



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande 1

Utfärdat: 2019-05-29

Maria Lejon

Diarienummer: 1337/15

Telefon: 031-368 18 49

Aktbeteckning: 2-5436

E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata inom stadsdelen Högsbo i Göteborg, en del av BoStad2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 23 maj 2018 – 13 juni 2018.

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 om området ska anses vara lämpat för bostadsbebyggelse utifrån flera olika aspekter som har behandlats i planarbetet och dess tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Aspekterna rör buller, lukt, blocknedfall, förorenad mark och riskhänsyn. Synpunkter rör också bland annat grönområden i och i anslutning till planområdet och trafik/parkeringslösningen. Flera fastighetsägare angränsande till planområdet har ställt sig negativa till ärendet, anledningen är att bostäder i området kan innebära påverkan för deras verksamheter men också att fastighetsägarna inte ansett sig varit inbjudna till pågående planarbete. Allvarligaste invändningarna gäller den påverkan som angränsande verksamheter kan komma att innebära för bostäder gällande industribuller.

En av fastighetsägarna har valt att inte längre vara delaktig i detaljplanarbetet vilket har inneburit betydande förändringar vilka behöver behandlas under ett nytt granskningsförfarande. Planförslaget har reviderats utifrån de nya förutsättningarna samt utifrån att inga åtgärder för buller och lukt görs på Pågens verksamhet. Nedan sammanfattas de största förändringarna mellan granskning 1 och granskning 2.

- Fyra kvarter och den norra av de bostadsnära parkerna har lyfts bort från planområdet. Det nya förslaget innebär ca 400 färre bostäder och att ett av parkeringshusen samt en av de föreslagna förskolorna inte längre planläggs.
- Bebyggelsen i planområdet har anpassats utifrån de nya förutsättningarna för industribuller; omfattande bullerskärmar föreslås mot de största bullerkällorna, det södra parkeringshuset har bytt lokalisering för att ligga bättre med hänsyn till industribullret, några av bostadskvarteren har fått anpassade användningsområden för att säkra att tysta sidor skapas, några av de högsta byggnaderna innehållande bostäder har fått ett nytt läge.
- Buller- och luktutredningarna har uppdaterats utifrån det minskade planområdet och att åtgärder inte går att genomföra på alla källor.
- En ny dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts med hänsyn till ny avgränsning av planområdet samt till att Göteborgs Stad har tagit fram nya riktlinjer angående översvämning.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats.

Utöver ändringarna som är genomförda på grund av det förändrade planområdet så har plankartan reviderats bland annat gällande riskhänsyn och blocksäkring utifrån Länsstyrelsens och miljöförvaltningens synpunkter. Planhandlingarna har även förtydligats rörande parkeringslösningarna och parkeringstalet.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägare för angränsande fastigheter gällande förslagets möjlighet för angränsande verksamheter och fastigheters utvecklingsmöjligheter. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanen inte kommer innebära att bostäder får påverkan vilken ska motivera till inskränkningar på befintliga verksamheter. Gällande deltagande i aktuell detaljplan så innebär tidplanen och projektets omfattning att en utvidgning av planområdet inte är möjligt. Stadsbyggnadskontoret välkomnar att fastighetsägare skickar in planansökningar för fortsatt utveckling av stadsdelen.

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.

I och med att flera synpunkter har rört frågor gällande industribuller- och luktstörningar sammanfattas Stadsbyggnadskontorets kommentarer och sammanställningar angående dessa frågor nedan.

Bullerstörningar – En av de större störningarna i området är industribuller från Pågens verksamhet som idag ligger på nivåer som överskrider gällande riktvärden för att medge bostäder i alla delar av detaljplanen. Planförslaget har anpassats med förutsättningen att inga åtgärder genomförs på verksamheterna. Anpassningarna innebär större skärmar på upp till 8 våningar mellan bebyggelse samt att i delar mot huvudstråken inte möjliggör för bostadsändamål. Dessa åtgärder ger en negativ effekt på stadsbilden. Alternativet är att inte genomföra exploateringen i denna omfattningen och enbart planlägga en mindre del i öster. En mindre exploatering skapar dock inte ett tillräckligt underlag för att bli en attraktiv boendemiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att intresset av att skapa en så

stor exploatering som möjligt väger tungt då det är en första omvandlingen av området till en blandstad. Den mindre exploateringen skulle riskera att bilda enskilda bostadskvarter i ett industriområde. Avtal ska säkra bullernivåer för verksamheterna Kahls Kaffe och Bodycoat. Bostadskompletterande ändamål (entréer, trapphus, tvättstuga etc.) föreslås medges i lägen där industribullernivåer ligger över rekommenderade riktlinjer för när bostäder kan tillåtas.

Luktstörningar - Planområdet påverkas idag av luktstörningar från framförallt två verksamheter. I samband med exploateringen planeras åtgärder att genomföras på Kahls kaffe. För bageriverksamheten Pågen planeras idag inga åtgärder att genomföras. I Sverige finns inga riktvärden för luktnivåer men lukten från bageriverksamheten kommer överstiga nivåer som normalt används vid nyexploatering. Lukten bedöms inte vara hälsovådlig men kan anses medföra en stor olägenhet i boendemiljön då den för bageriet kommer att överskrida två luktenheter. För de mest utsatta bostadskvarteren överskrider 2 l.e./m³ vid 6-8 % av tiden. Olägenheten kan minskas i inomhusmiljön genom t.ex. rening av luften. I planarbetet har olägenheten som luktpåverkan ställts mot de andra värden som planen skapar i form av stadsmiljö och utveckling av industriområdet till blandstad. Exploateringen är också det första området för omvandlingen av verksamhetsområdet och attraktiviteten i boendemiljön är starkt beroende av att en tillräckligt stor exploatering möjliggörs. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att de mervärden som skapas genom exploateringen överstiger den olägenhet som uppkommer i form av luktpåverkan.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret är positiva till den föreslagna detaljplanen som i huvudsak överensstämmer med av byggnadsnämnden antecknat program för nordvästra Högsbo. Detaljplaneförslaget bidrar starkt till att uppnå det bostadspolitiska målet, att möjliggöra fler bostäder i den bebyggda staden samt skapa ny gång- och cykellänk över Marconimotet.

Fastighetskontoret anser att exploateringsekonomin är godtagbar och tillstyrker förslagen detaljplan för Stadsutveckling vid Olof Askunds gata inom stadsdelen Högsbo i Göteborg,

Kommentar:

Noteras

2. Trafiknämnden

Har deltagit aktivt i planarbetet och ställer sig med vissa kommentarer positiva till planen.

Gångtrafik

Är positiva till att utformningen av allmän plats i planen har fokuserat mycket på gång och cykel.

En ny gångförbindelse mellan Olof Askunds gata och den nya föreslagna busshållplatsen på Marconimotet, placerad mellan Pågens Bageri och det nya föreslagna kontorshuset har tidigare diskuterats i planarbetet men valts bort. Förbindelsen skulle skapa en mer gen och naturlig koppling till hållplatsen från planområdet. Det bör på nytt undersökas möjligheten att anlägga en trygg och tillgänglig gångförbindelse i det läget.

Cykeltrafik

Är positiva till att cykelbanenätet byggs ut och viktiga länkar som Olof Asklungs gata och A Odhners gata får bredder som svarar mot *Cykelprogram för en nära storstad* och att cykelbanan längs A Odhners gata breddas även utanför planområdet. Är även positiva till ny gång- och cykelbana i Marconimotets norra del, vilket är en förutsättning för busshållplatser på Marconimotet.

Är positiva till att miljö- och trygghetsförbättrande åtgärder på gång- och cykelbron norr om Pågen samt gång- och cykeltunnels norr om Marconimotet görs och tas med i exploateringsavtalet.

Anser att det i samband med vidare exploatering söder om A Odhners gata och norr om Gruvgatan bör anläggas cykelbanor utmed Victor Hasselblads gata och JA Wettergrens gata och göras åtgärder för att förbättra cykelframkomligheten förbi Flatåsmotet.

Kollektivtrafik

Anser att kollektivtrafiken i området behöver förbättras, vilket planen möjliggör genom bland annat nya busshållplatser och gångvägar till hållplatserna. Vidare diskussioner behöver dock föras med Västtrafik för att säkerställa nya busslinjer eller utökad busstrafik. Trafikkontoret föreslår att tillköp av busslinjer kan göras av exploatörerna. Detta finns också med som en möjlig mobilitetsåtgärd i de nya riktlinjerna för p-tal.

Biltrafik

Är positiva till att utfartsförbud har införts mot de större huvudgatorna. Bedömer att trafiksystemet klarar den tillkommande trafiken som alstras av den nya bebyggelsen, baserat på olika trafikanalyser som genomförts.

Parkering och mobilitet

Anser att en mobilitetsutredning måste redovisa hur många parkeringsplatser som krävs i planen enligt de nya parkeringstalen innan antagandet, samt hur och var dessa platser ska lösas inom planen.

In- och utfarter till parkeringshus eller parkeringsanläggningar ska placeras så långt ifrån korsningar att trafik på framförallt huvudgatorna inte påverkas negativt ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Alla fastighetsutfarter ska utformas med god sikt enligt trafikkontorets tekniska handbok. Utfarter bör lokaliseras mot lokalgatorna för att undvika onödig trafik på lågfartsgatorna. En avvägning om vad som är mest lämpligt behöver dock göras mot övriga förhållanden, t.ex. om infart korsar ett frekvent cykelstråk.

Angöring

Det finns problematiska punkter där det blir svårt att lösa tillgänglig angöring inom 25 meter från entréer, t.ex. vid busshållplatsen på Olof Asklungs gata. Anser att detta behöver lösas.

Dagvatten

Den lösning för dagvattenhantering som tagits fram behöver förfinas i framtida skeden.

Tillgänglighet

Tillgängligheten har studerats i planarbetet, lutning på allmän plats tillgodoser tillgänglighet. En ny gång- och cykelväg planeras utmed Gruvgatan. Lutningen är brant och uppfyller inte tillgänglighetskrav, men bedöms bli en förbättring mot idag.

Buller

Trafikkontoret förutsätter att gränsvärdena i förordningen för buller följs. Trafikkontorets investerings- eller driftsbudget ska ej belastas.

