

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-03-25

Diarienummer: 0449/11

Aktbeteckning: 2-xxxx

Martin Steen

Telefon: 031-368 18 23

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

Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 9 januari 2019 – 20 februari 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak förskolegården kopplat till bland annat storlek, tillgänglighet och föroreningar, önskemål om fler parkeringsplatser, markföroreningar inom området, vikten av att bevara den naturliga karaktären i området. Allvarligaste invändningen gäller markföroreningar. Länsstyrelsen förordar en miljömedicinsk hälsoriskbedömning ska utföras för att ge ett bättre underlag för att kunna bedöma lämpligheten av planerad markanvändning med avseende på markföroreningar. Dessutom behöver översvämning till följd av skyfall hanteras i planen och geotekniken behöver utredas mer.

Kontoret har bedömt att området är väl studerat för att möjliggöra en så stor utevistelse som möjligt för föreskolebarnen, samtidigt som gården avskärmas från buller och luftpartiklar längs Guldhedsgatan. Antalet parkeringsplatser för hämtning/lämning har ökat i förslaget för att stämma med kommunens riktlinjer för parkering och bedöms därmed som tillräckliga. Avsikten är att bevara de träd

som är möjliga inom området. Föreningssituationen är ytterligare utredd och bedöms acceptabel i området.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Har deltagit i arbetet och har inget att erinra mot samrådshandlingen.

2. Förskolenämnden

Planen beskriver en förskolemiljö där utemiljön blir skuggig och uppdelad i två zoner. Marken kräver stora åtgärder då den under många år varit utsatt för nedsmutsning från omkringliggande trafik. Det är stort behov av förskoleplatser i området och förskolenämnden föreslår att man ser över placeringen av byggnaderna för att skapa en varm och solig plats där både förskolans barn och boende tycker att det är behagligt att befinna sig.

Förskolor i tät stadsmiljö har särskilda utmaningar där tillgång till utemiljö är en sådan. Varken Boverkets föreskrifter om 40 kvm friyta per barn eller Göteborgs stads mått om 35 kvm friyta per barn uppnås i förslaget.

- Barnens utemiljö hamnar i skugga vilket kommer att påverka möjligheten att utnyttja gården. Risker är att barnen inte kommer vistas ute lika mycket.
- Barnens utemiljö är uppdelad i två delar vilket försvårar möjligheten att använda den delen som ligger längst ifrån byggnadskroppen. Ökad personaltäthet kommer krävas.
- Marken är väldigt kuperad och kan komma att bli svår att använda på grund av höjdskillnader. Det är viktigt att skapa en säker miljö för de små barnen utan risk för fall.
- Handlingen visar att det finns miljöfarliga ämnen i marken som tros komma ifrån närliggande trafik. Det behövs säkerställas att miljön på

gården är fullgod samt utreda om situationen inom ett par år kommer att bli den samma då trafiktrycket är fortsatt högt.

- Byggnaden ska fungera som bullervall vilket kan komma att innebära att förskolans planlösning påverkas på ett negativt sätt då vissa funktioner kanske inte kan placeras mot gatan.
- Utifrån markförhållanden och sollägen behöver det utredas om förskolan kan få en annan plats inom planområdet.
- Antalet parkeringsplatser för att föräldrar ska kunna hämta och lämna är för lågt enligt förslaget och behöver höjas till åtta.
- Det behöver säkerställas att hämta- och lämnplatserna inte krockar med plats för sophantering och inlastning.

Kommentar:

Byggnadens placering har studerats inom planprocessen och nuvarande placering anses vara den bästa möjliga sett till att skapa en förskolegård med så mycket utevistelseyta som möjligt samt att avskärma gården från buller och luftpartiklar som uppkommer av biltrafiken längs Guldhedsgatan. Efter detaljplanens samråd har gårdens utformning studerats utifrån topografi och möjlighet att knyta samman gårdens olika delar på ett sådant sätt att hela gården ska vara enkel och säker att nyttja. Det innebär också en totalt sett mindre skuggig gård, när de mer solbelysta delarna en bit bort från byggnaden görs tillgängliga. Förslaget till gårdsutformning finns redovisat i planbeskrivningen. Förslaget har stämts av med förskoleförvaltningen.

Att byggnaden utnyttjas för att skärma av från buller på förskolegården påverkar inte förskolans invändiga planering.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har inför granskning reviderats utifrån anvisningarna, version 2.3. Enligt utredningen krävs 6 platser för hämtning/lämning vilket kommer finnas plats för utmed tillfartsgatan.

En kompletterande miljömedicinsk hälsoriskbedömning har tagits fram till granskningen. Eftersom det framför allt är föroreningar kopplade till bly som överskrider inom området kommer föroreningsproblematiken inte att återkomma då dagens drivmedel är blyfritt, sanering av marken kommer ske i samband med byggnation av förskolegården.

Hämtning/lämning, sophantering och inlastning har studerats i nytt trafikförslag som finns redovisat i planbeskrivningen.

3. Göteborg Energi Fjärrvärme/fjärrkyla

Har inget att erinra.

4. Göteborg Energi Gothnet

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisering som måste beaktas. Man vill delta vid kommande projektering.

Kommentar:

Noteras. Inga ledningar berör kvartersmark i planen.

5. Göteborg Energi Nät AB

Inom området har Göteborg Energi Nät AB befintliga ledningar. Önskar utrymmen för de ledningar som är en del av större slingor med flera kunder anslutna. Önskar att planen utökas söder om korsningen Medicinaregatan/Guldhedsgatan för att inkludera befintlig transformatorstation, alternativt att annan plats i planområdet avsätts för E-område.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform. Om el blir huvudsaklig värmekälla behövs en ny transformatorstation inom området, vilken exploatören ska kunna upplåta utrymme för. Transformatorstationerna ska utgöras av fristående byggnader inom område som är permanent lättåtkomligt.

Ledningsstråk för el ska placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde, i andra hand inom gatumark. Önskar också ledningsrätt för befintliga ledningar inom planområdet. Önskar delta i planeringen.

Kommentar:

Befintlig transformatorstation ligger på kommunens mark, inom område som inte är planlagt. Transformatorstationen bedöms kunna vara kvar i befintligt läge med nuvarande förhållanden. Att planlägga transformatorstationen i denna plan bedöms medföra risk för begränsning av kommande planarbeten längs Guldhedsgatan.

Planen styr inte uppvärmningsform men det är osannolikt att el kommer utgöra huvudsaklig värmekälla.

Befintliga ledningar ligger inom föreslagna områden för allmän plats GATA.

6. Göteborgs Stads parkeringsbolag

Har inga synpunkter på förslaget.

7. Kretslopp- och vattennämnden

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Förtydliga i planbeskrivningen att lösning för sortering och insamling av avfall som uppkommer i bostäder och verksamheter ska finnas inom detaljplanen och att avfallsutrymmen ska placeras inom 25 meter från väندیtan, i komplementbyggnad eller i miljörum i huvudbyggnadens entréplan.

- Möjliggör anslutning från allmänt ledningsnät i planerad gata till förskolefastigheten genom att ändra kryssmark till prickmark i plankartan.
- Allmän ledningsutbyggnad i ny gata avser dricksvatten, spillvatten och dagvattenledning. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Kretslopp och vatten ser inget ytterligare behov av ändringar i samrådshandlingarna gällande avfall men vill påpeka att det vid genomförandet av detaljplanen är viktigt att avfallshanteringen för bostäder och verksamheter placeras intill vändytan eftersom det finns begränsade möjligheter att angöra till föreslagen byggnad. Avfallskärl får inte dras längre än 25 meter räknat från avfallsfordonets bakre del till mitten av avfallsutrymmet och boende ska ha avfallshanteringen inom 50 meter från entré. I yttrandet ges information till exploatör vid genomförandet av detaljplanen, rörande avfall.

