



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2022-03-30

Diarienummer: 0728/07

Aktbeteckning: 2-5404

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Inkomna yttranden utställning 1

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21:e juni 2017 att ställa ut detaljplaneförslaget Handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden. Förslaget har ställts ut enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 16 augusti till 13 september 2017.

Förslaget har samtidigt varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Under detaljplaneprocessens gång har förändringar skett inom handel. Ändrade köpbehoven, nyetableringar samt utveckling av befintliga handelsplatser i regionen har lett till att intresset för handelscentrum på platsen minskat. En marknadsanalys genomfördes 2019. Slutsatsen i analysen var att en högre andel bostäder, med lokal service av butiker, livsmedelsbutik, restauranger etc. för stadsdelens invånare är mer lämpligt än ett handelscentrum. Detta styrks också av stadens strategiska dokument.

Efter önskemål från SKF, har staden beslutat att göra ett omtag i detaljplaneprocessen med en ny inriktning med högre andel bostäder en tidigare: För att pröva dess lämplighet behöver utställningsskedet att göras om.

Inkomna synpunkter under utställning 1 har på grund av ny inriktning, erhållen miljödom för sökta åtgärder i och i anslutning till Sävveån i viss mån blivit inaktuella. Nedan följer därför enbart en sammanställning av inkomna yttranden utan bemötande från SBK. Synpunkterna har i den mån det bedömt fortsatt vara aktuella behandlats i framtandets av en ny utställningshandling.

Inkomna synpunkter

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Förslaget till detaljplan tillstyrks och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen avseende detaljplan för kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

2. Göteborg Energi – GEAB

Göteborg Energi Nät AB - GENAB

GENAB menar att det tillkommande kravet på utformning av transformatorstation är alltför begränsande och kräver att bestämmelsen f₇ förtydligas med tillägg i fetstil, att ”Byggnaden skall uppföras med fasad av tegel **eller puts i lugna jordnära färger** och ett vegetationstak”.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi AB har följande synpunkter:

Den fjärrvärmeledning som korsar Sävån försörjer befintliga byggnader inom planområdet och måste enligt GEAB bevaras tills alternativ ledningsdragnings i planerad lokal-gata har utretts. Utredningen kan också resultera i att befintliga ledningar i Ryttnästaregatan flyttas.

Flytt av ledningar inom kvartersmark säkrade med ledningsrätt bekostas av exploitören. GEAB upplyser också om att vid justering av marknivåer ska ansvarig part bekosta åtgärder för att bibehålla funktion och åtkomst till ledningar. GEAB kräver u-område för samtliga ledningar inom kvartersmark.

Exploaterer ombuds kontakta GEAB för placering av nya fjärrvärmecentraler och effektbehov. I detta tidiga skede bedöms effektbehov finnas för anslutning.

Planerade bostäder bedöms kunna anslutas via ny ledning i Kullagergatan eller via anslutning i garage. Placering utreds senare och exploitören ombuds kontakta GEAB för att inleda dialog om FV-anslutning.

Information om anslutning till fjärrvärme vidarebefordras till exploitörerna.

Göteborg Energi Gasnät AB - GEGAB

GEGAB har inget att erinra, då de inte har några driftsatta ledningar inom planområdet.

Göteborg Energi GothNet AB

GothNet AB meddelar att deras befintliga ledningar och kanalisation måste beaktas och hanteras inom projektet.

GothNet AB är intresserad av att delta i kommande projektering och att kunna förse området med fibertjänster.

GothNet AB förutsätter att exploitörerna kommer bekosta erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen.

3. Göteborgs Hamn AB

Göteborgs hamn hänvisar till bolagets samrådsyttrande daterat 2012-09-21. GHAB yttrade i samrådet att de förutsätter att hänsyn till buller från järnväg och rangerbangård tas, så att exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som lång sikt.

4. Kretslopp och vatten

Förvaltningen vill ha en justering av texten i planbeskrivningen under rubriken Avfall till: "Återvinningsstation finns ca 700 meter norr om planerade bostäder och närmaste återvinningscentral är Sävenäs ÅVC drygt 2 kilometer öster om planområdet." samt ett tillägg i trafikförslaget om att utöver godstransporter kommer även sopbilar att behöva använda svängfilen från Artillerigatan mot Ryttmästaregatan.

Kretslopp och vatten framför också att om en GFS görs vill de bli kontaktade i samband med detta.

Beträffande utformning av avfallshanteringen ger förvaltningen gärna råd och lämnar i sitt yttrande flera kommentarer kring detta i enlighet med de riktlinjer som finns i *Gör rum för miljön*.

VA

Allmänna VA-ledningar

Kretslopp och vatten framför att plankartan ska kompletteras med följande allmänna bestämmelse: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Men dagvatten behöver utredas och projekteras i enlighet med dagvattenutredningen då befintliga ledningar och utlopp till Sävån behöver status-bedömas och ersättas med färre och bättre kontrollerade utlopp. Även dagvattenåtgärdernas reningsfunktioner måste bevakas.