Ekonomi

Grundförutsättningen har genom projektet varit att utbyggnaden av allmän plats ska bekostas av exploateringen genom exploateringsbidrag. Vissa åtgärder på allmän plats kommer dock att belasta trafiknämndens exploateringsbudget. Förhandlingar mellan staden och exploatörerna pågår och kostnadsfördelning är inte klar utan fastställs i kommande exploateringsavtal.

Redovisar uppskattade kostnader för planens genomförande. Förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta.

Kommentar:

Gångtrafik: En gångväg mellan Pågens och kontorsfastigheten har undersökts. Då denna enbart skulle nå baksidan på bensinstationen samt skulle innebära stora svårigheter trygghetsmässigt så har den inte bedömts vara motiverad.

Cykeltrafik: Detaljplanen hindrar inte utbyggnad av cykelvägar i enlighet med det trafikkontoret framför. Utbyggnad av dessa får bevakas av trafikkontoret i kommande planarbeten.

Kollektivtrafik: Informationen överlämnas till exploatörerna.

Parkering och mobilitet: Till planen hör en mobilitets- och parkeringsutredning som tagits fram av Sweco, daterad 2019-05-29. Utredningen har varit på granskning i stadens mobilitets- och parkeringsgrupp. Inför antagandet kvarstår en del arbete bland annat ska mobilitetsavtal att tecknas för etapp1 och intentionsavtal tecknas för övriga delar.

Angöring: Angöring har studerats och kommer hanteras i bygglov. Inom planarbetet har ett läge identifierats där tillgängligheten för verksamheter kan vara svår att uppnå och där det bedömts finnas starka skäl för avsteg. Läget är invid en busshållplats som hindrar angöring i det närliggande kvarteret, kvarter 18. Hållplatsläget gör samtidigt att det är ett av de lämpligare lägena att placera entréer.

3. Park- och naturnämnden

Har tidigare framfört synpunkter både i ett tidigare programskede och planens samråds-skede. Synpunkterna har i stort varit att planområdet innehåller för lite grönytor i förhållande till den höga exploateringen samt att nämnden anser det olämpligt att bygga nära Änggårdsbergens rasbranter. Inför granskningsskede 1 har en bygggrätt för skola lyfts bort från naturområdet närmast bergbranten och ett underjordiskt garage under en av parkerna tagits bort. I övrigt står de tidigare synpunkterna kvar.

Förvaltningens bedömning av planförslaget är att syftet med planen - att förtäta staden genom att bygga bostäder på industrimark - är positivt, men att planens grönytor fortfarande är otillräckliga i förhållande till den höga exploateringen. Förvaltningen ser också vissa risker med genomförandet av planen med exempelvis bergssäkring. En annan viktig fråga är att förvaltningen behöver utökad drifts- och underhållsbudget för tillkommande ytor och anläggningar, annars föreligger risk för att de inte kan omhändertas på ett bra sätt efter att de är färdigbyggda.

Förvaltningens synpunkter på planförslaget är:

- Säkra ytterligare grönområden utanför plan och tydligare kopplingar till omgivningen.
- Förstärk och komplettera befintliga entréer till Änggårdsbergens naturreservat.
- Upprätta en plan som garanterar tillräckliga medel för drift- och underhåll av områdets allmänna park- och natuorytor.

- Ta fram en konsekvensbeskrivning av nödvändiga sprängnings- och bergsäkringsåtgärder och dess påverkan på omgivande natur.

Kommentar:

Detaljplanen hindrar inte utbyggnad av ytterligare grönytor utanför planområdet. Detaljplanen omvandlar stora ytor som är planlagd som industrimark till parkmark. Vid fortsatt utveckling av programområdet behöver frågan om den totala andelen parkmark i området att bevakas. Planområdet har efter granskning 1 minskat i omfattning och en bostadsnära park utgår. Andelen park per bostad kommer att öka men den totala andelen park räknat i yta minskar.

I genomförandet av planen ingår miljöförbättrande åtgärder för gång- och cykelbanan under Dag Hammaskjölde led, vilket innebär en tryggare koppling till Flatås och parken, lekplatsen och servicen som finns där.

I samband med planens genomförande kommer även förbättring av den befintliga entrén till Änggårdsbergens naturreservat vid Gruvgatan förbättras. Länsstyrelsen har under vintern 2018/2019 skickat ett förslag på skötselplan för Änggårdsbergen där möjliga gång- och cykelvägar i reservatet finns redovisade. Det är möjligt att inom planen bygga ut gångvägar i naturområdet.

Detaljplanens ekonomiska förutsättningar gällande utbyggnad av allmän plats säkras i exploateringsavtalet vilket kommer att vara framme till godkännande av detaljplanen. Gällande drift och underhåll så ska Park- och Naturförvaltningen förvalta bergtekniska åtgärder inom park, natur och naturreservatet.

De föreslagna bergsäkringsåtgärderna i anslutning till naturmark kan enligt den bergtekniska besiktningen utföras med repteknik istället för med maskiner och bedöms därmed ha liten påverkan på naturmarken. Dispensansökan för åtgärder inom naturreservatet har godkänts av Länsstyrelsen.

4. Miljönämnden

Avstyrker de delar av planförslaget som gäller bostäder som inte klarar riktvärden för industribuller. Miljöförvaltningen tillstyrker i övrigt fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan beaktas.

Ljudmiljö

- Den utredning som har gjorts för industribuller från Pågen visar inte att riktvärdena kan klaras utan pekar ut många osäkerheter kring hur riktvärden ska uppnås.
- Industribuller från övriga verksamheter och trafikbuller behöver vidare utredas och förtydligas.
- En samlad bedömning från samtliga bullerkällor i området behöver tas fram.
- Planen behöver tydligare redogöra för hur Farinas kvarns gällande miljötillstånd ska beaktas.
- Det behöver säkerställas att förskole- och skolgårdar utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för trafik- respektive industribuller klaras.
- Parker och andra rekreationsytor bör uppfylla 50 dBA i ekvivalent ljudnivå enligt det lokala miljödelmålet God ljudmiljö.
- Utbyggnadsordning och etappindelning ska säkras i plankarta, så att byggnader som avses att vara skärm mot industri- och trafikbuller uppförs först.
- Plankartan behöver rättas avseende riktvärdena för industribuller som nu är felaktigt formulerade.

Luftkvalitet: Åtgärderna för att reducera luktande luftutsläpp från Pågen och Kahls Kaffe behöver vara genomförda innan marken intill dem är lämplig för byggnation.

Markmiljö: Synpunkter från samrådet kvarstår angående markmiljön. Vi är tveksamma till vald planbestämmelse angående markmiljö eftersom den kan innebära praktiska problem vid genomförandet av sanering.

Naturvärden: Anser att placering och utformning av lekplats i grönkilen ska göras med hänsyn till naturvärden.

Utemiljö förskola: Anser inte att det är hållbart att ha en lägre areal per barn med motivering att förskolorna ska hänvisas till park eller naturmark. Särskilt inte med tanke på att park- och naturförvaltningen har gjort bedömningen att parkytan per person redan är för liten för att uppnå en god livsmiljö.

Miljöstörande verksamheter: SBK skriver att störande verksamheter som framkommit i utredningen om miljöstörande verksamheter ska flytta eller har flyttat. Förvaltningen saknar uppgifter om när och var dessa verksamheter ska flytta.

Mobilitet och parkering: Anser att det är mycket viktigt att staden aktivt verkar för en god kollektivtrafik inom samt till och från området, samt verkar för att exploatörerna ska främja ett hållbar resande i området.

Kommentar:

Ljudmiljö – Se första styckena under rubriken *Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer* för svar till flera av synpunkterna.

- En industribullerutredning som väger samman alla verksamheters buller har tagits fram. Påverkan från trafikbullret på den ljuddämpade sidan har tagits med i utredningen. Utredningen beskriver även förhållanden på förskole- och skolgårdar.
- Idag har Farinas kvarn ett miljötillstånd. För den kommande bebyggelsen kommer de nivåer som anges i planbeskrivningen vara de som används vid tillsyn. En ny industribullerutredning och ett förtydligande buller PM har tagits fram i planarbetet.
- Delar av den bostadsnära parken och större delen av stadsdelsparken uppfyller 50 dBA i ekvivalent ljudnivå. Det är mycket låga nivåer på den stora föreslagna lekplatsen i stadsdelsparken.
- Plankartan har rättats avseende riktvärdena.

Luftkvalitet: Se första styckena under rubriken *Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer*.

Markmiljö: Stadsbyggnadskontoret anser att framtagna utredningar tillräckligt visar på de förutsättningar som finns för området. Ett kompletterande PM som behandlar genomförande för sanering av förorenad mark ligger som bilaga till granskningshandlingarna. Efter granskningen har kontakt skett mellan Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret och det har inte skett någon förändring av bestämmelsen som hänvisar till markföreningar.

Naturvärden: Synpunkten överlämnas till park och natur.

Utemiljö förskola: En avvägning har gjorts mellan barns utemiljö och antalet nya bostäder i området. Stadsbyggnadskontoret anser att det är en lämplig avvägning mellan park, skolgård och bostäder i planen. Att skolgårdarna samtidigt har en kontakt med intilliggande park kan till viss del kompensera för den areal som inte tillgodoses.

Miljöstörande verksamheter: Detaljplanen kan inte styra vilka verksamheter som ska ligga kvar eller som ska flytta. Förslaget har anpassats efter att dagens verksamheter utanför planområdet ska ligga kvar. Planområdet är under ständig förändring och flera

verksamheter med ev. påverkan för bostäder har redan flyttats och sanering har påbörjats. En samlad bedömning över risker gällande hälsa och säkerhet finns i framtagna miljökonsekvensbeskrivning.

Mobilitet och parkering: Arbetet med mobilitet finns beskrivet i planbeskrivningen.

5. Kretslopp och vattennämnden

Anser att planbeskrivningen ska förtydligas med att planen inte gör plats för återvinningsstation.

Anser att planbestämmelse om lägsta golvnivå vid anslutning med självfall ska införas på plankartan.

Påpekar att lägsta normala vattentryck i området kommer att höjas från +50 meter till +77 meter. Detta kommer även att påverka befintliga fastigheter som ligger utom detaljplanen längs JA Wettergrens gata, Gruvgatan och A Odhners gata.