Kretslopp och vatten ser inga ytterligare ändringar i samrådshandlingarna gällande VA men vill poängtera att ekonomin endast är uppskattad i nuläget och kan komma att ändras i senare skede. I yttrandet ges information för anslutning till allmänt ledningsnät.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar i dagvattnet efter exploatering. Med föreslagna dagvattenanläggningar uppnås både kraven för fördröjning och rening. Utöver detta föreslås höjning av marken invid planerad husbyggnad för att området ska klimatsäkras.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Kommentar:

Föreslagna förtydliganden görs i planbeskrivningen.

Planförslaget har ändrats så att förskolegården ges användningen BCS i stället för tidigare R. Det medför att gården inte kommer kunna styckas av som en egen fastighet och därmed att behovet av egen anslutning till allmänt ledningsnät inte kvarstår.

Fastighetens anslutning till befintligt ledningsnät har setts över inför granskning i samråd med Kretslopp och vatten.

8. Kulturnämnden

Bostadshusen i nordöst, lamellhus i rött tegel uppförda i 3-4 våningar med valmade tak, ingår i stadens bevarandeprogram (nr 54, Guldheden).

Kulturförvaltningen tog 2013 fram ett övergripande kulturmiljöunderlag för området kring Sahlgrenska och Medicinareberget som omfattar det aktuella planområdet Kulturmiljöunderlag, Sahlgrenska sjukhuset & Medicinareberget mm (2013: 01).

Miljön kring planområdet har vuxit fram successivt. Det intilliggande Änggårdens koloniområde i nordväst är stadens äldsta koloniområde anlagt 1913-14. Bostadsområdet med lamellhus direkt nordöst om planområdet tillkom på 1940-talet i samband med bebyggandet av Norra Guldheden. I söder och väster tar Sahlgrenska sjukhusområdets institutionsbebyggelse vid.

Den planerade byggnaden föreslås uppföras upptrappande från 5 till 7 respektive 9 våningsplan. Då byggnaden planeras nära de kulturhistoriskt värdefulla lamellhusen i 3 och 4 våningar behöver höjder och utformning studeras närmare i relation till den befintliga, väl sammanhållna bebyggelsen för att inte inverka negativt på kulturmiljön. Befintlig grönska med trädridå mot lamellhusen bör värnas.

Kulturmiljöunderlaget för Medicinareberget pekar på att huvudentrén till Änggårdskolonin, stadens äldsta koloniområde, sker via parkeringsplatsen i sänkan vid Guldhedsgatan. Denna öppna entré med passage till koloniområdet och siktlinjer till och från området är viktiga att bevara.

För att miljön ska hänga samman socialt och funktionellt kan en eventuell samverkan mellan den planerade förskolan och koloniområdet studeras.

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella detaljplaneområdet. Det finns en fyndplats ca 35 meter sydväst om platsen. Kolonilottsområdet nordväst om det föreslagna detaljplaneområdet är ur fornlämnings synpunkt intressant. Om detaljplanen förändras eller förskjuts mot kolonilottsdelen kan en arkeologisk utredning komma att krävas.

Kommentar:

Den planerade byggnaden har studerats om med avseende på anpassning till kringliggande bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Byggnadens höjd och den tidigare trappningen har minskats. Ny utformning föreslår en högre del om 7 våningar inklusive takvåning orienterad i mittendelen av huset omgiven av två lägre volymer med 5 våningsplan inklusive takvåning mot norr och 5 våningsplan med takterrass alternativt 6 våningsplan inklusive takvåning mot väster. Bebyggelsen har givits en flackare maximal takvinkel som stämmer med angränsande lamellhus. En planbestämmelse som anger att fasadmaterial ska vara rött tegel har införts på plankartan.

Befintlig grönska med trädridå mot lamellhusen ligger delvis inom planområdets kvartersmark, delvis inom lamellhusens fastighet utanför planområdet. De delar som ligger utanför planområdet berörs inte av förslaget. De delar som ligger på föreslagen kvartersmark inom planområdet planeras för förskolegård vilket ger goda förutsättningar till visst bevarande av grönska mot kulturvärdena.

Den öppna siktlinjen mot koloniområdet påverkas inte av aktuellt planförslag. Parkering närmast koloniområdet ersätts av en enkelriktad angöringsgata med parkeringsfickor, en trädrad samt en gångbana närmast koloniområdet. Tillgängligheten till koloniområdet ökar i och med anläggandet av gångbanan och trädraden bidrar till att markera entrén.

Efter samrådet har stadsbyggnadskontoret i dialog med Kulturförvaltningen bedömt att en arkeologisk utredning behövs, och en sådan har inför granskningen tagits fram, vilken visar att inga ytterligare åtgärder behövs.

9. Lokalnämnden

Förskolans gård bör vara möjlig att bebygga med förråd och liknande på större del av ytan varvid egenskapsbestämmelsen behöver ändras så att den tillåter komplementbyggnader över större del av tomtytan och med en största byggnadsarea om minst 100 kvm.

Förskolans gård ska ha användning av kvartersmark markerad som utbildningslokal med beteckningen S.

Enligt solstudien blir gården närmast huvudbyggnaden skuggad större delen av dagen under större delen av året vilket ej är en önskvärd lösning som behöver ses över så att större möjlighet till solbelyst yta erhålles.

Möjligheten att bygga fristående ÅV-hus vid angöringssidan är ett starkt önskemål för förskolans verksamhet.

Förskolans behov av fri invändig höjd om 2,7 m samt installationsutrymme över undertak behöver säkerställas vid angivande av högsta nockhöjd i plankartans bestämmelser.

Förskolans gård är för liten med tanke på både Boverkets rekommendationer och Göteborgs Stads Ramprogram. En förskola med åtta avdelningar (144 barnplatser), medför att en yta om ca 26 m²/barn erhålls. Lämplig storlek bör vara 6 avdelningar (108 barnplatser) vilket då ger en uteyta om ca 35 m²/barn. Disponibel yta vilket inräknas i yta ovan ska klara Göteborgs Stads åtgärdsprogram mot buller 2019 – 2023.

Ytan för förskolegården utgör ca 3850 m² som behöver saneras genom urschaktning helt, vilket medför att all jord och fyllning avlägsnas och ersätts med ny matjord. På grund av den kupering som försvårar användning och tillgänglighet krävs sprängning och ombalansering av sprängmassor så att tillgänglighet till hela förskolegården medges. Detta får konsekvensen att i princip all växtlighet behöver ersättas med ny och detta medför då att kostnader för alla dessa åtgärder kommer belasta byggprojektet.

Miljö kvalitetsmålet för NO₂ klaras inte idag men beräknas göra det senast 2023. Frågan man bör ställa sig är om prognosen inte visar sig vara sann, konsekvensen kan då bli att verksamheten inte kan bedrivas.

För att förskolans verksamhet ska fungera krävs att hämta/lämna-funktionen är tillräckligt stor. Med en förskola om åtta avdelningar bedömer vi att behovet är plats för 8 – 10 bilar. Med färre avdelningar kan det minskas motsvarande.

En annan funktion som måste fungera är leveranser av varor samt hämtning av avfall från ÅV-byggnaden. Dessa ska utföras på ett säkert sätt för barn och föräldrar som tar sig till och från förskolan.