Kretslopp och vatten påtalar också att restauranger i området kommer behöva fettavskiljare samt att den slangbil som man tömmer fettavskiljaren med har en maximal slanglängd på 20 meter.

Vid markarbeten närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten ges möjlighet att granska arbetet enligt kommunens rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten".

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83). Planerad vattenledning i Kullagergatan är enkelmatad och uppfyller inte planens krav 30 l/s (för byggnader 40 m och högre).

Skyfallshantering

Utöver det som beaktas i PM Översvämningsrisker är det viktigt att bevaka att inga instängda områden för skyfall skapas.

Förutsättningar för anslutning

En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även för 3D fastigheter. Inom byggnaden bildas servitut mellan fastigheterna.

Kretslopp och vatten upplyser om att träd som regel inte får planteras närmare än 4 m räknat från rothals till lednings ytterkant.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). För behov av högre vattentryck så ska detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätet medger ej uttag av vatten för sprinkler.

5. Kulturförvaltningen

Har inget att erinra och stöder detta på detaljplanens riktlinjer för områdets omgestaltning.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker planförslaget under förutsättning att deras synpunkter nedan beaktas.

Luftmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att beräknad framtida luftkvalitet gällande kväveoxid och PM10 är godtagbar inom planområdet. Miljöförvaltningen vill dock understryka vikten av att placera friskluftsintag på den sida av byggnaderna som vetter från gatorna.

Ljudmiljö

Anser att det behöver förtydligas varför de beräknade framtida ljudnivåerna (nya byggnaderna, fasaderna som vetter mot Säveån) skiljer sig ca 5 dBA i ekvivalent ljudnivå mellan Akustikforums trafikbullerutredning och stadsbyggnadskontorets kompletterande bullerutredning (komplettering 1).

Markmiljö

Miljöförvaltningen är positiva till att det finns en planbestämmelse om förorenad mark och anläggningar, men är tveksamma till formuleringen att bygglov inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering. Det är ofta lämpligt att genomföra provtagning och sanering inför eller i samband med schaktning och rivning. Detta beskrivs i planbeskrivningen, men det kan vara lämpligt att göra planbestämmelsen tydligare. Det är även viktigt att förtydliga i planhandlingarna att provtagning av mark och byggnader ska genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Dagvatten

Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med att det även bör finnas skyddsanordning motsvarande funktionen oljeavskiljare, för att vid eventuella olyckor förhindra att olja rinner ut i ån.

7. Park och natur

Förvaltningen anser att:

- Förslaget att anlägga ett parkstråk längs med Säveåns norra sida, är helt i linje med Grönstrategins strategi *Stärk de blågröna stråken* samt *Stärk de gröna kopplingarna i staden*. Parkstråket är dock långsmalt, vilket ger begränsad plats att skapa vistelsevärden på. Det är därför viktigt att den sittgradäng som föreslås i planbeskrivningen verkligen blir av.
- Det finns ingen prickmark mellan parkmarken och kvartersmarken. Det innebär i kombination med att överskjutande balkonger tillåts från 5 meters höjd att möjligheten att utforma parkmarken mellan fasad och gångväg begränsas. Balkongernas utbredning bör begränsas.
- Plankartan föreslår en gång- och cykelväg på parkmarken. Det finns risk för konflikt mellan dessa brukare på den smala parkytan. Bestämmelsen bör begränsa användningen till enbart gångväg.
- Att anlägga markparkering söder om Säveån, är ett kortsiktigt beslut och inte förenlig med Grönstrategins mål om en tät och grön stad. Den yta som föreslås

tas i anspråk för parkering är idag till cirka trefjärdedelar gräsyta med träd. Enstaka träd i alléer kommer att påverkas vid anläggning av markparkering.

- Plankartan har bestämmelsen ”Erosionsskydd ska finnas.” Planbestämmelsen bör förtydliga att det är viktigt att erosionsskydd anläggs med största möjliga hänsyn till naturvärden genom hänvisning till att erosionsskydd får utföras i enlighet med gällande tillstånd enligt miljöbalken.
- Vem som ska anlägga erosionsskydd är ännu inte fastställt. Om annan part än park- och naturförvaltningen ska anlägga vill park- och naturförvaltningen vara med som granskare i hela processen från bygghandling, byggnation och besiktning. Detta gäller både erosionsskydd och växtbäddar på SKF:s mark.
- Ur ett skötselperspektiv bör gränsen mellan parken och lokalgata i väster justeras så att gatumarken inte är större än gatans behov.
- En knäckfråga för genomförandet blir hur stabilitetshöjande åtgärder kan ske utan att försämra viktiga naturvärden i och vid Sävåån. Då bedöms också konsekvenserna för Sävåån på lång sikt måttliga.
- Park- och naturförvaltningen anser att det bästa vore att nya ledningar anläggs och läggs i den nya lokalgatan. Om befintliga ledningar tillåts vara kvar på naturmark ska det framgå i genomförandeavtalet att park- och naturförvaltningen inte har något skötselansvar för befintliga ledningar.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten vill se ett förtydligande kring att brandpostnätet ska utformas enligt VAVP83.