Avfall

Beskriver riktlinjer och krav som exploitörer behöver beakta vid placering av miljörum i kvarteren m.m. inför genomförandet av planen och inför bygglovsansökan.

VA

Förbindelsepunkter för allmänna VA-tjänster kommer att meddelas i samband med nybyggnadskarta. Bifogar karta med systemlösning för tänkt utbyggnad av allmän VA för detaljplanen.

Informerar om krav vid markarbeten närmare är 10 m från VA-anläggning, förutsättningar för anslutning till ledningsnät och fördröjningskrav för dagvatten som exploitörer behöver beakta i planens genomförande.

Informerar om brandvattenskapaciteten i området. Räddningstjänsten kräver att byggnader över 40 meter utförs med trycksatta stigarledningar. Ledningsnätets kapacitet räcker för konventionellt brandvatten och stigarledningar, dock inte för direktanslutna sprinkler. Eventuella sprinkleranläggningar kommer att behöva försörjas via sprinklermagasin bekostade av exploitören.

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.

Ekonomi

Redovisar kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar inom och utanför planområdet, för tryckstegringsstation och för dagvattenhantering. Beräknar att kostnadsäckningen för VA-kollektivet vid genomförandet av detaljplanen blir 21%.

Kommentar:

Förtydligande avseende avfall är infört i planbeskrivningen.

Plankartan har kompletterats med information om lägsta golvnivå vid självfall.

Information om att höjt vattentryck även påverkar befintliga fastigheter har införts i planbeskrivningen. Kretslopp- och vatten ansvarar för att informera fastighetsägarna inför att tryckhöjningen genomförs.

Riktlinjer och krav inför planens genomförande har vidarebefordrats till exploitörerna.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandvatten.

Skyddsavstånd för trädplantering är en av de aspekter som genomförandestudien beaktar.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg

Anser att synpunkterna från samrådet i huvudsak är uppfyllda.

Sedan samrådet har en dagvattenutredning tillkommit som redovisar vattenansamlingar inom området, den mest kritiska på Olof Asklungs gata som är prioriterat stråk för utryckning. Anser att lågpunkten i Olof Asklungs gata ska höjas eller att vattendjupet på annat sätt ska åtgärdas i sådan omfattning att utryckande fordon kan passera vid ett skyfall, så att vattendjupet inte överstiger 0,2 meter vid skyfall i enlighet med riktlinjerna i *Översiktsplan för Göteborg – Tillägg för översvänningsrisker*.

Kommentar:

En ny dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts vilken behandlar de nya riktlinjerna för översvämning.

Förslaget innebär att det blir en förbättring av vattennivån vid Olof Asklungs gata vid skyfall. Att höja Olof Asklungs gata så att vattendjupet inte överstiger 0,2 meter är dock inte genomförbart i och med Pågens befintliga byggnad väster om gatan. I och med att Olof Asklungs gata går att nå både från norr och från söder så går alla delar i planområdet att nå.

7. Idrotts- och föreningsnämnden

Ersättningsförslag har erbjudits de föreningar som idag är aktiva inom planområdet.

Anser att vidare utveckling för området behöver bevakas utifrån idrotts- och föreningsperspektiv. I det fortsatta arbetet med program för nordöstra Högsbo bör idrotts- och föreningsförvaltningen medverka för långsiktig planering av idrottsanläggningar.

Har inga övriga synpunkter detaljplanen.

Kommentar:

Detaljplanen berör inte längre fotbollsplanen och föreningsstugan som tidigare låg inom planområdet.

I samrådet för ”Program för nordöstra Högsbo” som ligger till grund för detaljplanen hade Idrott- och föreningsnämnden inga synpunkter. Nämnden får bevaka frågan i samband med startmöten för kommande detaljplaner inom programområdet.

8. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Anser att stadsbyggnadskontoret i granskningshandlingen tagit hänsyn till alla synpunkter som framförts i samrådet i rimlig mån, förutom den som behandlar behovet av förskolegård. Ytorna för förskolegårdar har visserligen ökat från 28 m² i samrådshandlingen till 31 m² i granskningshandlingen, men stadsdelsförvaltningen anser fortfarande att ramprogrammets målsättning på 35 m² bör uppfyllas.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att 31 m² är acceptabel yta per barn med hänsyn till att förskolegårdarna har direkt närhet till andra grönytor.

9. Göteborgs stads parkering AB

Avstyrker förslaget till detaljplan med följande motiv:

Behovet av parkeringsplatser har i planarbetet inledningsvis beräknats enligt de tidigare riktlinjerna för parkering och mobilitet och har då bedömts till 2 500 parkeringsplatser. Av planförslaget framgår att en anpassning kommer att ske till de nya riktlinjerna för

parkering och mobilitet innan planens antagande. Det innebär att den föreliggande granskningshandlingen varken innehåller uppgift om hur många parkeringsplatser som, enligt de nya riktlinjerna, bedöms komma att behövas i området för att tillgodose behoven eller om hur detta behov bedöms kunna lösas. Parkeringsbolaget anser därför att det inte går att yttra sig över det aktuella planförslaget i denna del förrän alla förutsättningar är klarlagda. Parkeringsbolaget anser därmed att detaljplanen inte heller kan antas förrän förutsättningarna klargjorts och remitterats för en bred prövning.

I planförslaget utgör även en utbyggd kollektivtrafik en förutsättning som bedöms komma att kunna hålla nere behovet av parkering. Förutsättningarna för ökad kollektivtrafik i området är dock inte heller klarlagda och P-bolaget bedömer det därför som tveksamt att låta detta utgöra grund för en bedömning om lägre p-tal.

Vidare anser P-bolaget att det finns mycket goda förutsättningar att samordna parkeringar för flera detaljplaneområden vid en framtida omdaning av Dag Hammarskjöldsleden. På så sätt skulle behovet av parkering i området minska och frigöra mer mark för exploatering. Med rätt placering och innehåll skulle även ett hållbart resande främjas. Dessa förutsättningar bör utredas innan man går vidare med fler detaljplaner i området.

Kommentar:

Parkeringsfrågan har setts över utifrån de nya riktlinjerna, planbeskrivningen har kompletterats. Till planen hör en mobilitets- och parkeringsutredning som tagits fram av Sweco, daterad 2019-05-29. Utredningen har varit på granskning i stadens mobilitets- och parkeringsgrupp. Inför antagandet kvarstår en del arbete bland annat ska mobilitetsavtal att tecknas för etapp1 och intentionsavtal tecknas för övriga delar.

Utbyggnaden av hållplatslägen säkras i exploateringsavtalet vilket kommer att vara tecknat innan planens antagande mellan Göteborgs Stad och exploatörerna.

Detaljplanen är ett första steg i omvandlingen av industriområdet och är ett prioriterat projekt för att få fram bostäder i Göteborg. En omdaning av Dag Hammarskjöldsleden ligger längre fram i tiden.

10. Lokalförvaltningen

Har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

11. Kulturförvaltningen

Anser att de föreslagna ändringarna är olämpliga ur kulturhistorisk synvinkel. Förvaltningens synpunkter från samrådet kvarstår i granskningskedet.

Kommentar:

Kulturnämnden valde att tillstryka detaljplanen i sin helhet i samrådsskedet. Befintliga byggnader har valts att på sikt helt tas bort bland annat på grund av att de inte ansetts vara lämpliga i och med ny gatustruktur och i och med dess användning.

12. Göteborg Energi

Bifogar allmän information om utsättning m.m. vid schaktningsarbeten.

Göteborg Energi Nät AB

Äger många anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Exploateringen innebär att många av de befintliga anläggningarna behöver flyttas eller rivs, flera ledningar och transformatorstationer behöver byggas om och ett nytt ledningsnät och nya transformatorstationer måste byggas ut.

Planen innehåller sju E-områden för nya transformatorstationer. Placeringen av alla E-områden är inte helt optimal och bara två är fristående och helt spikade. Redovisar krav

för de stationer som är tillåtna inom hela kvarteret och anser att placeringen av stationerna ska beslutas så snabbt det går.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Har inget att erinra.

Göteborg Energi Fjärrkyla

Har inget att erinra.

Göteborg Energi Gasnät AB

Har driftsatta ledningar inom planområdet, bifogar karta över ledningarna. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

Kundanslutningar som eventuellt ska sägas upp ska hanteras enligt ordinarie rutin med skriftlig uppsägning etc.

Göteborg Energi GothNet AB

Har inget att erinra.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret och Göteborg energi har haft avstämningar angående E-området. Arbetet med ledningar i området behandlas i detaljplanen och i pågående genomförandestudie.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Anser att staden behöver styra genomförandet av planförslaget för att garantera att människors hälsa och säkerhet är säkrad vid varje färdigställd byggnad, då området kommer byggas ut under en längre tid och behöver anpassas till pågående verksamheter. Ur denna synvinkel behöver följande aspekter ses över kontra beaktas innan planen förs över till antagandet:

Buller och luktstörningar

Planen behöver säkerställa att åtgärder för att skydda boende från industribuller från Pågens bageriverksamhet och lukt från Pågens och Kahls kafferosteri ska vara genomförda innan nya byggnader tas i bruk.

Geoteknik

Plankartan saknar både reglering för markbelastningsrestriktioner samt upplysning om åtgärder för att säkerställa planområdet från blocknedfall. Särskilt viktigt är det att skydda den planerade skolgården från blocknedfall.

För att borra i berget inom reservatet krävs dispens från reservatsföreskrifter. Staden har skickat in dispensansökan och Länsstyrelsen har begärt kompletterande uppgifter inom ramen för inskickad ansökan. Staden behöver avvakta tills ärendet är avgjort.

Förorenad mark

Om sanering av förorenade massor planeras för att anpassa utbyggnadstakten måste planen säkerställa att befintlig bebyggelse samt de etappvis färdigställda byggnaderna enligt förslaget skyddas från föroreningar som kan spridas.

Risk

Skola och vårdlokaler i kvarteret längst i norr behöver begränsas till endast norra delen

av kvarteret. Alternativt behöver riskbedömningen uppdateras och visa att användningen är lämplig i förhållande till angränsande verksamheter.

I den framtagna riskbedömningen räknas bebyggelsen i östra kvarteret som barriär/skydd mellan riskkällan och förskolan. Det finns inget i planen som säkerställer att dessa byggnader byggs eller får den höjd som förutsätts i riskbedömningen vilket kommunen måste beakta.

Synpunkter på granskningshandlingen

Lukt

Anser att upprättad luktutredning är tillräcklig och delar slutsatserna i utredningen. Åtgärder krävs för att säkerställa att området ska kunna anses lämpligt för föreslagen bebyggelse. Anser att det ska framgå av planbeskrivningen vilken nivå av lukt som Staden bedömer kan accepteras inom planområdet.

Buller

Anser att det vore fördelaktigt om den planerade etappindelningen kan göras så att byggnationen mot Olof Askunds gata sker först för att kunna fungera som en bullerskärm mot Pågens bageriverksamhet.

Är positiva till att planbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa att nivåerna för både trafik- och industribuller i planområdet klaras.

MKN miljö kvalitetsnormer för luft

Anser inte att skola och vårdverksamhet är lämplig användning mot Olof Askunds gata där miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid sannolikt inte klaras, framförallt med hänsyn till barns hälsa.

Förorenad mark

Noterar att en planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges för byggnad innan marken är sanerad till aktuell markanvändning, vilket är en förutsättning.

Noterar att rivning av gamla byggnader och sanering av förorenade massor kommer att ske under hela byggprocessen. Önskar att sanering genomförs för hela området innan utbyggnad av området påbörjas. Ett alternativ är att sanering planeras för att undvika att det sker intill byggnader som kommer att vara i bruk. Särskilt med tanke på bostäder och skolan som planeras i etapp 1 är det viktigt att säkra att miljö eller människor inte påverkas negativt av föroreningar eller att man riskerar att föroreningar sprids till området som redan är sanerade.

Tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Göteborg stad kan komma att behöva ställa särskilda åtgärder vid en eventuell etappvis sanering sker.

Översvämning

Är positiva till att höjdsättning på gata införts på plankartan.

Uppmärksammar att planbeskrivningen anger att räddningstjänsten klarar framkomligheten vid 0,5 meters vattendjup, medan Göteborgs tillägg till översiktsplan anger 0,2 meter som gräns för räddningstjänstens framkomlighet. Anser att 0,2 meter ska vara gränsen vid bedömning av framkomligheten.

Möjlighet att utrymma byggnader behöver försäkras. Planbeskrivningen bör beskriva om det finns andra vägar som räddningstjänsten kan komma fram. En planbestämmelse (m5) säkerställer tillgängligheten till bostäderna mot Olof Askunds gata från en annan gata. Kommunen bör överväga att reglera utformning av bebyggelsen vid dessa ställen för att inte ta skada vid en översvämning.

Naturområden i planen

Noterar att grönkilen i centrala planområdet har bestämmelse ”PARK” men hänvisas till i MKB som naturområde. Anser att det krävs en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att parken utformas som naturområde om det är intentionen.

Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen

Hasselsnok

Påpekar att det står att hasselsnok finns inom planområdet trots att den rapporterats finnas utanför. Anser att det vore lämpligt att beskriva de höga byggnadernas eventuella skyggpåverkan på det område som pekats ut som lämpligt sommarhabitat för hasselsnok.

Naturreservatet

På flera ställen i MKB framhålls att den låga andelen park per person inom planområdet är godtagbar eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till Änggårdsbergens naturreservat. Även avseende ytan för utevistelse på skolan i planområdets sydöstra del hänvisas till att skolområdet angränsar till reservatet. Påpekar att det kan betraktas som positivt att skoltomten ligger i anslutning till naturreservatet, som det beskrivs under sociala konsekvenser i MKB:en, under stycket om barnvänligt område. I själva verket är det dock ett område med branta partier som är svårtillgängliga. Uppmärksammar också att den enda nuvarande större entrépunkten till reservatet i den här delen som angränsar planområdet, ligger på Gruvgatan, dvs. norr om planområdet.

Staden bör notera att förslag till en ny skötselplan för naturreservatet planeras att gå ut på remiss under hösten 2018. Inom reservatet kan endast de förslag till entrépunkter och anlagda stigar som finns med i skötselplanen bli aktuella att genomföra.

Det saknas en bedömning av effekter och konsekvenser av ökad användning av den här delen av naturreservatet, som t.ex. ett ökat slitage som kan förväntas ske inom planområdets gröna ytor.

MKB avgränsning

Saknar bedömning avseende hur natur- och friluftsvärderna i naturreservatet Änggårdsbergen påverkas av ett ökat nyttjande samt avseende ekosystemtjänster.

I inledningen av MKB står att detaljplanen i huvudsak följer det föregående programmet för området. Anser inte att detta stämmer, särskilt inte avseende bevarandet av naturområden inom planområdet. Påpekar att flera förslag på att bevara sälg, ask och slån finns i MKB men inte säkerställs med en bestämmelse på plankartan.

Noterar att den geografiska avgränsningen har begränsats till planområdet och efterlyser att påverkan på angränsande naturmiljöer beskrivs på ett liknande sätt som har gjorts för miljöeffekter. Anser att ett influensområde behöver ingå i den geografiska avgränsningen då det rör sig om formellt skyddat område enligt 7 kap miljöbalken samt formellt skyddade arter enligt 8 kap miljöbalken.

Upplysningar

Upplyser om att det pågår en översyn av såväl reservatsföreskrifterna som skötselplanen för Änggårdsbergens naturreservat vilket innebär att föreskrifterna kan komma att ändras jämfört med nuvarande föreskrifter. Det är därför viktigt att notera att åtgärder som inte kräver dispens nu kan komma att vara förbjudna att utföra efter att ett nytt beslut med föreskrifter fattats. Remissen planeras till hösten 2018 och beslut kommer under 2019.

Ny reviderad gräns för riksintresse friluftsliv är beslutad av Naturvårdsverket den 21 december 2017. Av värdebeskrivningen framgår att slitage och nedskräpning kan skada värdena.

Övrigt

Saknar genomförandestudien som nämns i planbeskrivningen.

Önskar för tydlighetens skull att kvarteren får någon typ av benämning på illustrationskartan eller i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Skyddade arter – Hasselsnok

Av MKB framgår att minst ett av de områden i naturreservatet som behöver bergsäkras är beläget inom ett område som pekats ut som lämpligt sommarhabitat för hasselsnok som förekommer i naturreservatet. Hasselsnok är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen vilket innebär att dess livsmiljöer är skyddade. Hasselsnok utnyttjar bl.a. håligheter mellan stenblock som livsmiljö. Bergssäkringens eventuella effekter och konsekvenser för hasselsnok behöver beskrivas i MKB och i planbeskrivningen. Det går inte i nuläget att avgöra om åtgärderna kräver dispens enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har därför begärt kompletterande uppgifter inom ramen för redan inskickad ansökan om dispens från naturreservatsföreskrifterna.

Biotopskydd

Göteborgs Stad har ansökt om dispens för att få ta ner respektive påverka rötterna på ett antal träd längs Axel Odhners gata. Länsstyrelsen har beviljat dispens för de föreslagna åtgärderna. Av ansökan framgår att en ny cykelbana planeras norr om träden och att dagvattenlösning ska utföras i direkt anslutning till de skyddade träden. Det framgår inte av planhandlingarna varför cykelbanan och dagvattenlösningen måste ligga i direkt anslutning till befintlig trädrad. I den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tas inte heller upp varför alternativa lösningar inte är möjliga. Påpekar att antalet träd som behöver avverkas skiljer sig mellan MKB och planbeskrivning.

Kulturmiljö-Arkeologi

Anser att fornlämningar ska vara redovisade på plankartan och även försedd med en upplysning om att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts i sin helhet.

Kommentar:

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Buller och lukt – Se första styckena under rubriken *Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer*.

Geoteknik – Den begränsning som angavs i geoteknisk utredning gällande markbelastning gäller för fastigheten 5:17 vilken inte är en del av planområdet. Plankartan är kompletterad med markreglering så att bergssäkring måste ske innan startbesked får ges för skolbyggnaden som är placerad mot Änggårdssbergen i sydöstra planområdet. Dispensansökan för åtgärder inom naturreservatet har godkänts av Länsstyrelsen.

Förorenad mark – Sanering av föroreningar har startat på plats. På plankartan regleras att föroreningarna ska vara avhjälpna innan startbesked för byggnad ges. Utbyggnadsordningen presenteras i MKB samt inom ramen för GFS. Stadsbyggnadskontoret anser

att det därigenom är säkerställt att den framtida boendemiljön blir god sett ur ett markföroreningsperspektiv. Ett kompletterande PM som behandlar genomförande för sanering av förorenad mark har upprättats och ligger som bilaga till granskningshandlingarna.

Risk – Riskutredningarna har uppdaterats och justering har gjorts på plankartan utifrån resultatet. Alla förskolegårdar har nu fått bestämmelsen m2 vilken anger att utrymning ska kunna ske bort från riskkällan, in mot gård. Till antagande ska avtal säkra att gasol-tuber öster om den norra förskolans kvarter ska förvaras som lägst i brandklass EI60.

Synpunkter på granskningshandling

Lukt – Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang gällande luktstörningarna och hur avvägningen har gjorts mot andra värden.

Buller – Plankartan har kompletterats med reglering som styr att bostäder eller vårdboende inte får placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå från industribuller överstiger 50 dBA nattetid. Detta ger en styrande effekt i etapputbyggnaden och förhindrar att boenden utsätts för oacceptabla bullernivåer på grund av att kvarter inte byggs eller byggs senare än andra.

MKN miljö kvalitetsnormer för luft – Vård- och skoländamål medges inte länge i kvarter 1 och 7 mot Olof Asklunds gata.

Förorenad mark – Sanering av hela området innan byggnation är inte möjligt i och med pågående hyreskontrakt, utbyggnaden behöver ske etappvis. Se tidigare svar angående förorenad mark.

Översvämning – En ny skyfallsutredning har tagits fram vilken utgår från Göteborgs Stads nya riktlinjer gällande framkomlighet för räddningstjänsten.

Naturområden i planen – Grönkilen är ämnad att planläggas som park, hänvisningen i MKB om naturmark har ändrats.

Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen

Hasselsnok – MKB har uppdaterats gällande Hasselsnokens habitat samt de höga byggnadernas påverkan.

Naturreservatet - Samtliga omnämmanden av Änggårdssbergen har granskats i MKB och tillgänglighetsaspekterna har värderats i beskrivningen av nyttan av närheten till reservatet. Ett avsnitt har lagts till under 4.1.2 vilket rör påverkan på naturreservatet.

MKB avgränsning – Angående påverkan på naturreservatet så har ett stycke lagts till i MKB under 4.1.2. Ett kapitel om ekosystemtjänster har lagts till i MKB. Meningen om överensstämmande med planprogrammet har strukits, frågan behandlas i planbeskrivningen. I och med behov av sanering i området har Stadsbyggnadskontoret inte ansett att det är lämpligt att sätta bestämmelse för att specifika träd ska bevaras i områdena för förskolorna.

Övrigt

Genomförandestudien var ännu inte helt färdigställd när granskning 1 genomfördes. Handlingarna i genomförandestudien är detaljerade på ett sätt som inte motiverar att de ska biläggas som en del i planhandlingarna, de delar som är relevanta har arbetats in i planhandlingarna. Inför detaljplanens antagande ska trafiknämnden godkänna genomförandestudien.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Skyddade arter – Hasselsnok

MKB och planbeskrivning har kompletterats med bedömning om bergssäkringens effekter för hasselsnoken. Ansökan om dispens för åtgärder i naturreservatet har kompletterats enligt Länsstyrelsens önskemål.

Biotopskydd – Motiven till placeringen av gång- och cykelbanan och dagvattenhanteringen har förtydligats i planbeskrivningen under rubrik *Överväganden och konsekvenser*. MKB:n har justerats för att överensstämma med senaste dispensansökan.

Kulturmiljö/Arkeologi – Fornlämningen i grönkilen har lagts till på plankartan inklusive upplysning om skyddet för fornlämningar.

14. Lantmäterimyndigheten

Anser att bestämmelse Egenskapsgräns 2 är otydlig på grund av gränsens flexibilitet. Föreslår istället en fast gräns.

Påpekar att det inte finns några administrativa gränser för den administrativa gränsen g inom kvarteren, vilket skulle kunna omöjliggöra byggnation i dessa kvarter. Lämplig avgränsning av bestämmelsen g bör göras med administrativ gräns. Påpekar också att det finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar på kvartersmark även utan bestämmelsen g.

I skolkvarteret finns en kombinerad administrativ- och egenskapsgräns. Denna typ av gräns är korrekt att använda men den är inte redovisad i planbestämmelserna.

I planbeskrivningen (s. 58) framgår att bestämmelserna om fastighetsindelning i tomtindelningen 1480K-III-7440 kommer upphöra i sin helhet inom Högsbo 2:1 och 2:2. Eftersom inte Högsbo 2:1 ingår planområdet kan inte denna bestämmelse upphävas i den fastigheten utan att även göra en ändring av detaljplan för Högsbo 2:1.

På samma sida anges att bestämmelserna om fastighetsindelning i tomtindelning 1480K-III-7886 upphör att gälla inom planområdet men fortsätter gälla för den del av Högsbo 34:21 som inte ingår i planområdet. Lantmäterimyndigheten anser att det är lämpligare att upphäva bestämmelsen i sin helhet då rättsläget för bestämmelser om fastighetsreglering som delvis upphävs är oklart.

Föreslår två sätt att åtgärda detta:

1. Utöka planområdet så att fastighetsindelningsbestämmelserna kan upphävas inom hela Högsbo 34:21.
2. Utöka detaljplanen med en ändring av detaljplan för resterande del av Högsbo 34:21 för att upphäva de fastighetsindelningsbestämmelserna inom resten av fastigheten.

Påpekar att det nämns i planbeskrivningen (s 60) att ledningsrätt endast kan bildas på kvartersmark om u-område finns, men att det inte finns några u-områden i denna plan.

Lantmäterimyndigheten har fattat beslut i den pågående förrättningen om inlösen av allmän plats från Högsbo 757:128 och 758:139 som hänvisas till på sida 64 i planbeskrivningen. Upplyser om att inget avtal tecknades mellan fastighetsägaren och kommunen i den förrättningen.

Kommentar:

Egenskapsgräns 2 har ändrats i enlighet med yttrandet.

Administrativa gränser har lagts till på kartan och bland bestämmelserna.

Bestämmelsen g har tagits bort på bostadsgårdarna där inte har ansetts nödvändigt att ha kvar dem.

Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret har haft avstämning med Lantmäteriet angående synpunkterna om fastighetsindelningarna.

I aktuell granskningshandling finns u-område med på plankartan.

15. Trafikverket

Är positiva till att kommunen redovisar hur planen kommer påverka statliga vägnätet. Bedömer enligt analysen att planförslaget inte ensamt genererar en sådan påverkan på riksintresset att det kan anses ge påtaglig skada, men betonar vikten av att kommunen tar ett samlat grepp på trafiktillskottet från närområdet.

Anser att kommunen bör säkerställa att kollektivtrafiken byggs ut från första inflyttning i området för att undvika att ett tidigt bilberoende skapas hos de boende.

Anser att det är viktigt att åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstan finner lösningar på den samlade trafikallsträngen i Södra Mellanstan och trafikproblem i området samt att dessa genomförs och följs upp.

Kommentar:

Frågan gällande det samlade trafiktillskottet i närområdet arbetas med, bland annat i arbetet med Fördjupad översiktsplan för Dag Hammarsköldsleden.

Staden har en dialog med Västtrafik vilka har ställt sig positiva till en utökning av kollektivtrafik. Avtal gällande mobilitet kommer att skrivas till planens antagande där exploatörerna väntas bidra med medel till att säkra att kollektivtrafiken finns på delats redan då de första boendena flyttar in i området.

Arbetet med åtgärdsvalsstudien pågår.

16. Statens geotekniska institut

Anser att de åtgärder som behövs avseende risk för ras och blockutfall är tydligt beskrivna i planbeskrivningen, men är frågande till om föreslagna åtgärder behöver säkerställas på plankartan eller ej. Anser att åtgärder som är en förutsättning till att säkerhetskraven uppnås ska säkerställas på plankartan. Ser svårigheter i att åtgärder behöver genomföras utanför planområdet och dessutom i naturreservat. Hur detta ska hanteras är inte beskrivet i planhandlingen.

I planbeskrivningen framgår att tillskottslasten för fastigheten Högsbo 5:17 ska begränsas. Detta är inte säkerställt i plankartan.

Ser inga hinder för planläggningen förutsatt att ovan beskrivna åtgärder och restriktioner säkerställs på ett plantekniskt fullgott sätt.

Kommentar:

Plankartan är kompletterad med markreglering så att bergsäkring måste ske innan startbesked får ges för skolbyggnaden som är placerad mot Änggårdsbergen i södra planområdet. Dispensansökan för åtgärder inom naturreservatet har godkänts av Länsstyrelsen för att kunna åtgärda blocksäkring.

Fastigheten 5:17 är inte del i planområdet, planbeskrivningen har justerats.

Sakägare

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

17. Xtera förvaltnings AB, Pågen AB, Lilla Harrie Valskvarn AB

Bedriver livsmedelsproduktion/bageri samt kvarnanläggning för spannmål på fastighet angränsande till planområdet. Informerar om att företagen genererar omfattande transportrörelser med inkommande råvaror dagtid och utgående varor nattetid. Verksamhet bedrivs dygnet runt och förorsakar buller och lukt. Påpekar att verksamheten kräver god framkomlighet på Olof Asklungs gata och vidare ut på Dag Hammarskjölds led.

Lilla Harrie Valskvarn (LHV) har ett miljötillstånd med krav på att bullernivåer inte ska överskrida 50 db dagtid, 40 db natt och 45 db övrig tid.

Planprogram och planförslag

Anser inte att programmet som planen har sin utgångspunkt i tar hänsyn till befintliga verksamheter utan förutsätter att de flyttar eller behöver vidta åtgärder inom sina fastigheter för att möjliggöra föreslagen detaljplan. Anser att ”blandstad” i ett befintligt industriområde behöver ta hänsyn till de redan etablerade verksamheterna i området. Hänvisar till miljöstötningsutredning som togs fram i samband med programmet, där det står att bullriga verksamheter bör begränsas under viss tid av dygnet, nya eller utökade verksamheter bör villkoras beträffande buller, mindre bullrande utrustning och maskiner ska användas i verksamheten, etc. Anser att utredningen och planförfattaren inte tar hänsyn till den rättsverkan som gällande miljötillstånd och verksamheter har.

Hänvisar till Boverkets krav rörande planläggning av bostäder i anslutning till bullrande verksamheter:

”Industriverksamheter har ofta miljötillstånd som inkluderar bullervillkor. Nya anpassade bostäder som byggs nära sådana verksamheter kan komma i konflikt med gällande bullervillkor. De åtgärder som kan aktualiseras vid en lokaliseringsprövning av nya bostäder får inte gå ut över bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Vid planläggning av nya bostäder i närheten av befintliga eller nya verksamheter, även icke tillståndspliktiga sådana, ska dessutom verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas.”

Trafik och tillgänglighet till Högsbo 5:17

Anser att planförslaget i sin nuvarande utformning hotar Pågen och LHV:s verksamheter och framtida utveckling vilket strider mot planens syfte att ”samlokalisera bostäder med verksamheter och att området även fortsatt ska innehålla en hög grad av arbetsplatser”.

Anser inte att föreslagna trafiklösningar föra trafik till och från Pågens och LHV:s verksamhetsområde är tillfredsställande:

- Förslaget att bygga om Olof Asklungs gata till en smalare stadsgata med buss- och cykelpplatser utformade att stoppa övrig trafik gör att framkomligheten för tunga transporter försvåras avsevärt. Pågen och LHV kan inte acceptera försämrade villkor för sina transporter
- Olof Asklungs gata är länken till de norra delarna av Högsbo vilket innebär att någon minskning av trafikmängder inte kommer att ske.

- Vid infarten till fabriksområdet i södra delen av Olof Asklunds gata finns det i förslaget en avsmalnad gata, in- och utfart till Wallenstam, ny busshållplats och T-korsning. Så många konfliktpunkter skapar en ohållbar trafiksituation och tillgänglighet till Pågen.

Planändring inom befintligt industrikvarter

Motsätter sig att en del av kvarteret Högsbo 5:17, 5:7 och 5:16 får ändrat ändamål från industri till blandad verksamhet då de anser att det har stor påverkan för befintliga fastigheter inom kvarteret. Anser att den planerade byggnadens storlek och höjd i direkt anslutning till Pågens livsmedelsindustri kan medföra betydande risk och konflikter för Pågens verksamhet.

Buller från industriverksamheten från Högsbo 5:17

Påpekar att inga åtgärder för att åtgärda de mest störande bullerkällorna pågår, vilket planbeskrivningen hävdar. Däremot arbetar Pågen med systematiskt underhåll och utbyte av fläktar, vilka kan vara tystare än befintliga.

Påpekar också att inget avtal mellan exploatörerna avseende åtgärder av lukt och buller kommit till stånd.

Anser att bullerutredningen visar att endast bulleråtgärder inom Pågens och LHV:s verksamhetsområde inte löser bullerproblematiken utan att planens fysiska utformning även måste anpassas efter förekommande verksamheten.

Lukt från Pågens livsmedelsindustri

Anser att lösningen i Sweco:s luktutredning med en 50–60 meter hög skorsten är helt realistisk. Hänvisar till erfarenheter från andra livsmedelsproducerande verksamheter att det är svårt att rena luktande utsläpp då luktande ämnen förekommer i stora luftflöden med flera utsläppspunkter.

Dagvatten/skyfall

Anser att den föreslagna lösningen att höja Olof Asklunds gata för att klara dimensioneringskriterierna för räddningstjänstens framkomlighet förorsakar problem vid Pågens fasad och inte är acceptabel. Anser att vattnet ska tas om hand inom planområdets gröna delar och med hjälp av fördröjning i form av gröna tak etc.

Kommentar:

Planprogram och planförslag - Förslaget har fram till och med Granskning 1 haft ambitionen hitta framkomliga vägar för att göra åtgärder på bland annat Pågens och Lilla Harries valskvarns verksamheter för att minska påverkan från industribuller och lukt. Vid Granskning 2 utgår istället planförslaget från förutsättningen att inga åtgärder som reducerar lukt och buller görs på Pågens verksamhet utan att istället utformningen av föreslagen bebyggelsen anpassas så att bostäder klarar uppsatta riktvärden utifrån pågående verksamhet. Planarbetet har tagit hänsyn till det miljötillstånd som verksamheten har.

Trafik och tillgänglighet till Högsbo 5:17 - Gatubredden på Olof Asklunds gata är kraftigt avsmalnad från Granskning 1 för att i minsta mån inkräkta på fastighet som ägs av Xtera. Nya refuger som bl.a. säkerställer gångpassager gör att gatan upplevs smalare. Körbanebredden förbi refugerna utformas så att större fordon utan svårighet kan passera. Trafikkontoret har utrett och visat på att lastbil med släp likt idag kan ta sig in på Pågens område, både söder- och norrifrån.

Busshållplatsen är redan idag utformad med funktionen att fordon måste stanna bakom bussen. Bedömningen är därmed att busshållplatsen i trafikförslaget ger liknande framkomlighet som idag. Infarten till Pågen är även placerad söder om busshållplatsen vilket gör att transporter som kommer från A Odhners gata kan svänga in på Pågens område utan att passera hållplatsen eller vänta på bussen.

Trafikrörelserna kommer förändras i området när industrier byts ut mot bostäder. Industritrafiken minskar och ersätts med boendetraffic. Under rusningstiden kommer vägnätet bli mer belastat än idag då boende ska till eller hem från jobb, medan framkomligheten övrig tid bedöms bli liknande eller bättre. Industrier genererar ofta mer trafik dagtid än vad bostäder gör. Under rusningstrafiken är även övriga vägnät i staden hårt belastade och transporter bör om möjligt undvikas då. Kapacitetsutredningar har utförts som visar att kapaciteten i cirkulationsplatsen vid Olof Asklundsgata/ A Odhners gata är tillfredsställande även under rusningstrafik. Under hela planarbetet har även inriktningen varit att minska den tillkommande trafiken så mycket som möjligt genom att bygga ut gång- och cykelvägnätet, ge förutsättningar till förbättrad kollektivtrafik och arbeta med olika mobilitetsåtgärder.

Då gatan byggs om till en mer stadsliknande gata med olika funktioner, är det ofrånkomligt att olika konfliktpunkter kommer att finnas. Gatan blir fortsatt en huvudgata och både trafik från anslutande gator och utfarter har väjningsplikt mot trafiken på Olof Askunds gata, vilket minskar antalet konflikter och förbättrar framkomligheten. Bedömningen är att framkomligheten blir god under de flesta tider på dygnet.

Planändring inom befintligt industrikvarter – För att skapa en acceptabel lösning för trafiken längs med Olof Askunds gata tas mark i anspråk i kv. Högsbo 5:17 och i kvarter Högsbo 3:10. Detta syftar till att skapa en säker och tillgänglig trafiklösning för såväl trafik för industri, gång- och cykeltrafikanter, bilar och kollektivtrafik. All allmän plats tas i anspråk genom en lantmäteriförrättning, däri bestäms ersättning som betalas av huvudmannen för planen. Kommunen strävar alltid efter en samförståndslösning.

Buller från industriverksamheten från Högsbo 5:17 – Detaljplanens fysiska utformning har anpassats så att bostäder kan byggas utan att några åtgärder är nödvändiga på Pågens verksamhet.

Lukt från Pågens livsmedelsindustri – Förslaget i granskning 2 utgår inte längre från att åtgärder görs på Pågens verksamhet. Planförslaget är anpassat så att de föreslagna bostäderna kommer att få en acceptabel boendemiljö utifrån verksamhetens befintliga användning. Möjligheter finns dock fortfarande att avtala om både lukt- och bullerreducerande åtgärder på verksamheten, något som stadsbyggnadskontoret skulle ställa sig mycket positiva till.

Dagvatten/skyfall – I skyfallsutredningen beräknas ett scenario där alla lösningar för dagvatten har blivit fulla med vatten. I och med dagens utformning av Olof Askunds gata så samlas vatten på gatan, förslaget är därför att höja gatan något i dess lägsta läge. Höjningen utgår från att ingen skada ska ske på byggnader på Xteras fastigheter. Framtagen skyfallsutredning visar att förutsättningarna för Olof Askunds gata kommer att bli bättre jämfört med dagsläget avseende framkomligheten vid skyfall.

18. Profundo AB

Är kritiska mot att de som fastighetsägare i anslutning till detaljplanen inte blivit tillfrågade att delta i planarbetet. Anser att planförslaget kan inskränka möjligheterna att utnyttja fastigheten enligt gällande detaljplan, då verksamheter inom fastigheten kan komma att störa kommande bostadsfastigheter på grund av buller, trafik, lukt eller andra orsaker som är vanliga i ett industriområde.

Är medlem i Bandsågens samfällighetsförening. Företaget framför att fastighetsägarna i samfällighetsföreningen är överens om att överklaga detaljplanen. Anser att en möjlig väg framåt är att även samfällighetens fastigheter införlivas i det pågående planarbetet.

Kommentar:

Detaljplanen har tagit fram flera industribullerutredningar och i utredningen som presenterades i samrådet var bullerkällor från Profundos verksamhet med i utredningen. Dessa bullerkällor har inte visat innebära några nivåer som innebär störningar för bostäderna i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ser inte heller att buller från trafik eller att trafikrörelser från verksamheten ska innebära konflikt med de föreslagna bostäderna.

Då planen kommit så långt i processen finns ingen möjlighet att införliva nya områden i pågående plan. Det skulle innebära att hela processen skulle behöva tas om från samråd med stora förseningar som följd. Detaljplanen är omfattande i storlek och ett ännu större planområde hade inneburit svårigheter på grund av antalet utredningar och intressenter. Ett överklagande kommer inte leda till att planområdet ökas. Fastighetsägarna bör istället ansöka om planbesked för att starta ett nytt planarbete för sina fastigheter. Aktuell detaljplan blir den första i omvandlingen av området, om detaljplanen antas ökar motiven till att starta fler, angränsande projekt för att stärka området som helhet.

19. Bandsågens samfällighetsförening

Anser att flera formailafel har gjorts, då berörda fastighetsägare i föreningen inte fått tillfälle att yttra sig om planen. Anser att detaljplanen inte är utlyst på korrekt sätt. Anser att de inte har fått yttra sig om höjder på fastigheter, sol och ljusförhållanden, ej heller angående buller eller lämpligheten att ha en skola och förskola vid industriell verksamhet som bedrivs i området.

Anser att om denna detaljplan tillstyrks, kommer det försvåra för dem att ansöka om detsamma och att det minskar fastighetsägarnas rådighet över sina fastigheter.

Upplyser om att de vill vara med i detaljplanen och att de annars kommer överklaga med syfte att införlivas i planen.

Kommentar:

Vid samrådet skickades information till Bandsågens samfällighet samt till fastighetsägarna till de fastigheter som gränsar till planområdet. Utskick gjordes till de adresser som angavs i fastighetsförteckningen från Lantmäteriet. Samrådet annonserades även i Göteborgs Posten. Därmed anser inte stadsbyggnadskontoret att något formailafel gjorts.

Planens antagande hindrar inte Bandsågens medlemmar att ansöka om planbesked och försvårar inte en förändring i enlighet med gällande översiktsplan och framtaget program för området. Området pekats ut som omvandlingsområde i översiktsplanen och programmet anger en inriktning för området med utveckling mot blandstad med bibehållande av verksamheter.

Då planen kommit så långt i processen finns ingen möjlighet att införliva nya områden i pågående plan. Det skulle innebära att hela processen skulle behöva tas om från samråd med stora förseningar som följd. Detaljplanen är omfattande i storlek och ett ännu större planområde hade inneburit svårigheter på grund av antalet utredningar och intressenter. Ett överklagande kommer inte leda till att planområdet ökas. Samfälligheten bör istället ansöka om planbesked för att starta ett nytt planarbete för sina fastigheter. Aktuell detaljplan blir den första i omvandlingen av området, om detaljplanen antas ökar motiven till att starta fler, angränsande projekt för att stärka området som helhet.

20. Circle K

Har en anläggning utanför men i direkt anslutning till planområdet.

Påpekar att det vid byggnation nära verksamheten bör det beaktas att det finns drivmedelstekniska installationer på Circle K's fastighet. Önskar att kontakt tas med verksamheten innan byggen startas så att inga störningar uppstår.

Har i övrigt inga synpunkter och är positiva till planen.

Kommentar:

Informationen vidarebefordras till byggaktörerna.

21. Platzer Fastigheter AB

Är positiv till detaljplanens syfte att omvandla befintligt industriområde till en blandad stadsdel med stort inslag av bostäder samt ny skola, nya förskolor och parker. Anser att omvandlingen kräver omsorg om såväl befintliga som nya verksamheters behov samtidigt som flera fastighetsägare berörs. Anser att planförslaget är resultatet av de avvägningar mellan olika intressen som gjorts under ett komplext planarbete med flera inblandade exploatörer. Förutsätter att den ersättningsmodell som arbetats fram mellan exploatörerna på grund av att olika fastighetsägare avstår olika mängd mark till allmän plats kommer användas.

Förhållandet till befintliga verksamheter

Anser att det finns goda möjligheter för Påenggruppen att fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen samtidigt som planen ska kunna genomföras. Anser att det finns möjligheter att reducera lukt och buller från verksamheten och har tagit fram ett avtalsförslag som innebär att kostnaden för åtgärderna inte skulle belasta verksamheten utan exploatörerna.

Exploateringsavtal

Framför kritik mot föreslagen fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats i pågående förhandlingar om exploateringsavtal.

Justeringar på plankartan

Anser att exploateringsstalet i kvarter 1 är 800 kvadratmeter för lågt för att möjliggöra föreslaget punkthus, på grund av handelsytor och funktionskrav för äldreboendet. Anser att den arkitektoniska kvalitén blir lidande.

Anser att det är olyckligt att våningsbestämmelsen har ändrats till en högsta byggnadshöjd mellan samråd och granskning. Anser att ändringen från 16 våningar till 50 meter byggnadshöjd för höghusen försvårar användningen av prefablösning. Önskar att byggnadshöjden ändras till 52 meter för höghusen.

Ifrågasätter varför avfasningar av kvartershorn på grund av sikt går hela vägen upp på byggnaden. Anser att våningar högre upp borde kunna kraga ut över de avfasade hörnen.

Anser att avsteg från Boverkets tillgänglighetskrav bör kunna ske för kvarter 5, där det planeras för handel och verksamhet i bottenplan längs med A Odhners gata. Anser att det kan bli svårt att uppnå 25 meter från parkering till entré.

Noterar att P-bestämmelse saknas för kvarter 10 och att m1-bestämmelse saknas för några byggnadskroppar längs med A Odhners gata.

Kommentar:

Exploateringsavtalet är under framtagande och kommer att vara klart till tillstyrkande av detaljplanen.

Platzer Fastigheter har varit delaktiga i planarbetet. Yttrandet samt övriga synpunkter på plankartan har behandlats i planarbetet.

22. Kahls Kaffe AB

Stödjer en positiv utveckling för närområdet vilket syftar till en ökad tillgänglighet till bostäder, skolor, affärer och generellt bättre infrastruktur. Anser dock att hänsyn och stöd behöver ges till redan befintlig företagsstruktur så att både företag och boende kan fungera och utvecklas på ett långsiktigt positivt sätt.

Anser att Göteborgs Stad alltid har insett att ett fungerande företagsklimat är en förutsättning för att ett område utvecklas väl och att invånarna känner trygghet och tillförsikt inför framtiden och hoppas att denna inställning är central även i aktuell stadsutveckling.

Utmaningarna för Kahls Kaffe AB i denna stadsutveckling handlar i huvudsak om luktutsläpp. De utsläpp som Kahls Kaffe AB har idag ligger klart under gränsvärdena för gällande miljötillstånd och företaget har även under senaste året installerat en State-of-the-Art rökgasrening för att ytterligare minska luktutsläpp i närområdet.

Anser att kraven som stadsutvecklingen medför kommer innebära att företaget blir tvungna att investera i en helt ny rostprocess med tillhörande katalytisk rening för att nå denna "noll-vision". Anser att företaget behöver ekonomiskt stöd för att klara de ökade investeringskostnaderna som uppkommer för att klara projektets luktkrav som ligger utanför de ramar som ges av gällande miljötillstånd.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret instämmer i inställningen att ett företagsklimat är viktigt både för områdets och stadens utveckling. Fastighetsägarna i detaljplanen har haft en dialog med företrädare på Kahls Kaffe angående finansiering och genomförande av åtgärder för att minska luktutsläpp från verksamheten för att industri och bostäder ska kunna samspela i samma område. Stadsbyggnadskontoret är mycket positiva till denna konstruktiva dialog.

Övriga

23. Ellevio

Meddelar att området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Eftersom revideringen innebär en betydande ändring av förslaget så erfordras en förnyad granskning. De största ändringarna i handlingarna är att:

- Fyra kvarter och den norra av de bostadsnära parkerna har lyfts bort från planområdet. Det nya förslaget innebär ca 400 färre bostäder och ett av parkeringshusen samt en av de föreslagna förskolorna inte längre planläggs.
- Bebyggelsen i planområdet har anpassats utifrån de nya förutsättningarna för industribuller; omfattande bullerskärmar föreslås mot de största bullerkällorna, det södra parkeringshuset har bytt lokalisering för att ligga bättre med hänsyn till industribullret, några av bostadskvarteren har fått anpassade användningsområden för att säkra att tysta sidor skapas, några av de högsta byggnaderna innehållande bostäder har fått ett nytt läge.
- Buller- och luktutredningarna har uppdaterats utifrån det minskade planområdet.
- En ny dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts med hänsyn till planområdet samt till att Göteborgs Stad har tagit fram nya riktlinjer angående översvämning.
- Plankartan har reviderats bland annat gällande riskhänsyn och blocksäkring.
- Planhandlingarna har förtydligats rörande parkeringslösningarna och parkeringstalet.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Bilagor

- *Lista över samrådskrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-Frölunda-Högsbo
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret
Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret, HKV
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten

PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Swedavia AB
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen
Västtrafik AB

Grannkommuner

Mölnadal

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Ellevio
Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO; Handikappfören. Samarbetsorgan)
Naturskyddsföreningen i Gbg
Swedegas
Företagarföreningen Högsbo-Sisjön



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Granskningsyttrande
2018-06-18

Diarienummer
402-19754-2018

Sida
1(6)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Stadsutveckling vid Olof Askunds gata inom stadsdelen Högsbo, Göteborgs Stad en del av BoStad2021, Västra Götalands län

Handlingar daterade i maj 2018 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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

Detaljplanen syftar till att utveckla och omvandla området etappvis och vara en del av projektet: BoStad 2021. Detta innebär att 600 bostäder utav de totala föreslagna bostäderna i området ska inom tre år vara byggda och färdigställda. Samtidigt är Stadens ambition att samlokalisera den föreslagna bebyggelsen med pågående verksamheter: Pågens Bageri, Kahls Kafferosteri, mm., som har funnits där sedan länge. Dvs., tillkommande byggnader ska anpassas till pågående verksamheter. Ett gediget underlag och en miljökonsekvensbeskrivning presenterar och framhåller de förutsättningar som kan anses utgöra grundläggande behov för att skapa en god bebyggd miljö för de boende och verkande i området. Till det ändamålet reglerar detaljplanen flera av de föreslagna åtgärderna.

Länsstyrelsen anser att Staden behöver styra genomförandet av planförslag för att garantera att människors hälsa och säkerhet är säkrad vid varje färdigställda byggnad. Ur denna synvinkel behöver följande aspekter ses över kontra beakta innan planen förs över till antagandet:

Buller- och luktstörningar

En viktig förutsättning för den kommande bebyggelsen är att skydda boende från industribuller från Pågens bageriverksamhet och luktproblematiken från Kahls kafferosteri. Planen behöver hantera att åtgärder som säkerställer dessa störningar ska vara genomförda innan de nya byggnaderna tas i bruk.

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska underlag redovisar att inom planområdet finns delar där det behövs införa restriktioner för markbelastning. Bergtekniskutredning: *Skola och bergtekniskbesiktning* påtalar att på flertal slänter krävs blockrensning och

bergsäkring, såväl inom planområdet som utanför och i det angränsande naturreservatet. En tydlig beskrivning av åtgärder som krävs finns redovisad i planbeskrivningen. Dock saknar plankartan både reglering för markbelastnings restriktioner samt upplysning om åtgärder för att säkerställa planområdet från blocknedfall. Särskilt viktigt är det att skydda den planerade skolgården från blocknedfall. (Statens geotekniska institutets yttrande SGI: 5.2-1701-0035 dt 11 juni 2018 bifogas)

För att borra i berget inom reservatet krävs dispens från reservatsföreskrifter. Ansökan till dispens har Staden skickat in och Länsstyrelsen har nyligen begärt kompletterande uppgifter inom ramen för inskickad ansökan. Staden behöver avvakta tills ärendet (Re: 521-16326-2018) är avgjort.

Förorenad mark

Om saneringen av förorenade massor planeras för att anpassa utbyggnadstakten måste planen säkerställa att befintlig bebyggelse samt de etappvisfärdigställda byggnaderna enligt förslaget skyddas från föroreningar som kan spridas.

Risk

Länsstyrelsen är tveksam till lokalisering av skola och vårdlokaler i kvarteret längst i Norr (BCD₁KSZP). I nuvarande utformning finns det ingen restriktion som begränsar markanvändning förskola (S) eller vård (D) enbart till den norra delen av kvarteret. Riskbedömningen (den kompletterande riskbedömningen för *Del av detaljplan vid Olof Asklunds gata, Högsbo 34:12 – 13, 34:21, Göteborg,*) som bygger på eventuella risker från den angränsande verksamheten utifrån hantering/ förvaring av gasol, rekommenderar att placering av förskolan begränsas till den norra delen av kvarteret. Länsstyrelsen anser att planen antingen måste begränsa användandet av förskola till den norra delen av kvarteret som prövats i riskbedömningen eller så måste riskbedömning kompletteras.

I samma kvarter tillåts även vårdboende vilket klassas som svårutrymda lokaler. Det är en förändring sedan samrådet som inte har inkluderats den gjorda riskbedömningen. Som riktlinje ska 100 meters skyddsavstånd uppfyllas även för vårdboende. Planens nuvarande utformning kan därför inte ses som lämplig. Väster om kvarteret finns också verksamheter att ta hänsyn till.

I riskbedömningen tillgodoräknas även bebyggelsen i den östra delen av kvarteret som barriär/skydd mellan riskkällan och förskolan. Det finns dock ingenting som säkerställer att dessa byggnader byggs eller får den höjd som förutsätts i riskbedömningen vilket kommunen måste beakta.

Synpunkter på granskningshandlingen

Lukt

Den upprättade luktutredningen är tillräcklig och Länsstyrelsen delar de slutsatserna i utredningen. Det påvisar att åtgärder krävs för att säkerställa att området ska kunna anses vara lämpligt för föreslagen bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planbeskrivningen vilken nivå av lukt som Staden bedömer kan accepteras inom planområdet.

Buller

Bullerutredningar visar att buller från trafik kan lösas genom att anpassa byggnaderna med skyddad sida och skyddade innergårdar. Plankartan återspeglar detta genom kvartersmark som formas för byggnader runt en innergård. Det vore fördelaktigt om den planerad etappindelningen kan göras så att byggnationen mot Olof Asklunds gata sker först för att kunna fungera som en bullerskärm mot Pågens bageriverksamhet.

Planbestämmelser har införts på plankarta för att säkerställa att bullernivåerna för både trafik och industribuller i planområdet klaras, vilket anser Länsstyrelsen är bra.

MKN miljö kvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen har tagit del av den reviderade luftutredningen där beräkningsresultaten visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid sannolikt klaras inom hela planområdet. Dock visar gaturumsberäkningen för Olof Asklundsgatan att kvävedioxid sannolikt inte klaras. Länsstyrelsen noterar flera av byggrätter längs denna gata har flexibla planbestämmelser: BCD1KSZP vilket möjliggör bl.a. skola och även vårdverksamhet. Det anser inte Länsstyrelsen som en lämplig placering, framförallt för barnens hälsa.

Förorenad mark

Från planhandlingar framgår att halter över känslig markanvändning (KM) har påträffats i fyllnadsmassorna inom nästa alla undersökta fastigheter i planområdet. En planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges för byggnad innan marken är sanerad till aktuell markanvändning. Vilket är en förutsättning.

Länsstyrelsen noterar att rivning av gamla byggnader och saneringen av förorenade massor kommer att ske under hela byggprocessen. Det är önskvärdt att sanering genomförs för hela området innan utbyggnad av området påbörjas. Alternativ är att sanering planeras för att undvika att det sker intill byggnader som kommer att vara i bruk. Särskilt med tanke på bostäder och skolan som planeras i etapp 1 är det viktigt att säkra att miljö- eller människor inte påverkas negativt av föroreningar eller att man riskerar att föroreningar sprids till områden som redan är sanerade

Tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Göteborg stad kan komma att behöva ställa särskilda åtgärder vid en eventuell etappvis sanering sker.

Översvämning

Det är positivt att höjdsättning av GATA är nu infört på plankartan. I skyfallsanalysen beskrivs framkomligheten i området med utgångspunkten att räddningstjänsten klarar framkomligheten vid ett vattendjup på 0,5 meter. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att vid granskning av Göteborgs tillägg till översiktsplan, TÖP framkommer att det är 0,2 meter som är gränsen för framkomlighet även för räddningstjänsten. Därför anser Länsstyrelsen att vid bedömning av framkomlighet, förutsättning behöver vara 0,2 meter.

Möjlighet att utrymma byggnader behöver försäkras. Planbeskrivning bör ta upp och beskrivas om det finns andra vägar som räddningstjänst kan komma fram. En planbestämmelse (m5) säkerställer tillgängligheten till bostäderna mot Olof

Asklunds gata från en annan gata. Kommunen bör överväga att reglera utformning av bebyggelsens vid dessa ställen för att inte tar skada vid en översvämning.

Naturområden i planen

Grönkilen centralt i planområdet har planbestämmelse ”PARK” men hänvisas till i MKB som naturområde. Planbestämmelsen PARK säkrar inte att området kommer att vara utformat som natur. Om intentioner är att framhäva naturområde, då krävs det en tilläggsbestämmelse på plankartan som säkerställer att den större parken ska utformas på något särskilt sätt.

Synpunkter om den upprättade miljökonsekvensbeskrivning:

I MKB framstår det som att den strikt skyddade hasselnoken finns inom planområdet trots att den har rapporterats att finnas utanför planområdet.

Då solstudier utförts inom planarbetet är det lämpligt att även beskriva om de höga byggnaderna kan komma att påverka soltimmarna i det område som pekats ut som lämpligt sommarhabitat för hasselnok.

Naturreservatet

På flera ställen i MKB framhålls att den låga andelen park per person inom planområdet är godtagbar eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till Änggårdsbergens naturreservat. Även avseende ytan för utevistelse på skolan i planområdets sydöstra del hänvisas till att skolområdet angränsar till reservatet. Länsstyrelsen påpekar att det kan betraktas som positivt att skoltomten ligger i anslutning till naturreservatet, som det beskrivs under sociala konsekvenser i MKB:en, under stycket om barnvänligt område. I själva verket är det dock ett område med branta partier som är svårtillgängliga. Vidare vill Länsstyrelsen uppmärksamma att den enda nuvarande större entrépunkten till reservatet i den här delen som angränsar planområdet, ligger på Gruvgatan, dvs. norr om planområdet.

Staden bör notera att förslag till en ny skötselplan för naturreservatet planeras att gå ut på remiss under hösten 2018. Inom reservatet kan endast de förslag till entrépunkter och anlagda stigar som finns med i skötselplanen bli aktuella att genomföra.

Det saknas en bedömning av effekter och konsekvenser av ökad användning av den här delen av naturreservatet, som t.ex. ett ökat slitage som kan förväntas ske inom planområdets gröna ytor.

MKB avgränsning

Vid ett möte för att komma överens om avgränsningen av MKB, efterfrågade Länsstyrelsen en bedömning av hur natur- och friluftsvärdena i naturreservatet Änggårdsbergen påverkas av ett ökat nyttjande av denna relativt orörda del av reservatet. Vidare efterfrågade länsstyrelsen en bedömning av påverkan på ekosystemtjänster. Båda dessa bedömningar saknas i den upprättade MKB:en enligt Länsstyrelsens uppfattning. I inledningen av MKB står att detaljplanen i huvudsak följer det föregående programmet för området. Detta anser inte stämman överens, särskilt inte avseende bevarandet av naturområden i det nu aktuella planområdet, om man utgår från plankartan. Södra delen av området kommer dessutom att inhägnas som förskolegård. Flera förslag på att bevara säl, ask och slån finns i MKB men säkerställs inte med en bestämmelse på plankartan. Trots

det, ingår de i konsekvensbedömningen av påverkan på naturmiljön. Dock har påverkan på naturvärdena i grönkilen klassats som betydande.

I MKB har den geografiska avgränsningen huvudsakligen begränsats till planområdet. Länsstyrelsen efterlyser att påverkan på angränsande naturmiljöer beskrivs på ett liknande sätt som har gjorts för miljöeffekter. Dvs., ett influensområde behöver ingå i den geografiska avgränsningen då det rör sig om formellt skyddat område enligt 7 kap miljöbalken samt formellt skyddade arter enligt 8 kap miljöbalken.

Upplysningar

Det pågår en översyn av såväl reservatsföreskrifterna som skötselplanen för Änggårdsbergens naturreservat. Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på att föreskrifterna kan komma att ändras jämfört med nuvarande föreskrifter. Det är därför viktigt att notera att åtgärder som inte kräver dispens nu kan komma att vara förbjudna att utföra efter att ett nytt beslut med föreskrifter fattats. Remissen planeras till hösten 2018 och beslut kommer under 2019. Göteborgs Stad, Park- och Naturförvaltningen har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till skötselplan före den formella remissen. Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till beslut med föreskrifter.

Ny reviderad gräns för riksintresse friluftsliv är beslutad av Naturvårdsverket den 21 december 2017 (FO47). Av värdebeskrivningen framgår att slitage och nedskräpning kan skada värdena.

Övrigt

Länsstyrelsen saknar den genomförandestudien som nämns i planbeskrivningen att ska tas fram parallellt med planarbetet.

Planförslaget har tagit upp den etappindelningen som avser hantera genomförandet. För tydlighetens skull är det önskvärt att kvarteren fick någon slags benämning på illustrationskarta/ planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Skyddade arter – Hasselsnok

Av MKB framgår att minst ett av de områden i naturreservatet som behöver bergsäkras är beläget inom ett område som pekats ut som lämpligt sommarhabitat för hasselsnok som förekommer i naturreservatet. Hasselsnok är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen vilket innebär att dess livsmiljöer är skyddade. Hasselsnok utnyttjar bl.a. håligheter mellan stenblock som livsmiljö. Bergssäkringens eventuella effekter och konsekvenser för hasselsnok behöver beskrivas i MKB och i planbeskrivningen. Det går inte i nuläget att avgöra om åtgärderna kräver dispens enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har därför begärt kompletterande uppgifter inom ramen för redan inskickad ansökan om dispens från naturreservatsföreskrifterna.

Biotopskydd

Göteborgs Stad har ansökt om dispens för att få ta ner respektive påverka rötterna på ett antal träd längs Axel Odhners gata (vår ref: 521-16124-2017). Länsstyrelsen har beviljat dispens för de föreslagna åtgärderna. Av ansökan framgår att en ny

cykelbana planeras norr om träden och att dagvattenlösning ska utföras i direkt anslutning till de skyddade träden. Det framgår inte av planhandlingarna varför cykelbanan och dagvattenlösningen måste ligga i direkt anslutning till befintlig trädrad. I den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tas inte upp heller om varför alternativa lösningar inte är möjliga. Trots att både MKB och planbeskrivning är daterade i maj 2018 skiljer antalet träd som behöver avverkas mellan dessa två handlingarna.

Kulturmiljö-Arkeologi

Länsstyrelsen anser att fornlämningar ska vara redovisade på plankartan och även försedd med en upplysning om att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. I övrigt har Länsstyrelsen inga synpunkter ur fornlämningshänseende.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Torun Signer efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även sakkunniga från miljöskydd, naturvård och vattenvård, kulturmiljö samt samhällsskydd och beredskap /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Torun Signer

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, 5.2-1701-0035 dt 11 juni 2018

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Enheten för samhällsskydd och beredskap
Kulturmiljöenheten
Vattenavdelningen