Vidare är behovet av en parkeringsplats för funktionsnedsatta samt angöringsyta, max 25 m från huvudentrén viktig. Behov föreligger också av parkering för två besökare samt en plats för administrativ personal. Det behövs ca 25 - 30 platser för cyklar och platser för barnvagnar enligt behov som Förskolenämnden bör ange. Utöver detta måste tillgänglighet med maskiner och dylikt för skötsel av förskolegården säkerställas.

Kommentar:

Ytan för komplementbyggnader justeras till 100 m².

Användningen på marken inom fastigheten har justerats och givits samma användning som byggrätten, BCS. Förutom förskolegård ska uteyta för bostäderna rymmas.

Byggnadens placering har studerats inom planprocessen och nuvarande placering anses vara den bästa möjliga sett till att skapa så mycket utevistelseyta som möjligt för förskolegården samt för att avskärma gården från buller och luftpartiklar som uppkommer av trafiken längs Guldhedsgatan. Efter detaljplanens samråd har gårdens utformning studerats utifrån topografi och möjlighet att knyta samman gårdens olika delar på ett sådant sätt att tillgänglighet ska uppnås och gården vara enkel och säker att nyttja utan en sådan omfattande sprängning och ombalansering av sprängmassor att all växtlighet behöver tas bort. Det innebär också en totalt sett mindre skuggig gård, när de mer solbelysta delarna i den västra delen av området görs tillgängliga. Förslaget till gårdsutformning finns redovisat i planbeskrivningen. Förslaget har stämts av med Lokalförvaltningen. Avsikten är att bevara de träd som är möjliga att bevara med hänsyn till markarbeten och marksaneringsbehov. En planbestämmelse som anger att alla träd > 50 cm diameter kräver marklov för fällning har införts. Utöver det har fyra st träd givits en bestämmelse som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Förskolegården har studerats och maximerats utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Byggrätten möjliggör en förskola om 8 avdelningar, vilket ger en friyta om ca 28 kvm/barn. Det är ett avsteg från ramprogrammets 35 kvm/barn vilket motiveras av den stora bristen på förskoleplatser som råder i området. Dock styr inte planen hur många förskoleavdelningar som uppförs, vilket gör att det är möjligt med en förskola med färre avdelningar. Bullerförhållandena på gården finns redovisade i planbeskrivningen.

I planförslaget har säkerställts förskolans behov av fri invändig höjd samt installationsutrymme.

Inget fristående ÅV-hus ryms inom planområdet utan återvinningsrum får placeras i huvudbyggnaden.

Planeringen utgår ifrån att miljökvalitetsmålen klaras. Entréer till förskolan bör i möjligaste mån förläggas på byggnadens insida mot förskolegården.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har inför granskning reviderats utifrån anvisningarna, version 2.3. Planförslaget följer anvisningarna och tillgodoser det parkeringsbehov som beskrivs där. Utredningen pekar på ett behov av 6 platser

för hämta/lämna vilket säkerställs längs angöringsgatan i planförslaget. Hämtning/lämning, sophantering och inlastning har studerats i nytt trafikförslag som finns redovisat i planbeskrivningen. Parkering för funktionsnedsatta anläggs inom 25 meter från entrén, söder om den nya lokalgatan.

10. Miljö- och klimatanmänden

Anser att det i planen behöver förtydligas vilka ytor som avses att användas som förskolegård respektive uteplats för de boende, samt vilka rekreationsytor som avses samnyttjas av både förskoleverksamheten och de boende. Detta för att säkerställa att gällande riktvärden avseende ljudmiljö för olika ytor uppfylls.

Vidare anser nämnden att det är viktigt att bevara så många träd som möjligt så att området fortsatt kan vara en födosökslokal för mindre hackspett, och att en kompletterande artinventering knuten till träd och död ved bör göras.

Miljönämnden anser att försiktighetsprincipen bör gälla när det gäller markmiljö och att riskbedömningen bör utgå från en vistelsetid på 365 dagar och inte 250 dagar. Detta då det finns bland annat bly och polyaromatiska föreningar i marken, men även andra hälsopåverkande ämnen.

Miljönämnden anser att stadens Ramprogram för förskole- och skolbyggnader ska följas och därmed målet om 35 kvm utevistelseyta per barn eftersträvas då det annars finns risk för mycket slitage på grönytor och därmed mindre plats för biologisk mångfald och ekosystemtjänster på skolgården.

Miljönämnden anser också att det i planen finns motstridiga miljö- och hälsointressen, avseende mark- och naturmiljö, som behöver klargöras och hanteras. Man har identifierat en risk med att det förorenade skogsområdet kan få ekonomiska konsekvenser för detaljplanen, då kostsamma åtgärder kan behöva vidtas för att bevara naturmiljön och samtidigt åtgärda de höga föroreningshalterna.

Kommentar:

Illustrationsritningen visar ett förslag till uppdelning av yta för förskolegård respektive bostadsgård. En bullerutredning har tagits fram efter samråd. Resultaten finns redovisade i planbeskrivningen. Utredningen visar att det är möjligt att skapa uteplatser för de boende, vilka uppfyller gällande riktvärde. Utredningen visar att det däremot finns svårigheter med att klara gällande riktvärde om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå för mark avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet inom hela förskolegårdens yta. Med föreslagna bullerskyddsåtgärder uppnås riktvärdet inom ca 70 % av ytan. 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås inom hela ytan. Bullersituationen inom planområdet har studerats ingående och olika bullerskyddsåtgärder har prövats i modell. Pga markens topografi bedöms det inte möjligt att uppfylla riktvärdet inom en större del av ytan med hjälp av ytterligare åtgärder.

Friyta på förskolegården är cirka 28 kvm/barn, vilket frångår ramprogrammets mål om 35 kvm/barn. Förskolegården har studerats och maximerats utifrån de förutsättningar som finns på platsen, och avvägningar har gjorts mellan att ta

hänsyn till målet i ramprogrammet och att inte tillskapa de föreslagna förskoleplatserna. Då det är stor brist på förskolor i området har det bedömts som så viktigt att få fram förskoleplatser att avstegen från de rekommenderade ytorna är godtagbara. Dock styr inte planen hur många förskoleavdelningar som uppförs, vilket gör att det är möjligt med en förskola om färre avdelningar.

En kompletterande artinventering knuten till träd och död ved har inte bedömts nödvändig. Naturvärdena inom området har bedömts kopplade till de stora träd som finns inom planområdet samt till den mindre hackspetten. Avsikten är att bevara de träd som är möjliga att bevara med hänsyn till markarbeten och marksaneringsbehov. En kartläggning av större träd inom området har genomförts. En planbestämmelse som anger att alla träd > 50 cm diameter kräver marklov för fällning har införts. Utöver det har fyra st träd givits en bestämmelse som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. En åtgärdsplan för mindre hackspett har utarbetats med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper. Med föreslagna åtgärder enligt åtgärdsplanen bedöms den långsiktiga ekologiska funktionen för arten kunna behållas.

I plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att marken inom planområdet ska saneras. Platsspecifika riktvärden beräknade för vistelsetid 365 dgr/år har beräknats fram och förutsatts tillämpas som mätbara åtgärds mål. Eftersom det framför allt är föroreningar kopplade till bly som överskrider inom området kommer föroreningsproblematiken inte att återkomma då dagens drivmedel är blyfritt.

Fastighetskontoret har genomfört en kostnadsbedömning av sanering av marken inom planområdet. Kostnaderna bedöms vara hanterbara.

11. Park- och naturnämnden

Anser att vissa naturvärden kommer att försvinna vid genomförande av detaljplanen. De största naturvärdena, bland annat i form en stor alm, är lokaliserade till de västra delarna av planområdet, där förskolegården är föreslagen. I det fortsatta arbetet bör möjligheten att lägga till skyddsbestämmelse för träd studeras, i syfte att bevara en del av naturvärdena på platsen.