I övrigt har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot aktuellt planförslag.

9. SDN Östra Göteborg

Stadsdelsnämnden tillstyrker planförslaget.

10. SDN Örgryte – Härlanda

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

Förslaget innebär i kombination med övriga planer inom området en bättre koppling mellan stadsdelarna Östra Göteborg och Örgryte-Härlanda och kan därmed bidra till att minska både de mentala och fysiska barriärerna däremellan. Det blir genare för boende i Örgryte-Härlanda att nå Gamlestadens resecentrum, servicen kring Gamlestadstorget och friluftsliv och anläggningar i Kviberg, samtidigt som tillgängligheten till bland annat Delsjöområdet ökar för befolkningen i Gamlestaden/Bellevue.

Med utgångsläget att människor runt om i staden ska ha rätt till likvärdig service, offentlig såväl som kommersiell, är handelscentret ett välkommet inslag i Gamlestaden. Planen innefattar i huvudsak yta för kommersiella verksamheter. På sådana platser är det av yttersta vikt att det också finns offentlig service som vårdcentral och bibliotek. Dessutom behövs det mötesplatser både inomhus och utomhus som är gratis, demokratiska och attraktiva. Det kan exempelvis handla om lektytor och lekplatser, platser för vila och samtal, kyrkor, moskéer, utegym, scen eller annan yta avsatt för olika kulturella uttryck. En samordnad utemiljö blir viktig, då mycket av den offentliga miljön ligger inom kvartersmark.

Den goda kollektivtrafikförsörjningen bidrar till att tillgängliggöra det nya området för många, vilket är särskilt viktigt i ett område där bilinnehavet är relativt lågt. Förbättringarna i det lokala gång- och cykelnätet är av samma anledning positivt ur jämlikhetsynpunkt och en viktig del i att möjliggöra hållbara transportlösningar. Det föreslagna

promenadstråket i anslutning till Sävån bidrar till mer rörelse i området och ökar möjligheten för de boende till rekreation och friluftsliv. Förvaltningen vill skicka med att den gångbro som är längst österut av de fyra befintliga broarna och som knyter an till rekreationsområdet kring Sävåns herrgård söder om ån kan vara en viktig koppling att bevara. På så vis kan det planerade grönstråket längs med Sävåns norra strand knytas samman med den gröna och historiskt sett intressanta platsen kring herrgården.

Det är viktigt att anpassa bron, övergångar och promenadstråk så att de kan nyttjas av alla oavsett funktionsvariationer, också att tillfälliga gångvägar görs fysiskt tillgängliga utan stora höjdskillnader etc. Utformningen av gatan och ytorna runt omkring, liksom gång- och cykelstråk, bör utformas med särskild hänsyn till exempelvis belysning, överblickbarhet och insyn från omkringliggande verksamheter och bostäder för att minska känslan av otrygghet. I utformning av ny vegetation ska också trygghetsaspekten beaktas. En alltför tät undervegetation kan skymma sikt och upplevas otrygg.

Det finns risk att stabiliseringsåtgärderna utmed Sävåns stränder medför vegetationsförluster, barriäreffekt i vattnet och förändrad vattengenomströmning. Det är också viktigt att hänsyn tas till laxens lektider i planeringen av arbetet för att minimera dess negativa inverkan på beståndet. Och det är viktigt att eventuellt fyllnadsmaterial inte innehåller gifter som riskerar att spridas ut i Sävån.

11. Göteborgs stads parkering AB

Göteborgs stads parkering AB:s uppfattning är att all parkering ska samnyttjas istället för att innehålla förhyrda platser. Syftet med tillståndsplatser i stället för förhyrda platser är att nyttja parkeringsanläggningarna mer effektivt. Ett område med parkeringstillståndsplatser gör det lättare att använda platserna mer flexibelt och att öka och minska parkeringsområdet för att matcha behovet.

12. Trafiknämnden

Trafiknämnden tillstyrker detaljplan för handel, bostäder mm inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden.

En utmaning med planarbetet är det stora tidsspann som planen pågått. När planen startade fanns inte trafikstrategin och staden planerades med andra utgångspunkter och mål än idag. Det har lett till att det trafikförslag som togs fram år 2012 och som sedan utvecklats, inte hade lika ambitiösa mål angående överflyttning av trafik från bil till alternativa färdmedel som trafikstrategin förespråkar. Även den övergripande studien över Gamlestadsområdet förutsätter trafikmängder i linje med K2020 istället för i linje med trafikstrategin. I och med detta har arbetet med trafikförslaget präglats av att å ena sidan arbeta enligt riktlinjerna från trafikstrategin och å andra sidan ha respekt för detaljplaneprocessens fortskridande. Resultatet har blivit en medellinje där trafiksystemet har dimensionerats för en minskad andel biltrafik, men inte helt upp till nivå med de färdmedelsandelar som presenteras i trafikstrategin.

