnad av detaljplan för Gamlestads torg etapp 1.

Markanvisningsavtal är tecknade med AB Tornstaden och Förvaltnings AB Framtiden avseende kvarter E och H, samt Veidekke Bostad AB avseende kvarter H.

Föravtal är tecknade med fastighetsägarna för fastigheterna Gamlestaden 740:127 och Gamlestaden 22:14.

Västsvenska Paketet

Avtal om medfinansiering av transportövergripande infrastrukturåtgärder i Västsverige mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgs Stad och Göteborgsregionens kommunalförbund där projekt 407 berör detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med totalt 525 miljoner kronor i 2009 års prisnivå tecknades mars 2010.

Därefter har ett ”Avtal om genomförande av block 2 samt om förlängning av avtal om genomförande av block 1 m.m. mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgs Stad och Göteborgsregionens kommunalförbund” tecknats. Projekt 407 ingår i avtalet och ger Göteborgs Stad rätt och skyldighet att utföra projektering av anläggningen. Planerad kostnad 50 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Därefter har också ett ”Paraplyavtal med övergripande bestämmelser för färdigställande av Västsvenska Paketet” tecknats där syftet är att skapa en enhetlighet och tydlighet inför kommande avtal.

Nu pågår förhandling om Projektavtal för projekt 407 om resterande 475 miljoner kronor i prisnivå 2009.

Avtal mellan kommun och exploatör

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Gamlestaden 740:127 och Gamlestaden 22:14, angående genomförandet av planens. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar

inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Fastighetsägaren till fastigheten Gamlestaden 22:14 förutsätts avstå ifrån ersättningskrav på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten, vilket regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtal

Kommunen kommer att teckna genomförandeavtal gällande den kommunalägda marken med berörda exploatörer avseende detaljplanens genomförande. Avtalen skall bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse, stabilitetsåtgärder (kontroll- och åtgärdsprogram), markmiljökontrollprogram, gestaltungsprogram bebyggelse, grönytefaktor och nödvändig samordning för planens genomförande mellan olika parter (exploatörer och kommunen). Avtalet kan även reglera eventuella upplåtelser av bostäder med särskild service och förskola samt förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov.

Övriga avtal

Erforderliga avtal om fastighetsbildning/servitutsavtal/övriga avtal för detaljplanens genomförande kommer att upprättas.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:16 angående inlösen av allmän plats **GATA**₁ och **SKYDD** vid Nya Slakthusgatan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Koncessionsansökan

En koncessionsansökan är inlämnad av Göteborg Energi till Energimarknadsinspektionen för omläggning av 130 kV ledning i nytt läge (dnr 2018-102110).

Vattenverksamhet

Åtgärder i Säveån, såsom anläggande av ny bro och ny stödmur samt utrivning av gång- och cykelbro och befintlig bro över Säveån (viadukten) m.m, kräver tillstånd

för vattenverksamhet (11 kap miljöbalken) och/eller verksamhet som eventuellt kan påverka natura 2000-område (7 kap miljöbalken). Mark- och miljödomstolen har lämnat tillstånd enligt miljöbalken att utföra föreslagna åtgärder i enlighet med domen. Domen har vunnit laga kraft 2020-01-02.

Arkeologiska undersökningar

Innan marken tas i anspråk krävs tillstånd för borttagande av fornlämning för delar av planområdet. Tillstånd för ingrepp för fornlämning kommer att sökas av respektive fastighetsägare och ska vara godkänt av länsstyrelsen innan marken kan tas i anspråk.