Vid genomförande av planen kommer förskola uppföras vilket är positivt ur ett barnperspektiv då det är en brist på detta i området idag. Med en förskolegård skapas möjligheter för mer lek för barn i närområdet under kvällar och helger då förskoleverksamheten inte är igång och då förskolegården därför är tillgänglig för allmänheten.

Vid genomförande av planen kommer det att försvinna en del naturvärden då exploateringen kräver nedtagning av träd och annan vegetation samt sprängning av berg. Befintlig koppling över Guldhedsgatan kommer delvis att blockeras med den nya huskroppen. Huskroppen kommer att bli en barriär för en idag grön koppling. Exploateringen innebär även att en lämplig biotop för mindre hackspett påverkas, delvis förstörs eller minskas i omfattning.

Området som givits användningen Natur bör ändras till Park då det i detta område finns en gångväg som kräver viss skötsel.

Se över möjligheten att förstärka entrén till Änggårdskolonin från sydväst i och med att en koppling från Guldhedsgatan möjliggörs i detaljplanen.

Änggårdskolonin är Göteborgs äldsta koloniområde och ett populärt besöksmål.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen föreslås att frågan om kompensationsåtgärder utreds vidare, med avseende på naturvärden.

Kommentar:

En kartläggning av större träd inom området har genomförts. En planbestämmelse som anger att alla träd > 50 cm diameter kräver marklov för fällning har införts.

Utöver det har fyra st träd, däribland den stora almen, givits en bestämmelse som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

En åtgärdsplan för mindre hackspett har tagits fram med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper. Med föreslagna åtgärder enligt åtgärdsplanen bedöms ingen påverkan på mindre hackspett ske av planförslaget.

Regleringen av gångbanan i den nordvästra delen av planområdet ändras till Park.

Utformning av gata, trädrad och gångbana längs Änggårdskolonins sydöstra sida stärker entrén och rörelserna dit.

Kompensationsåtgärder har utretts och kostnadsuppskattats. De värden som behöver kompenseras är Grön oas och Vistelseplats.

12. Stadsdelsnämnden Centrum

Stadsdelsnämnden Centrum tillstyrker förslaget.

Planområdet anses ha låga sociala värden och naturvärden. Dock behöver staden utreda vad den samlande effekten av liknande förtätningsprojekt har för göteborgarnas tillgång till grönområden och rekreation.

Planområdet är beläget i ett område som präglas av buller-, luft- och markföroreningar, bestämmelser i plankartan syftar till att minska effekterna av dessa. Det är viktigt att vistelse- och bostadsmiljöer inte har negativa effekter för människors hälsa.

Det är positivt att planen medger utbyggnad av ny förskola då det råder brist på förskoleplatser i staden. Kan gården även vara tillgänglig för allmänheten blir den ett positivt tillskott av lektya i området.

I planbeskrivningen anges en förskola om åtta avdelningar, eller 144 barn, den föreslagna utemiljön för förskolan blir då cirka 27 kvadratmeter per barn. I Göteborgs Stads ramprogram för förskolor (Ramprogrammet) anges 35 kvadratmeter gårdsyta per barn som rekommenderad nivå. För att kompensera för storleken är utformningen av förskolegården central. Hur förskolegården är utformad påverkar hur förutsättningarna för jämställd lek ser ut.

Det aktuella planområdet ligger i norra delen av Guldheden där bostäderna främst utgörs av bostadsrätter i flerbostadshus. Ett tillskott av hyresrätter är således positivt för att skapa ett mer blandat bostadsbestånd i området.

De sociala konsekvenser och konsekvenser ur ett barnperspektiv som planbeskrivningen belyser är relevanta och väl beskrivna, dock saknar förvaltningen en beskrivning av hur de behov som beskrivs sedan har hanterats i planförslaget.

Att planen medger möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen skapar bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv i området.

Kommentar:

Om förskolan uppförs i kommunal regi kommer förskolegården vara tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger.

Planbeskrivningen har kompletterats med en skiss som visar hur gården kan utformas med avseende på de höjdskillnader som finns inom tomten och för att kunna utnyttja hela gårdens ytor på ett bra sätt. Utformningen av förskolegården kommer att studeras vidare inför projektering. Synpunkten förs vidare till berörd förvaltning.

Planbeskrivningens kapitel om sociala konsekvenser och barnperspektiv har kompletterats med beskrivning av hur behoven har hanterats i planförslaget.

13. Trafiknämnden

Ställer sig positiva till utbyggnaden av planområdet. Framhåller att de beskrivna parkeringstalen förutsätter att det blir studentbostäder.

Trafiknämnden önskar att angöring med 25 meter till entré studeras närmare till granskningen. Ytan som är avsedd bland annat för parkering och angöring för rörelsehindrad behöver bli prickad mark så att inte en byggnad kan uppföras och förhindra detta.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang kring hur den gröna transportplanen för planprogrammet Medicinareberget och Sahlgrenska beaktas samt en avsiktsförklaring.

Trafiknämnden ser att området är bullerstört, men att tyst sida kan uppnås mot gården om en byggnad uppförs i hela sträckningen mot Guldhedsgatan eller om avskärmning uppförs. Trafiknämnden avråder ifrån bullerdämpande skärm då detta skulle förvanska den stadsgatulika karaktären på Guldhedsgatan, som är del av detaljplanens syfte.

Kostnad för utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploateringen.

Kommentar:

Parkering och angöring för rörelsehindrad inom 25 meter från entré möjliggörs i planförslaget genom avtalsservitut i anslutning till planområdet, söder om den nya lokalgatan.

Planbeskrivningen har kompletterats med text kring hur den gröna transportplanen beaktas.

Bullerdämpande skärmar föreslås på gården. Byggnadens orientering i planförslaget innebär att inga bullerdämpande skärmar krävs mot Guldhedsgatan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet vill framhålla att Utbildningslokaler (S) är ett ändamål som betraktas som "annat än enskilt byggande". Det innebär att kommunen kan bli skyldig att lösa in mark eller utrymme för denna användning enligt reglerna i 14 kap. 14 § PBL. Eftersom det inte anges hur stor del av kvarteret som ska användas för utbildningslokaler så är omfattningen av den eventuella inlösningsskyldigheten oklar. Då all kvarteretsmark nu är kommunalägd bedömer lantmäteriet inte att problemet kommer uppstå nu. Men problemet kan uppstå längre fram om förskolan inte längre behövs och efterfrågan på lokaler och centrumverksamheter är svag. I övrigt har lantmäterimyndigheten inga synpunkter.

Kommentar:

Byggrätten för skolan har preciserats i plankartan till att förläggas inom gatuplan samt plan 2-3 i den södra delen av byggnaden. Samtidigt har en planbestämmelse införts som anger att användningen centrum ska omfatta minst 300 m² i byggnadens gatuplan, inom samma del av byggnaden.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning och synpunkter som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen förordar en miljömedicinsk hälsoriskbedömning ska utföras för att ge ett bättre underlag för att kunna bedöma lämpligheten av planerad markanvändning med avseende på markföroreningar. Förutom att reducera föroreningsnivåerna behöver översvämning till följd av skyfall hanteras i planen. Geotekniken behöver också utredas mer.

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

Motiv till bedömningen, prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa/Säkerhet: Översvämning – skyfall

Det finns i nuläget ingen reglering på plankartan vad gäller skyfallshantering. Kommunen bör överväga reglering att till exempel marklutning ska ske ut från husliv.