Trafikkontoret anser att de arbeten som måste fortgå efter utställning är:

- Säkerställa att korsningspunkterna mellan motortrafik och mjuka trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.
- Säkerställa att kollektivtrafiken i området tillhandahåller en kapacitet som motsvarar efterfrågan.
- Säkerställa mobilitetslösningar för att minska andelen som reser med bil samt öka andelen som reser till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Försvarsmakten

Har inget att erinra.

14. Lantmäterimyndigheten

Anser att:

Plankartan med bestämmelser

Av beskrivningen att döma verkar utformningsbestämmelserna v₁ och v₄ ha förväxlats.

PARENTESER behövs inte för olika användningar inom kvartersmark.

Genomförandebeskrivningen

Det saknas beskrivning av konsekvenserna för gemensamhetsanläggningarna Gamlestaden ga:18 och ga:19. Står endast att de ska omprövas. Vad händer tex med dagvattenledningarna (ga:18) som idag mynnar ut i SÄVEÅN på ett antal ställen? Kan de ligga kvar?

Det saknas beskrivning av vad som händer med servitut 1480K-199F223.1 (vattenledning) som gäller till förmån för Gamlestaden 2:8 och belastar Gamlestaden 2:9 och 2:10. Servitutet berör område som blir allmänplats (NATUR och LOKALGATA) i detaljplanen.

Det saknas uppgift i genomförandebeskrivningen hur utformningsbestämmelsen v₃ ska genomföras. Tänker man sig 3D-fastighetsbildning eller servitut för burspråk. Ska ersättning för upplåtet utrymme utgå vid fastighetsbildning?

Övriga noteringar

Enligt vad lantmäterimyndigheten kan bedöma så stämmer inte illustrationen med bestämmelsen om placering (p₁). Enligt denna ska byggnader placeras utmed användningsgräns mot gator. Illustrationen för bostäderna söder om Kullagergatan visar byggnader som till stor del är indragna från användningsgränsen.

15. LfV – Air Navigation Services

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen med hänsyn till nuvarande regelverk och befintlig utrustning.

16. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen är positiv till den stadsomvandling som föreslås i Gamlestaden och bedömer att de kulturhistoriska värdena som präglar SKF:s gamla industriområde i hög grad bevaras och omhändertas genom bevarandebestämmelser på plankartan. Dock behöver följande frågor hanteras vidare:

- Natura 2000
- Riksintresse kommunikation väg E20
- MKN vatten och luft
- Buller
- Geoteknik

Förutsättningar för beräkningar

Eftersom samtliga beräkningar i planen utgår från att trafik kan avledas via Hornsgatan så kan Länsstyrelsen inte acceptera aktuell detaljplan innan Hornsgatan har antagits. Detta för att säkerställa att, trafik-, luft- och bullerfrågan hanteras tillräckligt i planen. Vidare anser Länsstyrelsen att Q-bestämmelsen är olämplig eftersom Q inte innebär någon tydlig begränsning av vad byggnaderna kan användas till. Beräkningar och bedömningar som gjorts i planen och dess underlag har inte utgått från denna förutsättning varför detta måste hanteras, antingen genom justering av planbeskrivning/relevanta utredningar/slutsatser eller genom begränsning av användningen Q.

Riksintresse

Natura 2000

Miljökonsekvensbeskrivningen är inte tillräckligt omfattande för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på Natura 2000-området Sävån, nedre. Om detaljplanens MKB inte kan utesluta betydande påverkan på Natura 2000-området (tillsammans med angränsande planer och projekt) och detaljplanen antas innan Natura 2000-tillstånd har givits, så kommer Länsstyrelsen vara tvungen att pröva detaljplanen. Detaljplanen bör därför inte antas innan tillståndsärendet är avgjort.

Riksintresse kommunikation väg E20

Eftersom de kapacitetshöjande åtgärderna vid Munkebäcksmotet samt i Korsningen Munkebäcksgatan/Torpavallen, liksom ködetektorer i enlighet med *PM - Analys av framkomligheten vid Munkebäcksmotet, WSP, 2017-05-17*, krävs för att säkerställa att inga köer bygger ut på väg E20, behöver det säkerställas att åtgärderna genomförs innan planen antas, exempelvis med avtal mellan Göteborgs Stad och Trafikverket. Detaljplanen för Hornsgatan måste också antas innan aktuell detaljplan kan antas, för att det ska vara säkerställt att ingen oacceptabel påverkan på riksintresset E20 riskerar att uppstå till följd av aktuell detaljplans genomförande. Detaljplanen för Hornsgatan ger förutsättning för beräkningar som ligger till grund för åtgärderna.

Miljökvalitetsnormer

MKN för vatten

Planbeskrivningen behöver förtydligas i fråga om påverkan på MKN för ytvatten med avseende på ekologisk status. Det hydromorfologiska tillståndet får inte försämrats alls. Djur och växter saknar idag naturliga livsmiljöer i strandzonen. Planbeskrivningen behöver förtydligas i fråga om påverkan på strandzonen och konsekvenserna för berörd MKN. Länsstyrelsen bedömer att det är svårt att göra detta innan den parallella tillståndsprövningen enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28b - 29 § MB är avgjord.