Biotopskydd

Kommunen kommer att ansöka om dispens för biotopskydd för borttagande av träd som omfattas av biotopskydd. Tillräckligt underlag finns ännu inte framtaget för att bedöma hur många träd som påverkas. Träden föreslås ersättas med nya träd i luckor i befintlig trädrad längs med befintlig lokalgata Gamlestadsvägen.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2020

Granskning: 1 kvartalet 2021

Antagande: 1 kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Utbyggnad

Med hänsyn till planområdets storlek och det omfattande arbete som krävs för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar och kvartersmark kommer området att byggas ut etappvis.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2022

Färdigställande: 1 kvartalet 2032

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft. För två av kvarteren börjar genomförandetiden först att gälla fem år efter det att planen vunnit laga kraft.



Dagens trafikdominerade stadsmiljö (nedan) ersätts med en tät kvartersstad och offentliga stadsrum med vistelseskvaliteter. Den bebyggelse som nu uppförs inom etapp 1 byggs samman med äldre landshövdingekvarter. Industriområdet i kv Sillen omvandlas även till blandad stadsbebyggelse och Gamlestadsvägen blir en stadsgata.



Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Utgångspunkten för planförslaget har varit att omvandla det tidigare bildominerade området till en funktionsblandad stadsdel där stadslivet tillsammans med kollektiv-, gång- och cykeltrafiken prioriteras. Stadsdelen ska även tillföras större vistelsekvaliteter, med återskapande och upprustning av torg-, gatu- och parkmiljöer.

Trafikförslaget har arbetats fram för att den huvudsakliga biltrafiken ska ledas längs de större gatorna och därmed skydda de mindre gatorna inne bland bostadskvarteren. Åtgärder för att minska bullerpåverkan på skolgården och i parken har vidtagits.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet fortsätter att bestå av verksamheter och vägmark. Trafiksituationen förbli som den är idag, Gamlestadsvägens viadukt över Säveån och spårområdet kommer finnas kvar. Det skulle innebära att det redan detaljplanlagda området Gamlestads torg etapp 1 skulle bli en svårtillgänglig inklämd ”ö” mellan spårområden, Säveån och Gamlestadsvägen.

Planområdet skulle fortsättningsvis inte innehålla några bostäder, utan endast verksamheter och funktioner som innebär att det upplevs som svårtillgängligt och trafikbelastat dagtid medan det blir folktomt och öde kvällstid. Det bidrar till en känsla av otrygghet för de människor som bor och vistas i området. De verksamheter som idag finns i området skulle kunna finnas kvar.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Utifrån översiktliga analyser av planförslagets sociala konsekvenser och barnkonsekvenser har ett antal knäckfrågor pekats ut som behöver tas hänsyn till och arbetas vidare med i det fortsatta planarbetet liksom i genomförandet. Dessa är:

- Barns rörelsefrihet och skolstråk
- Tillgång till friyta
- Gröna kvaliteter och aktiv fritid
- Otrygga platser och stråk
- Förutsättningar för befintliga verksamheter och föreningar att vara kvar

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 900 lägenheter. Med fler boende i området ökar underlaget för ett större serviceutbud och mer levande stads- och gatumiljöer. Det är osäkert hur befintligt föreningsliv och verksamheter som är beroende av låga hyror påverkas av nybyggnationen i Gamlestaden. Vid nybyggnation finns det en viss risk för att hyrorna går upp även i omgivande områden och vissa verksamheter som tidigare legat i området måste flytta. Det finns även äldre byggnader inom planområdet som rivs inom kv Sillen med befintliga verksamheter. En del av dessa befintliga verksamheter och föreningar är en del av Gamlestadens särprägel och är beroende av låga hyror för att kunna fortsätta.

Den sociala och rumsliga analys som gjordes 2011 för befintliga förhållanden i Gamlestaden visade att boende och verksamma upplevde området som tryggt. Den västra delen av Gamlestaden med trafikviadukten samt den tidens spårvagnshållplats (innan

genomförandet av etapp 1) upplevdes dock som otrygga platser att vistas på. Det har gått en tid sedan 2011 och stadsomvandlingen av Gamlestaden har påbörjats, bl.a. med stationen och den nya knypunkten. Bättre kunskap behöver därför inhämtas om otrygga platser och stråk i Gamlestaden. En kartläggning av hur människor upplever olika platser och stråk i området och om det finns behov av särskilda åtgärder.