Länsstyrelsen anser att det finns förutsättningar att genomföra de rekommenderade åtgärderna i dagvattenutredningen och förutsätter också att så sker. Länsstyrelsen vill också påpeka vikten av att säkerställa framkomlighet till bebyggelsen då det planeras för bland annat förskoleverksamhet. Framkomlighetskravet är väsentligt då det rör sig om en verksamhet där personer vistas som kan förväntas ha svårighet att utan hjälp evakuera byggnaden.

Hälsa/Säkerhet: Geoteknik

Kommunen behöver säkerställa att den översiktliga stabilitetsutredningen omfattar hela planområdet. Vidare behöver kommunen redovisa sin bedömning av stabiliteten för det som detaljplanen medger.

Hälsa/Säkerhet: Markföroreningar

Sweco har utfört en hälsoriskbedömning och enklare åtgärdsutredning för de förhöjda halter av PAH och metaller (bly, kvicksilver, arsenik och zink) i ytliga jordlagerföroreningar som konstaterats inom planområdet. Miljöförvaltningen har bett SGI att lämna synpunkter på Swecos utredning. Av SGI:s svar framgår:

- Vistelsetiden bör beräknas på 365 dagar eftersom barnen på förskolan troligen bor i närområdet och ska kunna utnyttja dungen utanför tider då förskolan har sin verksamhet utan att det uppkommer hälsoeffekter.
- Justeringen som gjorts av intag av växter till 0,5 % behöver motiveras. Det valda värdet innebär att man förutser ett mycket lågt intag av bär etc från området. SGI föreslår att, som underlag i en riskvärderingsprocess, kan riktvärden tas fram för olika scenarier där intaget av växter från området varierar.
- Representativ halt av bly bör tas fram separat för två populationer, den ytliga jorden och den djupare jorden. Däremot är det olämpligt att ta fram olika riktvärden för de två nivåerna.
- Naturvårdsverket kan komma att sänka det generella riktvärdet för bly. Vad det kan leda till i dagsläget är oklart. Det uppmanas därmed till försiktighet när det gäller bedömningar med avseende på risker, åtgärdsbehov etc.
- Länsstyrelsen noterar att avseende intag av växter motiveras detta i Sweco:s rapport med att ingen odling sker, ingen odling bedöms kunna ske och att endast sporadiskt intag av bär är aktuellt. Det framgår av uttagsrapporten där ändring av ingående parametrar i modellen motiveras, i bilaga 4. Detta kan förtydligas i rapporten.

Länsstyrelsen anser att SGI:s synpunkter behöver beaktas i det fortsatta arbetet med riskbedömningen. I samråd med miljöförvaltningen behöver ytterligare utredningar utföras för att klargöra och bedöma hälsoriskerna samt för att bedöma lämpliga åtgärder. Eventuellt innebär föroreningssituationen inom området redan i dagsläget risker för boende med den aktuella markanvändningen. Detta behöver också beaktas. Länsstyrelsen förordar att en miljömedicinsk hälsoriskbedömning

utförs för att ge ett bättre underlag för att kunna bedöma lämpligheten av planerad markanvändning.

Till granskningsskedet behöver det framgå vilka hälsorisker som föreligger med avseende på konstaterade föroreningar och hur dessa bedömts. Det behöver också framgå vilka eventuella åtgärder som är nödvändiga för att föroreningarna inte ska utgöra oacceptabla risker för människor vid såväl den aktuella som den planerade markanvändningen.

Råd enligt 2 kap PBL och MB

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning behövs för att ta reda på om fornlämningar berörs av planen. Detaljplanens omfattning, topografiska förhållanden samt information om fyndplats för flintredskap i nära anslutning motiverar att den arkeologisk utredning ska utföras för att ta reda på om det kan förekomma okända fornlämningar inom området. Fornlämningsförekomst behöver utredas för att få ett kunskapsunderlag för bedömning om lämplighet och om eventuella tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Kommunen uppmanas därför kontakta Länsstyrelsen för att begära en arkeologisk utredning.

Naturmiljö

Den senast utförda inventeringen utfördes av Naturcentrum under 2014, alltså för 5 år sedan. Vad Länsstyrelsen erfar är att just denna 5-årsperiod varit väldigt intensiv vad gäller nybyggnation och övrig exploatering i Göteborgsområdet och i Guldheden i synnerhet. Detta har lett till att arealen lämplig som häcknings- och födosökslokaler för mindre hackspett har minskat jämfört med hur det såg ut 2014.

Kommunen måste därför sammanväga den påverkan som samtliga pågående detaljplaner får på livsmiljöerna inom reviret för mindre hackspett. En förutsättning för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av påverkan på arter som omfattas av artskyddsförordningen, exempelvis mindre hackspett, är att kommunen även bedömer påverkan som sker utanför planområdet.

Att presentera aktuella fynd gällande den aktuella arten genom sökning i artportalen bör även användas som rutin vid planarbete som berör arter som omfattas av artskyddsförordningen. I aktuell detaljplan har till exempel mindre hackspett noterats i området 2018, vilket inte framgår av planhandlingarna.

Slutligen är det lämpligt att kommunen föreslår åtgärder för att gynna mindre hackspett inom planområdet.

Dagvatten

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan. Med hänsyn till den känsliga recipienten Vitsippsbäcken vill Länsstyrelsen betona att det är särskilt angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) beräknas klaras inom planområdet i nuläget samt 2023 och 2035. Preciseringarna för miljömålet Frisk luft avseende NO₂ (år och timme) beräknas överskridas längs de delar av planområdet som ligger längs Guldhedsgatan idag och 2023. Även partikelhalterna beräknas vara högst längs med Guldhedsgatan. Avseende PM₁₀ beräknas årsmedelvärdet för Frisk luft överskridas i samtliga scenarier över hela området p.g.a. höga urbana bakgrundshalter. Partikelhalterna beräknas även överskrida miljömålet 2035 runt en planerad biltunnelmynning på Medicinaregatan strax väster om planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det vore lämpligt att förlägga entréer till framförallt förskolan på insidan av de planerade byggnaderna ut mot grönområdet.

Länsstyrelsen ser positivt på att de regleras i plankartan att tilluftsintag ska lokaliseras åt väster bort från Guldhedsgatan.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Skyfallshanteringen har setts över inför granskning och beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Byggrätten har förlagts på ett sådant sätt att vatten vid ett skyfall kan passera från kvartersmarken söderut till befintlig skyfallsyta på parkeringen. För att motverka att instängda områden skapas på kvartersmark behöver ett avskärande dike anläggas och marken ges rätt höjdsättning. En upplysning har införts på plankartan: *Vatten ska ledas söderut, väster om byggnaden vid skyfall, enligt Dagvatten- och skyfalls-PM, Kretslopp och vatten 2021-12-15. Marken ska slutta ut från husliv.* Höjdsättning av gatan i enlighet med trafik-PM säkerställer att vatten kan passera från koloniområdet till skyfallsytan.

Ett kompletterande bergtekniskt utlåtande har tagits fram inför granskning för de delar av planområdet som saknades i tidigare geoteknisk och bergtekniskt utlåtande. Stabiliteten inom hela planområdet är tillfredsställande för både befintliga förhållanden och efter en exploatering. Ingen risk för blockutfall eller bergras som kan påverka planområdet föreligger.

En kompletterande miljömedicinsk bedömning har tagits fram till granskningen. Den visar att det inte finns någon risk för autotoxiska effekter vid enstaka större intag av jord med de blyhalter som uppmätts inom planområdet. Halter av övriga metaller i jorden var låga och bedöms av VMC inte innebära några hälsorisker. De halter av PAH som uppmätts i ytliga jordlager bedöms inte utgöra någon akut hälsorisk vid enstaka intag. Det extra tillskottet av PAH från intag av jord bedöms inte bidra till någon ökad risk för cancer. Däremot innebär blyhalterna på den

planerade förskolegårdens bergiga delar att små barn via ett dagligt intag av jord riskerar att få ett extra tillskott av bly, utöver det de får via kosten.