Regleringar som säkerställer en icke försämring av de ekologiska kvalitetsfaktorerna behöver inarbetas i plankartan eller hanteras på annat sätt. Länsstyrelsens bedömning är att det behöver framgå av plankartan att vegetation längs ån ska finnas. Ytorna för trappor och brygga inom "NATUR" bör också framgå av plankartan.

MKN Luft

Länsstyrelsen anser att det är otydligt vilka trafikflöden och vägar som ingår i luftutredningens beräkningar, speciellt avseende vägarna söder och öster om aktuellt planområde. Det är heller inte utrett i vilken utsträckning verksamheterna i Säv industriområde påverkar luftkvaliteten i planområdet.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att luftutredningen behöver kompletteras med utsläpp från trafiken söder om planområdet alternativt behövs en förklaring till de av-

gränsningar som gjorts avseende beräkningarnas indata. På samma sätt behövs kompletteringar avseende utsläpp till luft från de verksamheter som ligger i Säve industriområde.

Vidare anser Länsstyrelsen att bedömningarna över genomförda beräkningar och vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera MKN luft i planen avseende speciellt Artillerigatan behöver ses över. Vidare vill Länsstyrelsen också att Stadsbyggnadskontoret presenterar hur man avser att hantera att planen medför att befintliga bostäder längs Artillerigatan utsätts för ökade halter av luftföroreningar.

Länsstyrelsens synpunkter ovan förutsätter att Q-bestämmelsen inskränks så att byggnaderna längs södra delen av Artillerigatan inte innehåller bostäder, förskolor, skolor eller liknande som inte ska uppföras där MKN för luft riskerar att överskridas

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att det hade varit en fördel om det även i planbeskrivningen hade framgått vilka åtgärder som behöver vidtas och hur mycket ljudeffekten ska sänkas på industrins olika installationer.

Länsstyrelsens synpunkter ovan förutsätter även här att Q-bestämmelsen inskränks så att den motsvarar de förutsättningar som varit i beräkningarna. Eftersom den användningen som tillåts är otydlig är Länsstyrelsen osäker på om exempelvis bostäder är lämpligt där planen anger användningen Q.

Geoteknik

Åtgärder och begränsningar som har identifierats i den geotekniska utredningen har inte reglerats i plankartan. Plankartan är exempelvis inte höjdsatt, vilket är väldigt viktigt med tanke på att det behöver vara tydligt att både stabilitetsfrågan och översvämningsfrågan är möjliga att lösa.

Vidare behöver vi utifrån genomförda beräkningar av stabiliteten utanför planområdet göra bedömningar av konsekvenser för planområdet och redovisa dessa. De åtgärder som behöver vidtas för en tillfredsställande stabilitet måste säkerställas. Se vidare i yttrande från SGI daterat 2017-09-01 som bifogas. De vill uppmärksamma oss på att om erosionsskydd i vattenområdet är en förutsättning för planens genomförande kan planområdet behöva utökas.

Synpunkter på utställningshandlingen

Skyfall

Länsstyrelsen noterar att det utifrån skyfallsaspekt finns några områden som får ett djup på 0,1 till 0,3 meter enligt skyfallsmodelleringen. Dessa områden bör exploatören kontrollera i det fortsatta arbetet. Det kan därför vara en idé att införa en upplysning om att vid höjdsättning av byggnader/funktioner och utformning av områdets avrinning ska skyfallsaspekten beaktas.

Vatten

Längs planområdet finns flera gällande vattendomar bl.a. för erosionsskydd och befintlig bro som bör inventeras och beaktas. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilka dessa är och hur man ska förhålla sig till dem. Det bör också framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som ska ingå i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Slutligen bör det anges på plankartan att erosionsskydd ska utföras så att det inte försvårar etablering av överhängande vegetation t.ex. genom att överlagra sprängsten med natursten och/eller matjord.

Strandskydd

Strandskydd inträder enligt 10 a § lagen om införande av miljöbalken, då en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. För områden där strandskyddet upphävts vid planläggning anges det i 7 kap. 18 g § miljöbalken att strandskydd återinträder om en detaljplan eller områdesbestämmelser upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Kommunen avser att upphäva det strandskydd som inträder, utom på den mark som är betecknad "NATUR" på plankartan. Som skäl för upphävande har kommunen dels angett, att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 § c punkten 1 MB), dels angett att det föreligger ett angeläget allmänt intresse att tillgå marken. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att 7 kap 18 § c punkten 5 MB avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Då SKF-området inte varit tillgängligt för allmänheten bedömer Länsstyrelsen att skäl för upphävande av strandskydd föreligger enligt punkten 1.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör även "PARK" ingå i det område där strandskydd råder.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen som hör till planhandlingen påverkas två biotopskyddade alléer på södra sidan ån. Biotopsskyddsdispens söks hos Länsstyrelsen. Placering av kompensationsplantering ska framgå av dispensansökan. Ansökan kan med fördel göras av Göteborgs Stad oavsett vem som är exploatör då det är viktigt att villkoren i en eventuell dispens tas om hand i det fortsatta planarbetet.