De föreslagna platserna för stadsdelens behov av offentligt tillgängliga friytor är begränsade och kommer nyttjas av många människor, både dagens och morgondagens boende och verksamma. Antalet boende i Gamlestaden kommer med alla pågående projekt att fördubblas och det blir en stor ökning av antalet verksamma i stadsdelen. Detta ställer krav på att de vistelseytor som finns utformas med höga krav på kvalitet och slittålighet och att alla de gator, stråk och platser som finns utformas med gröna vistelsekvaliteter. Detta gäller även för stråk inom kvarteret Sillen på kvartersmark.

Förslaget innebär att den tidigare torgplatsen, som historiskt sätt varit en grön plats, återskapas och bidrar med gröna kvaliteter. Den befintliga parken bibehålls men delar av den tas i anspråk för skolans nyttjande. Vistelsekvaliteterna och ljudnivån i den befintliga parken blir påtagligt bättre jämfört med tidigare. Sammantaget finns det dock ett underskott på grönytor inom planområdet och i angränsade områden. Genom rivningen av trafikviadukten frigörs grönytor söder om Artillerigatan. Med planens genomförande ingår iordningställandet av natur-/parkmark utmed Säveån. Det nya grönområdet är en viktig del i att tillgodose behovet av friytor för boende och verksamma inom planområdet och i närliggande områden. En framtida vision är att grönytan utvidgas och utvecklas till en stadsdelspark. Ett större grönområde skulle gynna såväl planområdet som intilliggande områden på båda sidor av Säveån.

En eventuell framtida stadsdelspark skulle göra att kopplingen till Säveån och Årummet ännu viktigare. Med Artillerigatan utformad som stadsgata och med säkra övergångställena som binder ihop de norra och södra delarna av Gamlestaden kan kopplingarna till Årummet förstärkas. Planförslaget kommer göra trafiksituationen för oskyddade trafikanter betydligt bättre i och med att Gamlestadsvägen, Slakthusgatan och Artillerigatan utformas som stadsgator, gång- och cykelnätet blir utbyggt och får bredare ytor samt att oskyddade trafikanter prioriteras över bilburen trafik. Sammantaget bedöms detta göra att det blir lättare för barn och unga att ta sig fram i stadsdelen. Huvudgatorna genom området får en mindre bildominerad utformning vilket ger en upplevelse av mer människovänliga miljöer, med plats för uteserveringar och stadsliv.

Trots vissa osäkerheter om de sociala konsekvenserna med planförslaget, framför allt med avseende på trygghet, bristen på fri- och grönytor och risken med förhöjda hyror i området, bedöms ändå konsekvenserna positiva i och med att stadsmiljön blir så mycket bättre utformad för stadens och de boendes och verksammas perspektiv samt att trafiksituationen för oskyddade trafikanter förbättras i så hög utsträckning. Tillgängligheten till alla delar av Gamlestaden blir större, både för de boende i området och för människor som kommer utifrån med kollektivtrafiken eller som cykelpendlar till och från de nordöstra stadsdelarna.

Fortsatt arbete behövs med de sociala frågorna och med barnperspektivet inom planarbetet och i genomförandet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för Göteborg och Fördjupad översiktsplan för Gamlestaden- Bagaregården.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan och kom då fram till att den nya detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2 antas medföra en betydande miljöpåverkan (Göteborgs stad, 2018) eftersom Natura 2000-området kring Säveån berörs, men även riksintresse för naturvård och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning

En av de direkta konsekvenserna av planförslaget är att fler människor kommer att bo och vistas inom området jämfört med idag. Detta är det huvudsakliga syftet med planen men kan ge negativa konsekvenser på människors hälsa på grund av närheten till väg-, järn- och spårvägstrafik. Skyddsåtgärder behövs för att komma tillrätta med buller, vibrationer och luftföroreningar vilket säkerställs genom inarbetade planbestämmelser i plankarta samt vid framtida bygglovsprövning. Flera positiva konsekvenser uppkommer med planen, bland annat bättre trafikklimate för oskyddade trafikanter och en återställd kvartersstruktur runt Banérsparken. De negativa konsekvenserna av den färdiga planen på naturmiljön och bevarandevärdena för Natura 2000-området Säveån bedöms vara små. Även sanering av mark och bättre omhändertagande och rening av dagvatten är positivt för naturvärdena i Säveån. Planområdet har ett underskott på grönytor men genom rivningen av trafikviadukten frigörs ytor söder om Artillerigatan. Dessa ytor planeras på sikt utvidgas till en stadsdelspark och kan bidra till ökade möjligheter för rekreation i Gamlestaden. Planförslaget har utvärderats mot relevanta nationella miljökvalitetsmål och bedöms inte motverka möjligheterna att nå målen. Med inarbetade planbestämmelser och under förutsättningar att byggfasen utförs med försiktighet bedöms konsekvenserna för MKN vara små och konsekvenserna för berörda riksintressen vara obetydliga.

Se miljökonsekvensbeskrivningen (COWI 2019-11-20) för mer utförlig redovisning.

Miljömål

I miljökonsekvensbeskrivningen bedömdes följande miljömål vara relevanta för miljökonsekvensbeskrivningen: *Begränsad klimatpåverkan; Frisk luft; Giftfri miljö; Levande sjöar och vattendrag; God bebyggd miljö; Ett rikt växt- och djurliv*. Övriga miljökvalitetsmål bedöms inte påverkas alls eller i mycket liten omfattning och kommer inte att tas upp i denna MKB.

Av de studerade miljömålen bedöms samtliga mötas med de åtgärder som föreslås i planförslaget vidtas: *begränsad klimatpåverkan, levande sjöar vattendrag; grundvattnen av god kvalitet, god bebyggd miljö.*

Miljömålen behandlas mer ingående i miljökonsekvensbeskrivningen (COWI, 2019-11-20).

Påverkan på stadsbilden

Planförslaget kommer innebära att stadsbilden mot väster förändras och ge en ny högre stadssiluett tillsammans med de nya byggnaderna kring resecentrumet. Inom planområdet anpassas bebyggelsens takutformning och skala för att samspela med de befintliga landshövdingehusens karaktär. Gamlestaden kommer därmed få tillbaka sin kvartersstruktur och sitt stadsgatunät, istället för att vara en plats präglad av biltrafik.

Kulturmiljö

Fornlämningar kan komma att påverkas av en exploatering i området. Dock kommer de eventuella fornlämningar som påverkas av planen att undersökas vilket kan bidra till värdefull beskrivning och förståelse för kulturmiljön och områdets historia.

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön då de befintliga byggnaderna bevaras och skyddas, de nya byggnaderna anpassas i både höjd och utformning samt att kvarteret Lången återfår den för området typiska slutna kvartersstrukturen.

Påverkan på luft

Den del av planområdet där högst halter av luftföroreningar beräknats är i gaturummet på Gamlestadsvägen mellan Slakthusgatan och Artillerigatan. Anledningen till att halterna är högre där än på andra håll inom planområdet beror troligen på att fem till åtta våningar höga byggnader kantar vägen på båda sidor och ett slutet gaturum bildas, vilket försämrar spridningen av luftföroreningar. På denna sträcka överskrider eller tangeras MKN (miljökvalitetsnormer) för dygns- och timmedelvärde av NO₂ (kvävedioxid) för scenariot år 2025. Dock bör noteras att detta scenario med så höga halter av NO₂ inte kommer att inträffa eftersom planområdet byggs ut i etapper, och kvarteren som ligger öster om Gamlestadsvägen har en fördröjd genomförandetid inskriven i planen, i syfte att undvika överskridande av MKN. År 2025 kommer Gamlestadsvägen att vara ett enkelsidigt gaturum vilket ger en bättre omblandning av luften och lägre halter av luftföroreningar. Halterna av NO₂ väntas sjunka i framtiden på grund av den pågående teknikutvecklingen som leder till renare förbränningsmotorer och att det förväntas bli en högre andel eldrivna fordon i framtiden. NO₂-halterna beräknas generellt vara lägre år 2025 än idag, och mycket lägre år 2035 jämfört med idag. År 2028, när planen medger byggnation av kvarteren på östra sidan av Gamlestadsvägen, uppskattas emissionerna för lätta och tunga fordon vara 34 respektive 16 procent lägre än år 2025, vilket medför så pass mycket lägre halter av NO₂ i det aktuella gaturummet att MKN klaras. År 2035, när planområdet beräknas stå helt färdigbyggt, visar beräkningarna inte på några risker för överskridande av MKN för NO₂.

Påverkan på vatten och strandskydd

De negativa konsekvenserna för Sävåns vattenmiljöer bedöms vara små eftersom en bro ersätts med en annan i liknande storlek, vilket innebär begränsat intrång i Sävåns vattenmiljöer. Ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet eller laxfiskvatten bedöms heller uppkomma i Sävån av den färdiga planen. Detta är dock under förutsättning att byggfasen genomförs med försiktighet, eftersom det finns risk att negativa effekter såsom grumling, buller och vibrationer kan uppkomma vid arbeten nära vattnet. Bättre dagvattenrening i planområdet efter en genomförd plan kommer även att minska föroreningsbelastningen på recipienterna för dagvatten i Göta älv och Sävån vilket är positivt och bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

En samlad bedömning ger att planförslaget påverkar Sävån i liten utsträckning och därmed förväntas ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet i Sävån. Det samma gäller för MKN för laxfiskvatten i Sävån. Då markföroreningar saneras och dagvattenrening ökar innebär det att föroreningsbelastningen på Göta älv och Sävån minskar, vilket bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Förutsatt att byggskedet genomförs med försiktighet bedöms den färdigutbyggda planen inte heller påverka möjligheterna för Sävålxen att vandra i Sävån.

I samband med ny detaljplanläggning kommer strandskyddet återinträda för delar av planområdet. En förutsättning för ett genomförande av detaljplanen är att strandskyddet åter hävs. Strandskyddet föreslås upphävas för samtliga delar av planen utom den del i plankartan markerat med användning **W₁**. Konsekvenserna av ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms vara obetydliga då de åtgärder som planen medger inom strandskyddsområde genomförs på mark som länge varit ianspråktagen och som saknar betydelse för strandskyddets syften.

Påverkan på naturmiljö

I samband med utvecklingen av kvarteren i närheten av Banérsparken kommer träd att behöva tas ned. Träd som ingår i alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden i den södra delen av parken kan påverkas i samband med utbyggnaden av skolan och utmed gatan Gamlestadstorget kommer träd att påverkas av nya gator och bostadskvarter. Konsekvenserna bedöms dock som små då större sammanhängande delar av alléerna kommer att bevaras.

Kommunen har i samband med miljödomen för Gamlestads torg etapp 1 (mål nr M 6777–11) åtagit sig att vidta kompensationsåtgärder, vilket innefattar trädplantering längs med vattnet vid rivning av trafikviadukten. Eftersom kantzonen där viadukten legat blir fri tillåts en förlängning av befintlig trädbård. Detta bedöms som positivt för naturvärdena i Sävån, då trädbården hjälper till att skugga vattnet och bidrar med organiskt material till ån.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljöerna av den färdigbyggda planen vara små och den bedöms möjlig att förena med områdets naturvärden. Konsekvenserna på naturmiljön och bevarandevärdena för Natura 2000 bedöms vara obetydliga.

Påverkan på trafik

Planförslaget innebär stora förändringar i trafiken jämfört med dagens situation. Gamlestadsvägens bro och viadukt över Säveån och spårvägen (mot Kortedala/Bergsjön) rivs och ersätts med en lägre bro över endast ån. Den befintliga gång- och cykelbron lämnas som den är och påverkas inte av planförslaget.

Trafikförslaget för detaljplanen innebär att planskildheten mellan fordonstrafik, kollektivtrafik och oskyddade trafikanter byggs bort och ersätts med korsningspunkter i plan. De största förändringarna kommer att ske på Gamlestadsvägen, Artillerigatan och Slakthusgatan. Trafikförslaget innefattar ett väl utbyggt gång- och cykelnät som ger plats åt stora cykelflöden med god framkomlighet samt breda stråk för fotgängare. I kombination med att gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras och det blir fler korsningspunkter för biltrafiken kommer framkomligheten för bilar att minska, samt möjligheterna att välja mer hållbara trafikslag att öka. Med mer begränsad framkomlighet genom Gamlestaden och nya körvägar via väg E45 kan den största delen av genomfartstrafiken ta andra vägar, vilket även påtagligt minskar den tunga trafiken genom Gamlestaden.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen ha stor påverkan på trafiken i planområdet. Om denna påverkan ger positiva eller negativa konsekvenser beror på vilket trafikslag man tittar på. Den föreslagna trafikutformningen medför en försämring av framkomligheten för bilburen trafik i jämförelse med nollalternativet, eftersom det innebär fler korsningspunkter i plan. Som resultat av detta beräknas en stor del av genomfartstrafiken välja en annan väg än genom Gamlestaden. Detta ger viss omflyttning av trafiken på det nationella vägnätet i planområdets närområde, där väg E20 och väg E45 som är av riksintresse för kommunikationer är lokaliserade. En omflyttning av trafik till det nya Slakthusmotet och till viss del till Munkebäcksmotet bedöms dock inte ha någon påtaglig påverkan på det nationella vägnätet. För oskyddade trafikanter bedöms situationen bli avsevärt mycket bättre i samband med utbyggnad enligt planförslaget. Detta eftersom oskyddade trafikanter prioriteras över bilburen trafik och får säkrare korsningspunkter, vilket bidrar till att möjligheterna att välja cykel- och kollektivtrafik ökar.

Risk och säkerhet

Planområdet är framför allt utsatt för risker från farligt godstransporter på järnväg. I direkt anslutning till planområdet ligger flera spår där det transporteras farligt gods. I närområdet finns också andra transportleder för farligt gods men dessa bedöms ligga på ett så långt avstånd att de inte antas ha någon påverkan på planområdet. En anläggning som hanterar diverse kemikalier ligger på 400 meters avstånd från planområdet. En riskutredning har tagits fram till detaljplanen och plankartan har utformats utifrån riskutredningens rekommendationer. Eftersom föreslagna skyddsåtgärder och skyddsavstånd beaktas i planen och säkras upp med planbestämmelser bedöms konsekvenserna av planförslaget som tolerabla med avseende på risknivån för både individ- och samhällsrisk.

I samband med ett genomförande av detaljplanen bedöms risken för översvämning vid skyfall minska genom ökad kapacitet för ytvattenavrinning norrut och anläggande av skyfallsyta mellan banvallarna för spårväg och järnväg.

Inom området finns det markföroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I samband med ett genomförande av detaljplanen behöver det utredas vidare i vilken mån marksanering eller andra åtgärder behövs för att anpassa området för bostadsbebyggelse. Då åtgärder vidtas finner framtagna utredningar inga hinder mot den planerade markanvändningen enligt planförslaget.

Buller, vibrationer och stomljud

Planområdet påverkas av närheten till tung trafik på väg, järnväg och spårväg. Att bygga bostäder inom området kan, utan skyddsåtgärder, påverka människors hälsa negativt i form av luftföroreningar, buller och vibrationer. Enligt framtagna bullerutredningen indikeras att det inom planområdet finns fasader och platser som överskrider gällande riktvärden för buller utan åtgärder. Det finns även risk för vibrationer och stomljud i de delar av planområdet som gränsar till järnväg och spårväg.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planförslaget med avseende på buller bli måttligt negativa, detta på grund av planområdets utsatta läge mellan många större trafikleder. Med planlösningar som tillåter en lägenhetssida in mot gård samt bullerplank och skärmar mellan huskroppar och mot vägar kan ljudmiljöerna förbättras och gällande riktlinjer följas, både inomhus och utomhus, samt att MKN (miljökvalitetsnormer) för buller klaras. Planen bedöms även förbättra bullernivån för befintliga bostäder och parkmiljön som skärmas av med nya kvarter. Risken för vibrationer och stomljud måste beaktas vid nybyggnation och skyddsåtgärder kan behöva vidtas för att minimera dessa störningar.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får också utgifter för utbyggnad av gata, torg och park, ledningsomläggningar, marksanering, arkeologiska utredningar, inlösen av allmän plats, kompensationsåtgärder, markförvärv och förrättningskostnader. Utanför planområdet får fastighetsnämnden utgifter för stabilitetshöjande åtgärder och anläggande av park.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gata, skydd och bro. Utanför planområdet får trafiknämnden utgifter för gata, anslutning spårväg och cirkulationsplats samt kompensationsåtgärder för vattendom (M6777-11) gällande Gamlestads torg etapp 1. Trafiknämnden får inkomster via Västsvenska Paketet Blockavtal 2 och förhandling pågår om Projektavtal för projekt 407, se rubrik *Befintliga avtal*.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av park inom och utanför planområdet.

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

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av skola F-3.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter för kommunintern markupplåtelse för skola.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats, gata, skydd och bro innanför planområdet och drift och underhåll av gata och cirkulationsplats utanför planområdet.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats, torg och park inom planområdet och park utanför planområdet.

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen samt utgifter för inhyrning av lägenheter för bostäder med särskild service.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken och för markköp/markupplåtelse, servitut, myndighets- och anslutningsavgifter, m.m.

Förutom ovanstående utgifter får exploatören tillika fastighetsägaren för Gamlestaden 740:127 utgifter för utredningar i egenskap av markägare (geoteknik, markmiljö, arkeologi, m.m.), rivning av byggnad, exploateringsbidrag, lantmäteriförrättning, ledningsomläggningar, ersättande av befintligt skyddsrum etc. Samma fastighetsägare får inkomster till följd av inlösen av allmän platsmark **GATA_I** samt kvartersmark med ändamål **KPC_I** och **BCP** inom kvarter E.

Förutom ovanstående utgifter får exploatören tillika fastighetsägaren för Gamlestaden 22:14 utgifter för utredningar i egenskap av markägare (geoteknik, markmiljö, arkeologi, mm), rivning av byggnad, utbyggnad av kvartersmark, exploateringsbidrag, ledningsomläggningar, lantmäteriförrättning etc.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Gullbergsvass 703:16

Får intäkter för att avstå mark för allmän plats GATA1 och SKYDD och erhåller, utan ersättning, ett utökat servitut för Järnvägsbro på samma område.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Göteborg, liksom med den fördjupade översiktsplanen för Gamlestaden. Planförslaget överensstämmer även med inriktningen i arbetet med ny ÖP och ny FÖP för Centrala Göteborg.

Detaljplanen är framtagen av White arkitekter AB genom Gunnar Stomrud (ansvarig), Erica Folkesson, Sofie Granberg och Pontus Karlsson.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Mattias Westblom
Projektledare

För Fastighetskontoret

Maria Brandt
Projektledare

Thomas Franzén
Exploateringsingenjör