Miljöförvaltningen meddelade 2020-04-16 att åtgärder behöver vidtas om bergknallen med de förhöjda blyhalterna i ytjorden ska ingå i förskolans vistelseområden.

Sanering av marken kommer ske i samband med byggnation av förskolegården. Det har säkerställts genom administrativ bestämmelse, a1 – *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*

En bedömning av merkostnader för hantering av förorenade massor har tagits fram. I den förutsatts att de platsspecifika riktvärden beräknade för vistelsetid 365 dgr/år som beräknats fram i den tidigare utförda riskutredningen (Sweco 2017) tillämpas som mätbara åtgärds mål. Saneringsbehovet finns på bergskullen och här planeras sanering genom röjning av mindre träd och sly, jordsugning samt kvittblivning av massor inom en yta av ca 3000 kvm.

Eftersom det framför allt är föroreningar kopplade till bly som överskrids inom området kommer föroreningsproblematiken inte att återkomma då dagens drivmedel är blyfritt.

En arkeologisk utredning har tagits fram inför granskningen av planen. Länsstyrelsen meddelade 2019-12-2 att de ur antikvarisk synvinkel inte har någonting att erinra mot att marken används för avsett ändamål.

Ett PM har tagits fram innehållandes ett resonemang kring påverkan på närområdet sett till biotoper för mindre hackspett. Utifrån det har en åtgärdsplan utarbetats i vilken föreslås lämpliga förstärkningsåtgärder med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper och se till att det finns en långsiktig ekologisk funktion. Sammantaget bedömer staden med föreslagna förstärkningsåtgärder att den långsiktiga ekologiska funktionen för arten kan behållas.

Av planhandlingarna framgår hur dagvatten kan fördröjas och renas inom kvartersmark respektive allmän plats. Inom markytor angivna som prickmark i plankartan finns tillräckliga ytor för hantering av dagvatten.

Planen reglerar inte var entréer ska förläggas, men synpunkten förs vidare till berörd förvaltning för beaktande vid projektering. Tillgänglig entré till förskolan kommer behöva förläggas mot den nya lokalgatan i söder. Övriga entréer kommer sannolikt förläggas mot förskolegården på byggnadens insida.

16. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har ingenting att erinra mot beslut om detaljplan.

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Detta inbegriper även räddningstjänstens höjdfordon.

Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp så att avstånd till angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Räddningstjänstens höjdfordon finns tillgängligt inom 10 minuter men det kan på grund av våningsantalet behöva bli aktuellt att byggnadstekniskt lösa utrymningen, exempelvis genom att de högre delarna av bostadshusen förses med så kallade TR2-trapphus. Detta på grund av att räddningstjänstens höjdfordon endast har möjlighet att vara alternativ utrymningsväg på en höjd av 23 meter. Även om räddningstjänstens höjdfordon har möjlighet att vara alternativ utrymningsväg är ett TR2-trapphus en säkrare och mer robust lösning för utrymningen.

Området är befintligt utformat med tillgång till brandposter. Då planerade byggnader väntas uppföras med maximalt nio våningsplan ska det säkerställas att brandpostnätet i planområdet uppfyller riktlinjerna i VAV P83, det vill säga ett vattenflöde på minst 1200 liter per minut. I planbeskrivningen anges att brandpostnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig.

Planområdet ligger mer än 150 meter från en transportled för farligt gods och inga övriga risker har observerats i området.

17. Skanova

Skanova har inga befintliga anläggningar inom planområdet och därmed inget att erinra.

18. Statens geotekniska institut

SGI noterar att bergsslänten väster om planområdet inte bedömts i den geotekniska utredningen, och att detta behöver kompletteras.

Man noterar också att rekommendationerna från utredningen inte har säkerställts i planbestämmelse. SGI betonar att bergschakt utöver den som kan komma att krävas för grundläggning av själva byggnader, det vill säga bergschakt som behövs för att ge plats åt byggnaderna, kan skapa friliggande sprängda slänter. Sådana kan kräva åtgärder för att göras och förbli stabila, samt att det även kan krävas skydd mot olyckor med avseende på dessa. Med nuvarande utformning av planbestämmelser överläts ansvaret för sådana åtgärder till byggprocessen och kommande fastighetsförvaltning.

Kommentar:

Ett kompletterande bergtekniskt utlåtande har tagits fram inför granskning för de delar av planområdet som saknades i tidigare geoteknisk och bergteknisk utlåtande. Stabiliteten inom hela planområdet är tillfredsställande för både befintliga förhållanden och efter en exploatering. Ingen risk för blockutfall eller bergras som kan påverka planområdet föreligger.

Rekommendationerna i utredningen rör byggskedet och bevakas i samband med bygglovprövning.

19. Trafikverket

Trafikverket har inga erinringar mot detaljplanen.

20. Västtrafik

Planområdet har tillgång till god kollektivtrafik vid de båda närliggande hållplatserna Medicinaregatan och Wavrinskys plats. Hållplatserna trafikeras idag av både spårvagn och buss.

Gångbanan utmed Guldhedsgatan är i behov av upprustning och trafiksituation i anslutning till hållplatsen Medicinaregatan behöver ses över i samband med att det görs ombyggnader i Per Dubbsgatan och detaljplan för Sahlgrenska.

Västtrafik har i övrigt inget att erinra mot planförslagets innehåll.

Sakägare

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

21. BRF Guldlänken, Guldheden 17:1

Anser sig påverkas i mycket stor utsträckning av den föreslagna planen. Man menar att grönområdet, som förvisso varit eftersatt och ibland hyst illegala bosättningar, fungerar som en buffert mot det bebyggda Medicinarberget och parkeringsplatsen. De stora lövträden tar också fokus från den stundom hårt trafikerade Guldhedsgatan, och skapar en känsla av naturnära, eller i alla fall avskilt, boende i en lugn miljö. En kvalitet som är svår att hitta någon annanstans i centrum, och som i mycket stor utsträckning bidrar till områdets attraktivitet. Det är viktigt att dessa värden bevaras, och att tillräckligt med stora lövträd sparas, så att boende med balkong i söderläge fortsatt kan njuta av de unika värden som stadsdelen erbjuder.

Buller från förskolan, och i synnerhet transporter till och från förskola, måste också minimeras. Medlemmarna på berörda adresser har uttryckt oro över att asfaltsytan invid gångvägen mellan kv. Snöklockan och kv. Vintergäcken kommer användas som tillfällig parkering/stopplats för föräldrar som lämnar eller hämtar barn.

Kommentar:

Avsikten är att bevara de träd som är möjliga att bevara med hänsyn till markarbeten och marksaneringsbehov. Inför granskning har en planbestämmelse införts som anger att alla träd > 50 cm diameter kräver marklov för fällning. Utöver det har fyra st träd i den västra delen av planområdet, givits en

bestämmelse som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Del av växtligheten står inom föreningens fastighet och berörs inte av förslaget.