Vattendom

Parallellt med planprocessen pågår en tillståndsprocess enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28b - 29 § MB. I tillståndsprocessen kan det komma krav på åtgärder som detaljplanen måste säkerställa utrymme för.

Längs planområdet finns flera gällande vattendoromar bl.a. för erosionsskydd och befintlig bro som bör inventeras och beaktas. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilka dessa är och hur man ska förhålla sig till dem.

Det bör framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som ska ingå i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Vägplan

Det är otydligt i planbeskrivningen om Göteborgs Stad bedömer att en vägplan kommer att krävas för åtgärderna vid Munkebäcksmotet. Frågan bör klarläggas snarast.

Övriga synpunkter på utställningshandlingen samt annan lagstiftning se Länsstyrelsens yttrande, bilaga 2.

17. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra.

18. Trafikverket

Trafikalstring och anpassning av vägnät

Planområdet påverkar väg E20 som är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket har varit delaktiga i dialog med kommunen angående den ombyggnation vid Munkebäcksmotet som krävs för att detaljplanens trafikförsörjning ska fungera effektivt och

anser att lösningen som förslås är tillräcklig. Trafikverket ska delta i arbetet då byggnationer kommer att ske inom del av Trafikverkets vägområde.

Gång- och cykelbro

Trafikverket behöver inkluderas i detaljplaneringen av gång- och cykelbron, dess placering och typ av bro. Trafikverkets projekt att förbättra kapaciteten på Sävenäs rangerbangård skulle kunna påverkas av var brostöd placeras.

Buller

Då arbetet med detaljplanen påbörjade innan 2 januari 2015 är det Trafikverkets hållning att bebyggelsen ska klara Boverkets riktlinjer för buller (Boverkets Allmänna råd 2008:1 – Buller i planering).

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

Vibrationer

Vibrationsutredning som är gjord redovisar ett utredningsområde beläget strax väster om planområdet. Då Sävenäs rangerbangård är sydost om planområdet befarar Trafikverket att vibrationsnivåerna kan vara högre i de delar av planområdet som möjliggör bostäder, än vad utredningen redovisar. Trafikverket anser att i utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas (TDOK 2015:1021). Trafikverket anser att en planbestämmelse som reglerar detta ska skrivas in i plankartan.

Avtal

Trafikverket kommer att kräva avtal som säkerställer de ombyggnationer som krävs för att genomföra planen. Det kommer att krävas avtal för bevakande projektledare från Trafikverket för ombyggnationen av Munkebäcksmotet. Trafikverkets menar att kommunen ska stå för samtliga kostnader för detta.

Trafikverket ska anlägga ny GC-bro över Trafikverkets järnväg men kommunen ska stå för samtliga kostnader. Detta ska regleras i avtal.

Samtliga avtal ska vara undertecknade innan detaljplanen går till antagande.

19. SGI

SGI anser att de restriktioner och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på plan, ska upptas i plankartan. Det är endast behovet av erosionsskydd som redovisas.

Det är en brist att plankartan inte är höjdsatt. Enligt handlingarna så krävs avschaktningar närmast ån för tillfredsställande stabilitet samtidigt som en lägsta marknivå på +3,3 är nödvändig på grund av översvämningens risk. För området närmast ån accepteras översvämning vid enstaka tillfällen. Alla förutsättningar, som den nya planen medger, ska kontrolleras i den geotekniska utredningen. Eftersom planen inte är höjdsatt och åtgärder/restriktioner inte är upptagna i plankartan är det svårt att avgöra om dessa rekommendationer är motstridiga. Det saknas en tydligt uttalad bedömning av hur/om behovet av en lägsta nivå på +3,3, som åtgärd mot översvämning, inverkar på utformningen av markprofilen och på stabilitetsförhållandena. Handlingarna bör kompletteras med detta.

Geotekniska säkerhetsfrågor såsom skred och erosion inte bara ska bedömas och beskrivas för hela planområdet, utan även för anslutande områden som kan komma att beröra planområdet. Beräkningarna har utförts, men en tydlig bedömning och redovisning av konsekvenserna för planområdet behöver utföras. Om behov av stabilitetsförbättrande åtgärder föreligger även utanför planområdet, behöver man utreda hur ett säkerställande av dessa åtgärder ska hanteras.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt även säkerställas i planen samt för kvarstående frågor sammanfattas och förtydligas enligt ovan.

20. Västtrafik

Har inget att erinra.

21. Polisen

Önskar att det planeras in god belysning på gång- och cykelbanor samt runt allmänna ytor och busshållplatser. Den upplevda trygghetens ökar vid god belysning, de boende nyttjar allmänna kommunikationer i större utsträckning samt vistas mer utomhus.