Transporter till förskolan kommer att angöra ifrån söder och bullerpåverkan från dessa kommer därför sannolikt vara mycket begränsat. Planen reglerar inte att angöring inte kan ske norrifrån, men då förskolans entré och parkeringsplatser för hämta/lämna återfinns i söder bedömer Stadsbyggnadskontoret att risken för angöring från norr är liten.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

22. Boende Lövskogsgatan 2C

Bevara så många stora träd som möjligt i området, det bidrar till trivsel, bullersänkning, fågelliv, bättre luft och variation för sinnen – inte minst viktigt för studenter och barn. Planera in och bygg snarast en så sammanhängande och rak cykelbana som möjligt på västra sidan av Guldhedsgatan med fortsättning till västra sidan av Per Dubbsgatan ända ner till Linnéplatsen med anknytning till cykelbanorna där. – Koloniområdet Änggårdssbergen bidrar till en fin miljö kring förskola och bostäder. Ta vara på den möjligheten och var noga med att inte hindra solljuset att nå koloniområdet. Bygg gärna ut fler kolonilotter.

Kommentar:

Avsikten är att bevara de träd som är möjliga att bevara med hänsyn till markarbeten och marksaneringsbehov, se svar till yttrande 21. Övriga synpunkter delges berörda förvaltningar.

23. Änggårdskolonin

Anser att det är mycket olyckligt med bilgata utefter koloniområdet. Då förskolan får så många avdelningar ser man att trafiken varje morgon och eftermiddag riskerar att bli stor, dessutom gör övriga transporter med mera det ytterst olämpligt med gata för trafik som nu planeras.

Kommentar:

Den nya gatan utformas med en gångbana närmast gränsen mot koloniområdet, en trädrad samt en rad med längsgående parkering innan körbanan. I praktiken innebär utformningen att biltrafiken kommer längre ifrån gränsen än vad den gör idag då det är parkering precis intill staketet. I det justerade planförslaget görs gatan enkelriktad vilket innebär att gatan får hälften så många fordonsrörelser i jämförelse med samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret menar att rimlig hänsyn tas till koloniträdgårdens entré då tillgängligheten förbättras.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Bergtekniskt utlåtande har tagits fram.
- En miljömedicinsk bedömning och en merkostnadsbedömning för hantering av förorenade massor har tagits fram.
- En arkeologisk undersökning har genomförts.
- Ett PM om mindre hackspett samt en åtgärdsplan för att säkerställa att exploateringen inte medför skada på den mindre hackspettens biotoper har tagits fram.
- En trafikbullerutredning med avseende på väg- och spårvägstrafik har tagits fram. Utredningen ger förslag på åtgärder för att förbättra bullersituationen på förskolegården.
- En komfortvibrationsutredning har tagits fram.
- Dagvatten- och skyfalls-PM har reviderats med förslaget.
- En uppdaterad Mobilitets- och parkeringsutredning utifrån anvisningarna 2.3 har tagits fram. Parkeringslösningen har sett över.
- Trafikförslaget har uppdaterats med en ny trafiklösning som innebär att tillfartsgatan gjorts enkelriktad från väster och utfart sker mot Guldhedsgatan. En trädallé med dagvattenfördröjning och rening anläggs längs koloniområdets södra gräns.
- Fyra träd inom planområdet har försetts med skyddande bestämmelse. Utöver det krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter > 50 cm.
- Parkslide har upptäckts inom fastigheten. En utredning kring sanering/hantering har genomförts.
- Bebyggelseförslaget har justerats utifrån kulturmiljön i norra Guldheden. Byggnaden har tillåtits få ett större husdjup vilket ger en mer rationell byggnad, samtidigt som höjden på byggnaden har sänkts och volymerna fått en delvis annan fördelning. Byggnadens form har ändrats för att få en bättre anslutning mot både gatan och koloniområdet.

Arvid Törnqvist
Planchef

Martin Steen
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Förskoleförvaltningen
Grundskoleförvaltningen
Göteborgs Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborgs Energi Gasnät AB
Göteborgs Energi GothNet AB
Göteborgs Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsledningskontoret
Stadsområde 02 Centrum
Trafiknämnden/kontoret
Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet
Änggårdskolonin



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Emma Ahlgren

Planhandläggare

010- 224 47 14

emma.ahlgren@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2019-02-19

Diarienummer
402-1168-2019

Sida
1(6)

Göteborgs stad

Stadsbyggnadskontoret

sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheten i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-12-11 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen
(PBL 2010:900).

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och
bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny byggnad med
förskola i 8 avdelningar samt bostäder, totalt cirka 90 smålägenheter vid
Guldhedsgatan strax söder om infarten till Fricksgatan. Detaljplanen
möjliggör också lokaler i bottenvåningen mot Guldhedsgatan och ska bidra
till stadsbebyggelse och ge ett tryggare gaturum längs Guldhedsgatan.

Länsstyrelsen förordar en miljömedicinsk hälsoriskbedömning ska utföras
för att ge ett bättre underlag för att kunna bedöma lämpligheten av planerad
markanvändning med avseende på markföroreningar. Förutom att reducera
föroreningsnivåerna behöver översvämning till följd av skyfall hanteras i
planen. Geotekniken behöver också utredas mer.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens
antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas
strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa / Säkerhet

Översvämning – Skyfall

För att skydda kommande bebyggelse från skyfall rekommenderas i dagvattenutredningen att krossdiken anläggs på kvartersmark mellan höjdpunkt och bebyggelse. Dessutom bör marken höjdsättas så att den sluttar från byggnaden.

Då parkeringsytan söder om planområdet utgör en magasineringsyta för vatten vid skyfall beskrivs också att framkomligheten till planerad byggnation kan bli begränsad vid ett skyfall. Det rekommenderas i dagvattenutredningen att höjdsättning görs noggrant för att garantera framkomlighet för trafik utan att blockera naturliga flödesvägar för vattnet.

Det finns i nuläget ingen reglering på plankartan vad gäller skyfallshantering. Kommunen bör överväga reglering att till exempel marklutning ska ske ut från husliv.

Länsstyrelsen anser att det finns förutsättningar att genomföra de rekommenderade åtgärderna och förutsätter också att så sker. Länsstyrelsen vill också påpeka vikten av att säkerställa framkomlighet till bebyggelsen då det planeras för bland annat förskoleverksamhet. Framkomlighetskravet är väsentligt då det rör sig om en verksamhet där personer vistas som kan förväntas ha svårighet att utan hjälp evakueras byggnaden.

Geoteknik

Kommunen behöver säkerställa att den översiktliga stabilitetsutredningen omfattar hela planområdet. Vidare behöver kommunen redovisa sin bedömning av stabiliteten för det som detaljplanen medger. Länsstyrelsen hänvisar vidare till yttrandet från SGI daterat 2019-02-11

Markföroreningar

Inom området har det konstaterats förhöjda halter av PAH och metaller (bly, kvicksilver, arsenik och zink) i ytliga jordlager. Föroreningarna bedöms bero på luftdeposition. Sweco har därför utfört en hälsoriskbedömning samt en enklare åtgärdsutredning.

I rapporten har risker bedömts enligt Naturvårdsverkets metodik, dels genom jämförelser med de generella riktvärdena och dels genom jämförelser med beräknade platsspecifika riktvärden. Platsspecifika riktvärden har tagits fram för två olika vistelsetider, 365 dagar/år och 250 dagar/år. Att ansätta vistelsetiden till 250 dagar/år motiveras med att det är ett rimligt men även det konservativa antagande att barn kan vistas i förskolan 5 dagar i veckan 50 veckor om året.

Sammantaget bedömer Sweco att området är påverkat av föroreningar. Nivåerna med avseende på bly är över de som kan accepteras ur ett samhälleligt försiktighetsperspektiv, men i nivå med regionens bakgrundshalter i naturmark och lägre än de platsspecifika riktvärden som

tagits fram för en kortare vistelsetid (250 dgr/år). Ur detta perspektiv kan påvisade halter således accepteras. Inga av de ämnen som påvisats är akuttoxiska varför det ej föreligger risk för akuta skador i samband med ett större intag av den förorenade jorden.