Sakägare

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

22. Hemfosa fastigheter

Bolaget anser att även om förslaget till detaljplan efter samrådet är uppdelat i två planer måste dessa två planers totala påverkan på Hemfosas fastigheter tas i beaktning i ett sammanhang.

Parkering och vägar

Parkeringarnas utformning runt laboratoriebyggnaderna är inte utritade i illustrationsplanen på det sätt som förslaget tidigare är presenterat för Hemfosa.

De parkeringar som finns på Hemfosas fastigheter och som via gemensamhetsanläggning är kopplad till dessa behövs. Hur dessa kan ersättas måste säkerställas innan detaljplanen kan antas.

Bolaget utgår från att trafiklösningarna som presenterats är trafiksäkra.

Mediaförsörjning

Bolaget anser att det är svårt att få en bild av hur detaljplanens genomförande påverkar Hemfosas fastigheters delaktighet i befintliga VA-system. Det behövs ett förtydligande att eventuella kostnader att ändra på VA-systemet, fjärrvärme-, kyl- och elanläggningar inte kommer att belasta Hemfosa.

Allmän platsmark

Vid inlösen av mark för allmän platsmark på Hemfosas fastigheter påverkas parkeringar men också befintliga tekniska anläggningar. En nödvändig flytt bekostas som en del av ersättningen för markåtkomsten för den allmänna platsmarken och detta bör förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Vilken exakt påverkan de allmänna gatorna och ändringar på parkering på kvartersmark gör för de befintliga byggnadernas användning är inte helt säkerställd. Bl.a. kan den markant ökade trafiken förbi laboratoriebyggnaderna starkt påverka möjligheterna till både befintlig och framtida användning. Det behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen att vid inlösen av mark för allmän platsmark kan ersättning för minskat värde av fastigheter på grund av försvårat nyttjande i stort för fastigheterna behöva utgå.

Buller

Beskrivningen av bullerpåverkan på Hemfosas fastigheter i planbeskrivningen utgår från äldre bestämmelser för bullerpåverkan och bör uppdateras till att gälla de nuvarande bestämmelserna. Bedömningen av möjlig användning av Hemfosas fastigheter för bostadsändamål påverkas påtagligt.

Transportväg

Det är viktigt att ta hänsyn till tanken om begränsade lasttransporter på vägen mellan handelscentrumet och Hemfosas fastighet.

Fortsatt arbete

Hemfosa anser att det finns ett flertal frågor som måste lösas när detaljplanernas påverkan har förtydligats. De ser framför sig att ett avtal tas fram mellan kommunen och Hemfosa innan detaljplanens antagande. Detta ska bland annat reglera hur parkeringar ska ersättas, hur de tekniska anläggningarna som påverkas ska hanteras samt övriga ersättningsfrågor kring fastigheterna.

23. SKF Sverige AB

Enligt planbestämmelserna skall den nordöstra gaveln av Härden återuppbyggas som en rekonstruktion av ursprunglig byggnad. Till stöd för rekonstruktionen har en laserskanning gjorts. Härden uppfördes ursprungligen år 1916–1917 med en port i respektive gavel och en nedre fönsterrad i den nordöstra gaveln (*se bild 1*). Den ursprungliga porten och fönsterraden i den nordöstra gaveln, har nu satts igen och kan inte utläsas från den nu utförda laserskanningen. Med hänsyn till detta vill SKF att återuppbyggnaden av den ursprungliga gaveln ska baseras på både den gjorda laserskanningen och den ursprungliga ritningen av A Krüger & Son genom Hjalmar Lyvander 1917 (*se bild 1 nedan och Antikvarisk Varsamhetsplan, Lindholm Restaurering AB, sid 58*).

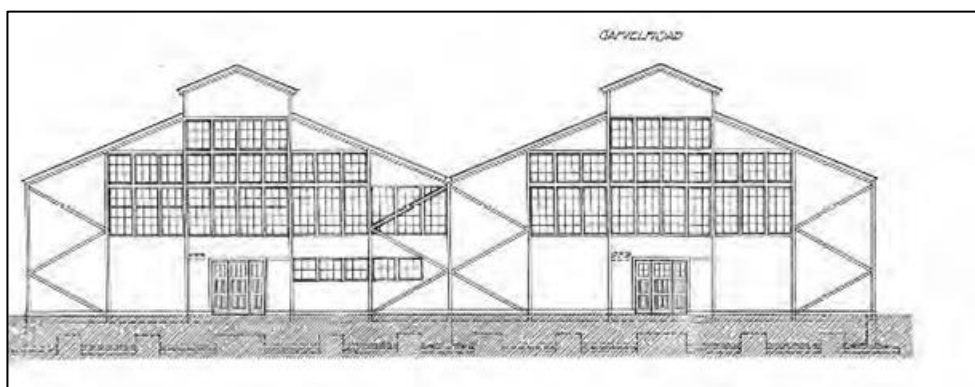


Bild 1.

Enligt genomförandebeskrivningen (s 2). anges att spårvagnshållplatsen ”kan komma” att flyttas närmare handelscentrumet. SKF:s uppfattning är att hållplatsen skall flyttas till området utanför K-fabriken, för att skapa ett bra kollektivtrafikläge för att kunderna till handeln.

Inom detaljplanen har parkeringen för handeln maximerats till 1300 platser. Delarna av kv Gösen som inte ingår i den nya planen kommer att påverkas av den nya planen genom att 50 parkeringsplatser försvinner för att ge plats till en ny gata och denna parkering ska lösas inom detaljplanen för handel genom att man upplåter 50 platser genom ett avtal mellan parterna. Därför bör parkeringen för handeln öka till 1350 platser.

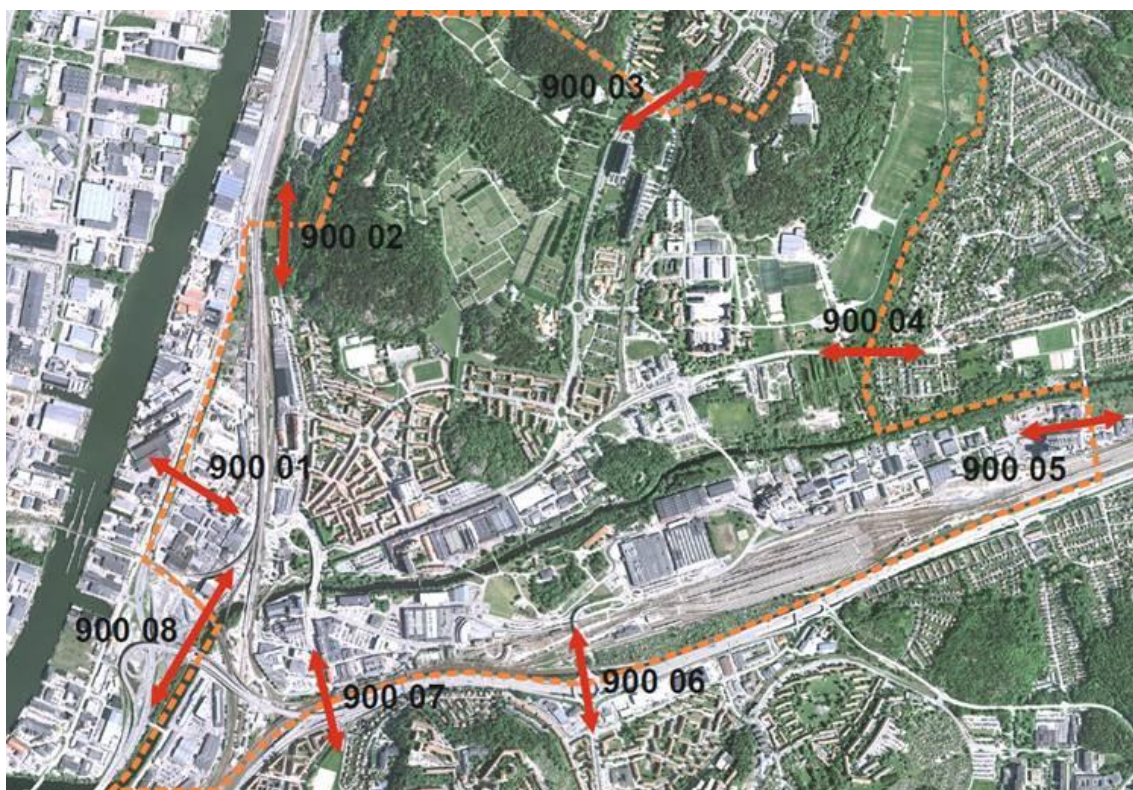
SKF vill att planbestämmelsen för att C-fabriken och K-fabriken kompletteras med möjligheten att kunna bygga grundskola i dessa byggnader.

Övriga

24. Fastighetsägare

Hen anser att planen inte bör godkännas utan en väsentlig komplettering med en övergripande trafikplan. Fastighetsägaren kräver att man gör en total plan med en miljökonsekvensbeskrivning som omfattar områdena från Bellevue till Brodalen både norr och söder om Kvibergsvägen/Utbyvägen och hela Gamlestaden, områden som direkt och indirekt berörs och påverkas. Fastighetsägaren kräver att trafikförsörjningen omarbetas, så att kapaciteten blir tillräcklig, och framför allt att länken vid Mellbyleden till E20 är klar före byggnationen på Kviberg.

Då leds trafiken rätt och Utbyvägen blir ingen genomfartsgata, och Gärdsås kan stängas av, och Lemmingsgatan förbjudas för tung trafik. Denna länk ska gå som fastighetsägaren och andra påpekat (och den finns med i redan i förra översiktsplanen) från Mellbyleden via Vagnmakaregatan eller precis öster om den, och med en bro över Säveån och järnvägen och en underfart (inte bro – utan som vid Skulltorpsmotet i Partille). Den ansluter då till E20 och även till Industrivägen.



25. Boende på Fänriksgatan 10D

Anser att lägenheterna som byggs ska få en rimlig prissättning. En tvårumslägenhet skall inte behöva kosta mer än 6000 per månad.