Av rapporten framgår vidare att möjliga åtgärder för att reducera föroreningsnivåerna inom området skulle samtliga vara av förstörande karaktär för naturområdet, undantaget möjligen sugschakt vilket sannolikt innebär mycket höga kostnader. Resultatet av en efterbehandling blir då ett kalt berg alternativt en kal jordtäkt kulle.

Miljöförvaltningen har bitt Statens geotekniska institut (SGI) att, med hänvisning till det så kallade korttidsstödet, lämna synpunkter på Sweco:s riskbedömning och särskilt bedöma om det är rimligt att justera vistelsetiden i anslutning till en förskola i förhållande till den vistelsetid som ansätts vid beräkning av generella riktvärden för känslig markanvändning. SGI har lämnat ett svar till miljöförvaltningen med kopia till länsstyrelsen. Därefter har SGI lämnat ett förtydligande på miljöförvaltningens begäran.

Av SGI:s svar och förtydligande framgår bl.a. att

- Vistelsetiden bör beräknas på 365 dagar eftersom barnen på förskolan troligen bor i närområdet och ska kunna utnyttja dungen utanför tider då förskolan har sin verksamhet utan att det uppkommer hälsoeffekter. SGI hänvisar även till Naturvårdsverkets vägledning (Rapport 5976) där det står att hälsoriskbaserade riktvärden inte syftar till att i detalj beskriva den exponering som sker i dagsläget, utan är istället ett sätt att definiera de aktiviteter som ska kunna förekomma vid den givna markanvändningen utan att det uppkommer risk för hälsoeffekter också i ett långsiktigt perspektiv.
- Justeringen som gjorts av intag av växter till 0,5 % behöver motiveras. Det valda värdet innebär att man förutser ett mycket lågt intag av bär etc från området. SGI föreslår att, som underlag i en riskvärderingsprocess, kan riktvärden tas fram för olika scenarier där intaget av växter från området varierar.
- Representativ halt av bly bör tas fram separat för två populationer, den ytliga jorden och den djupare jorden. Däremot är det olämpligt att ta fram olika riktvärden för de två nivåerna.
- Naturvårdsverket kan komma att sänka det generella riktvärdet för bly. Vad det kan leda till i dagsläget är oklart. Det uppmanas därmed till försiktighet när det gäller bedömningar med avseende på risker, åtgärdsbehov etc.
- Länsstyrelsen noterar att avseende intag av växter motiveras detta i Sweco:s rapport med att ingen odling sker, ingen odling bedöms

kunna ske och att endast sporadiskt intag av bär är aktuellt. Det framgår av uttagsrapporten där ändring av ingående parametrar i modellen motiveras, i bilaga 4. Detta kan förtydligas i rapporten.

Länsstyrelsen anser att SGI:s synpunkter behöver beaktas i det fortsatta arbetet med riskbedömningen. I samråd med miljöförvaltningen behöver ytterligare utredningar utföras för att klargöra och bedöma hälsoriskerna samt för att bedöma lämpliga åtgärder. Eventuellt innebär föroreningssituationen inom området redan i dagsläget risker för boende med den aktuella markanvändningen. Detta behöver också beaktas. Länsstyrelsen förordar att en miljömedicinsk hälsoriskbedömning utförs för att ge ett bättre underlag för att kunna bedöma lämpligheten av planerad markanvändning.

Till granskningsskedet behöver det framgå vilka hälsorisker som föreligger med avseende på konstaterade föroreningar och hur dessa bedömts. Det behöver också framgå vilka eventuella åtgärder som är nödvändiga för att föroreningarna inte ska utgöra oacceptabla risker för människor vid såväl den aktuella som den planerade markanvändningen.

Råd enligt 2 kap. PBL och MB

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning behövs för att ta reda på om fornlämningar berörs av planen. Detaljplanens omfattning, topografiska förhållanden samt information om fyndplats för flintredskap i nära anslutning motiverar att den arkeologisk utredning ska utföras för att ta reda på om det kan förekomma okända fornlämningar inom området. Fornlämningsförekomst behöver utredas för att få ett kunskapsunderlag för bedömning om lämplighet och om eventuella tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Kommunen uppmanas därför kontakta Länsstyrelsen för att begära en arkeologisk utredning.

Naturmiljö

Till att börja med så ser Länsstyrelsen positivt på att det finns två bilagda inventeringar som beskriver områdets potential som häcknings- och födosökslokaler samt beskriver vilken påverkan framtida exploatering kan få med avseende på mindre hackspett.

Men precis som många andra rapporter så finns det ett bäst före datum vad gäller materialets aktualitet. Den senast utförda inventeringen utfördes av Naturcentrum under 2014, alltså för 5 år sedan. Vad Länsstyrelsen erfar är att just denna 5-års period varit väldigt intensiv vad gäller nybyggnation och övrig exploatering i Göteborgsområdet och i Guldheden i synnerhet. Detta har lett till att arealen lämplig som häcknings- och födosökslokaler för mindre hackspett har minskat jämfört med hur det såg ut 2014.

Kommunen måste därför sammanväga den påverkan som samtliga pågående detaljplaner får på livsmiljöerna inom reviret för mindre hackspett. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen åtminstone måste räkna in påverkan från följande detaljplaner:

- Detaljplan för bostäder vid Syster Estrids gata
- Södra Guldheden - Bostäder vid Dr Allards Gata
- Guldheden - Bostäder och förskola vid Doktor Bex och Doktor Westrings gator
- Änggården - Vård och forskning vid Per Dubbsgatan
- Guldheden - Bostäder vid Guldhedstorget

En förutsättning för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av påverkan på arter som omfattas av artskyddsförordningen, exempelvis mindre hackspett, är att kommunen även bedömer påverkan som sker utanför planområdet.

Att presentera aktuella fynd gällande den aktuella arten genom sökning i artportalen bör även användas som rutin vid planarbete som berör arter som omfattas av artskyddsförordningen. I aktuell detaljplan har till exempel mindre hackspett noterats i området 2018, vilket inte framgår av planhandlingarna.

Slutligen är det lämpligt att kommunen föreslår åtgärder för att gynna mindre hackspett inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan. Med hänsyn till den känsliga recipienten Vitsippsbäcken vill Länsstyrelsen betona att det är särskilt angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) beräknas klaras inom planområdet i nuläget samt 2023 och 2035.

Preciseringarna för miljömålet Frisk luft avseende NO₂ (år och timme) beräknas överskridas längs de delar av planområdet som ligger längs Guldhedsgatan idag och 2023. Även partikelhalterna beräknas vara högst längs med Guldhedsgatan. Avseende PM₁₀ beräknas årsmedelvärdet för Frisk luft överskridas i samtliga scenarier över hela området p.g.a. höga urbana bakgrundshalter. Partikelhalterna beräknas även överskrida miljömålet 2035 runt en planerad biltunnelmynning på Medicinaregatan strax väster om planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det vore lämpligt att förlägga entréer till framförallt förskolan på insidan av de planerade byggnaderna ut mot grönområdet.

Länsstyrelsen ser positivt på att de regleras i plankartan att tilluftsintag ska lokaliseras åt väster bort från Guldhedsgatan.

Behovsbedömning

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

Detta ärende har planhandläggare Anna Hendén Wedin beslutat efter föredragning av planhandläggare Emma Ahlgren. I den slutliga handläggningen har även kulturmiljöenheten, enheten för skydd och säkerhet, vattenavdelningen, naturavdelningen, och miljöskyddsavdelningen medverkat.

Anna Hendén Wedin

Emma Ahlgren

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2019-01-15

Kopia till:

Statens geotekniska institut

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen