



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2018-05-23

Diarienummer: 1337/15

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

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

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

---

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 20 december 2016 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets (bilaga 1) under tiden 11 januari till 8 februari 2017. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 24 januari kl 16-18 på Stadsbyggnadskontoret.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Högsbo under tiden 11 januari till 8 februari 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

Synpunkter i samrådet från statliga och kommunala instanser handlar främst om risker för hälsa och säkerhet med avseende på buller, luftkvalitet, lukt och förorenad mark.

I samråd med Länsstyrelsen har en miljökonsekvensbeskrivning, inklusive underlagsutredningar, som hanterar bl.a. dessa frågor tagits fram. Planbestämmelser har införts på plankartan avseende sanering av förorenad mark, industribullernivåer, placering av friskluftsintag och höjdsättning för skyfall. För att delar av planen ska vara lämplig för föreslagen bebyggelse krävs åtgärder på verksamheter utanför planområdet för att minska nivåer från industribuller och lukt. Åtgärderna bedöms tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga att genomföra och avses säkerställas genom avtal innan planens antagande.

Synpunkter har även framförts angående påverkan på naturmiljö och mängden yta för parker och förskolegårdar. Inför granskningen har byggrätt för skola justerats så att mer mark med höga naturvärden planläggs som NATUR. För att säkerställa utemiljö för skolan har en planbestämmelse införts så att minst 15 m<sup>2</sup> per barn säkerställs. Ytterligare en plats för förskola har möjliggjorts, vilket innebär att ytorna per barn i förskole-

ålder har ökat från ca 28 m<sup>2</sup> till drygt 31 m<sup>2</sup>. Detta är fortfarande något lägre än ramprogrammet, men bedöms tillräckligt med tanke på den direkta närheten till andra grönytor.

Parkmarken har omfördelats något, men har ungefär samma totala yta som i samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret anser att andelen parkmark i planområdet är tillfredställande. En stor del industrimark omvandlas till parkmark och åtgärder föreslås för att förbättra entrén till Änggårdsbergen.

Länsstyrelsen och trafikverket har haft synpunkter på planens påverkan på riksintresse för kommunikation, då planen inte redovisat trafikstring för närliggande statliga vägnätet. Till granskningen har en trafikstringsanalys tagits fram, denna biläggs planhandlingarna. Under planarbetet har mobilitetsåtgärder diskuterats för att främja hållbart resande. Under våren 2018 har byggnadsnämnden beslutat om nya p-tal. Ambitionen är att till antagandet övergå till de nya p-talen. Innan antagandet kommer det även för första etappen (de kvarter som ingår i BoStad2021) att tecknas mobilitetsavtal.

Miljö- och klimatenämnden avstyrker de delar av planförslaget som gäller bostäder i anslutning till Olof Asklunds gata på grund av höga bullernivåer och i viss mån på grund av risk för luktstörning. Utifrån de utredningar som tagits fram och de justeringar som gjorts i plankartan bedömer stadsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva bostäder utmed Olof Asklunds gata.

Fastighetsägare och hyresgäster har främst haft synpunkter på hur planen påverkar befintliga verksamheter, alternativt framfört önskemål om utökning av planområdet. De flesta frågor har kunnat hanteras genom exempelvis bestämmelser om utrymningsriktning. Det har inte bedömts möjligt att utöka planområdet då det redan är en stor plan med många frågor och en utökning skulle innebära fler frågor att hantera. Den stora fråga som kvarstår är planens påverkan på Pågens verksamhet, som kommer behöva göra åtgärder för att minska sin omgivningspåverkan avseende lukt och buller. En överenskommelse mellan Pågen och exploatörerna inom planen angående åtgärderna är en förutsättning för planens antagande.

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

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer**

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

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

#### **1. Fastighetsnämnden**

Fastighetskontoret är positiva till den föreslagna detaljplanen som i huvudsak stämmer överens med planprogrammet för Nordöstra Högsbo. Planförslaget bidrar starkt till att uppnå det bostadspolitiska målet, att möjliggöra fler bostäder i den bebyggda staden samt skapa en ny gång- och cykellänk över Marconimotet.

Fastighetskontoret anser att detaljplanen bör medge verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (beteckning Z) i bottenplan i större omfattning än vad som nu är förslaget för att leva upp till devisen blandstad med många olika typer av användningsområden med flexibilitet över lång tid.

I direkt anslutning till planområdet finns bageri- och kvarnverksamhet som drivs av Pågen AB och Farina AB. Verksamheterna har ansökt om att få utöka tillverkningen. Om tillstånd ges har verksamheten inte möjlighet att utvecklas på plats. Fastigheten ägs av Xtera Fastighetsförvaltning som även äger fastigheter inom planområdet och är exploatör. I avtalet med Xtera Fastighetsutveckling är det nödvändigt att säkerställa att bullernivån från verksamheterna begränsas så att bostäder kan uppföras i enlighet med planförslaget.

Fastighetskontoret tillstyrker föreslagen detaljplan.

**Kommentar:**

Planhandlingarna justeras för att medge verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (beteckningen Z) i större omfattning.

Pågen AB och Farina AB har i dagsläget tagit tillbaka sin ansökan om utökat verksamhetstillstånd.

Detaljplanens nuvarande utformning förutsätter en begränsning av buller och lukt från verksamheterna Pågen AB, Farina AB och Kahls kafferosteri. Innan planens antagande ska den minskade påverkan säkerställas genom avtal mellan exploatörerna och verksamhetsutövarna.

## **2. Göteborg Energi AB**

Göteborg Energi Nät AB äger många anläggningar inom planområdet och i anslutning till denna. Exploateringen kommer att innebära att många av de befintliga anläggningarna måste flyttas till nya lägen eller rivras. Planen kommer även att innebära att flera ledningar och transformatorstationer måste byggas om liksom att nya transformatorstationer och ledningsnät behöver byggas. Planen måste innehålla fem till sju E-områden för nya transformatorstationer, i storleken 6x8 meter. Lägena behöver vara permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran och vara fritt från vatten- och avloppsledning. Verksamheter runt transformatorstationerna kommer att begränsas inom en radie av fem meter (inklusive våningen ovanför) på grund av förhöjt magnetfält. Detta ska framgå av detaljplanen. Transformatorstationerna ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme har fjärrvärmeledningar inom planområdet. Några ledningar går på kvartersmark vilket Göteborg Energi vill ha planstöd för. Eventuellt behöver ledningar flyttas. Om önskemål finns så är det möjligt att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärme.

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatt gasledning i planområdet. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

Göteborg Energi GothNet AB har ett väl utbyggt nät med befintliga ledningar inom planområdet och kanalisation måste beaktas och hanteras inom projektet. Vi är även intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

**Kommentar:**

Plankartan har justerats i samråd med Göteborg Energi för att möjliggöra E-områden. Bestämmelse finns även på plankartan angående avstånd till användning där människor vistas stadigvarande.

Information om gasledning har lagts in i planbeskrivningen.

I samband med planarbetet kommer ledningar att behöva flyttas och dessa kommer att placeras i allmän platsmark. Inga ledningar bedöms ligga kvar inom kvartersmark.

### 3. Göteborgs Stads Parkerings AB

Utöver våra generella ståndpunkter nedan har Parkeringsbolaget inga synpunkter på förslaget, eftersom parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

Parkeringsbolagets generella ståndpunkter när det gäller parkering:

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

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

#### **Kommentar:**

Inom ramen för planarbetet har mobilitetsåtgärder diskuterats. Under planarbetet har byggnadsnämnden beslutat om nya p-tal och ambitionen är att se över om planen inför antagandet kan övergå till dessa. Mobilitetsåtgärder kommer säkerställas genom avtal mellan exploitörerna och kommunen.

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploitörer.

### 4. Idrotts- och föreningsnämnden

Då ersättningsförslag erbjudits de föreningar som idag är aktiva inom planområdet och vidare utveckling för området bevakas utifrån idrotts- och föreningsperspektiv har Idrotts- och föreningsnämnden inga övriga synpunkter på rubricerat ärende.

### 5. Kretslopp och vatten

#### *Avfall*

Kretslopp och vatten är positiva till att det i planbeskrivningen anges att det ska finnas fastighetsnära insamling av rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar. Till granskningsskedet behöver lämpliga placeringar av avfallshanteringen redovisas. Kretslopp och vatten ser helst att alla avfallsfraktioner kan lämnas på samma ställen. Avfallsfordon ska kunna angöra trafiksäkert till dessa platser och arbetsmiljökraven ska vara uppfyllda. Backning får inte förekomma intill skola och förskolor. Vid kärllhantering ska dragvägen vara så kort som möjligt, men får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmets mitt till sopbilen. För byggnader som ska innehålla verksamheter i bottenplan och bostäder ovanpå behöver exploitörerna bestämma om avfallshanteringen ska organiseras gemensamt eller inte. Vägledning för hur avfall kan förebyggas i flerfamiljshus finns att få från Kretslopp och vatten som gärna står till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

#### VA

Förslag på ändring av text på sid 35. ”Befintliga VA-ledningar finns idag i områdets större gator; A Odhners gata, Olof Askunds gata, Fältspatsgatan och Gruvgatan. För utbyggnad enligt detaljplanen krävs anläggning av nya kommunala vattenledningar.” ersätt stycket med följande ”Befintliga VA-ledningar finns idag i områdets större gator; A

Odhners gata, Olof Askunds gata, Fältspatsgatan och Gruvgatan. För utbyggnad enligt detaljplanen krävs att dricksvattenledningar dimensioneras om inom stora delar av området. Även ledningar för spill-, och dagvatten behöver dimensionsökningar för vissa sträckor.”

Avloppsvatten från ytor lägre än minst 0,3 meter över markytan måste pumpas. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2.

I samband med bygglov ska fastighetsägaren göra en beställning till Kretslopp och vatten och däri lämna den information som behövs för att kunna ge tekniska förutsättningar för VA-anslutning. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Arbete under mark” på Göteborgs stads hemsida. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala trycknivå inom planområdet är idag + 50 meter. Detta tryck är inte tillräckligt för den planerade bebyggelsen. I samband med att tryckzonen förändras måste en ny tryckstegringsstation byggas. Bedömda nödvändiga mått för denna är följande: 13x17 meter för byggnaden samt staket runt ger 15x19 meter. Tryckstegringsstationen bör placeras minst 100 meter från bostäder. Förslag på två lämpliga lägen för denna har angetts i den översiktliga systemlösningen. På grund av tekniska begränsningar är det troligtvis inte möjligt att klara dricksvattentryck för samtliga våningsplan gällande de planerade 16-våningshusen. Intern tryckstegring kommer i så fall att krävas för dessa.

Planförslaget innebär att befintliga ledningar behöver dimensioneras om för att möta de ökade kraven på kapacitet den planerade bebyggelsen kräver.

Dagvattenutredning är gjord för planområdet. Denna visar på problem med högt belastade ledningar främst längs Dag Hammarskjöldsleden. Vissa delar inom planområdet har också skyfallsproblematik enligt gjord modellering för befintlig situation. Kretslopp och vatten rekommenderar att en ny modellering görs med grund i planförslaget. Dagvattnet från området leds via Järnbrottsdammarna till Stora ån och vidare mot Askims fjord. Recipienterna kräver stora krav på reningsåtgärder, speciellt så vid avledande av dagvatten från högexploaterade områden. DHI har gett förslag på renande funktioner med god påverkan jämfört med dagens situation. Det enda ämne som bedöms över-skrida Miljöförvaltningen riktvärden även efter åtgärder är för fosfor. De åtgärder som föreslås för allmän platsmark bör i ett tidigt skede bedömas och granskas av aktuell förvaltning, exempelvis Trafikkontoret så att dessa kan godkännas. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

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 som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. I de fall det är möjligt ska ledning och trädets rothals placeras på ett avstånd av 7 m från varandra.

#### **Kommentar:**

Möjliga lösningar för avfallshantering och angöring för sopbil har tagits fram och stämts av med Kretslopp och vatten.

Planbeskrivningen justeras med utgångspunkt i Kretslopp och vattens förslag avseende VA.

Planhandlingarna justeras så att en tryckstegringsstation möjliggörs i anslutning till Olof Asklunds gata. Omfattning på byggrätten har samråtts med Kretslopp och vatten inför detaljplanens granskning.

Dagvattenutredningen har reviderats efter samrådet i samråd med Kretslopp och vatten och en ny separat utredning vilken visar på förutsättningar vid skyfall är framtagen. Dagvattenutredningen visar en möjlig lösning för hantering av dagvatten inom området. Inom framtagna genomförandestudier har dagvattenhanteringen studerats vidare och delvis har andra lösningar än de som föreslogs i utredningen valts. I genomförandestudien har även höjdsättning av gator studerats för att säkerställa räddningsfordons framkomlighet vid skyfall.

## **6. Kulturnämnden**

Kulturnämnden tillstyrker detaljplan för Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata inom stadsdelen Högsbo i sin helhet.

## **7. Miljö- och klimatnämnden**

Miljö- och klimatnämnden avstyrker de delar av planförslaget som gäller bostäder i anslutning till Pågen AB utmed Olof Asklunds gata. Grunderna för avstyrkan är främst höga bullernivåer men även i viss mån risken för luktstörningar. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker i övrigt fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

### *Miljöförvaltningens synpunkter*

Stadsbyggnadskontoret behöver komplettera planhandlingarna med en luktsensorisk utredning som visar aktuella risker för luktstörningar från verksamheter och beskriva effekter av föreslagna försiktighetsåtgärder och vid behov föreslå fler åtgärder.

Delar av planområdet är utsatt för såväl trafikbuller som industribuller. Det gäller olika riktvärden för dessa bullerkällor men det viktiga är den totala ljudmiljön i området. Ljudkällorna från trafik respektive industri har olika karaktär och Miljöförvaltningen anser att riktvärdena för industribuller ska vara dimensionerande för bedömningen av ljudmiljön. Dessa överskrids kraftigt i området utmed Olof Asklunds gata och Miljöförvaltningen anser att det inte är en lämplig markanvändning att placera bostäder i ett så bullerutsatt område och avstyrker planförslaget i denna del. Istället bör annan användning föreslås om inte en ny utredning visar att riktvärdena kan klaras. När det gäller riktvärden för trafikbuller ser miljöförvaltningen en risk att såväl ekvivalenta som maxnivåer överskrids i hörnlägenheter utmed de större gatorna. Planhandlingarna bör kompletteras med förslag på hur bebyggelsen kan klara bullerriktvärdena samt redovisa hur många lägenheter som inte kan hålla riktvärdena efter eventuella åtgärder, fördelat per hus/kvarter och för planområdet som helhet.

Stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att stadsstruktur och trygghetsaspekter väger tyngre än naturvärden i områden som har påtagliga naturvärden enligt planprogrammets naturvärdesinventering. Miljöförvaltningen föreslår att Stadsbyggnadskontoret även väger in de övriga ekosystemtjänster som grönområdena förser oss med i avvägningen av hur mycket grönsstruktur som kan exploateras. Om naturmark tas i anspråk enligt förslaget förutsätter vi att områdets naturvärden inom skolgårdarna, till exempel stora lövträd, tas tillvara. I det norra av de två skolområden som föreslås öster om Fältspatsgatan finns en del äldre ekar vilka kan komma i konflikt med placeringen av skolbyggnaden. Skolbyggnadens placering bör anpassas så att hänsyn tas till dessa träd.

Miljöförvaltningen anser att Stadsbyggnadskontoret redan i planskedet behöver göra en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att utreda och avgränsa påvisade föroreningar i mark och grundvatten samt även göra en fördjupad riskbedömning utifrån

den ändrade markanvändningen. Det är bra att platsspecifika riktvärden föreslås tas fram.

I konceptet till dagvattenutredning anges krav på omfattande rening eftersom gatorna är relativt hårt belastade och Stora Ån är ett mycket känsligt vattendrag. Planförslaget ger inte utrymme för den typen av lösningar i planområdet. Vi anser att Stadsbyggnadskontoret bör belysa om Järnbrottsdammen kan reducera fosfor från planområdet samt vilka övriga åtgärder som behövs för att få ner fosforhalterna till miljöförvaltningens riktvärden. Stora Ån och Välenviken uppnår inte god status vilket är kravet att de ska göra senast 2027 enligt vattendirektivet och miljö kvalitetsnormerna för vatten. Recipienten är belastad av PCB. Dagvattenutredningen bör innehålla uppgifter om förväntade mängder PCB i dagvattnet samt ett resonemang kring eventuella åtgärder som krävs om halterna behöver minskas.

Avstämningen mot stadens miljömål är i huvudsak bra. Miljöförvaltningen vill dock tillägga att förslaget innebär en viss negativ påverkan på Ett rikt växt och djurliv och på Levande skogar, genom att några av de naturområden som i planprogrammet klassades som av påtagligt naturvärde nu föreslås för bebyggelse. Vi föreslår också att bedömningen även inkluderar de nationella miljömålen.

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats med en luktutredning liksom med en industribullerutredning vilka visar att det krävs åtgärder för att området ska bli lämpligt för bostäder. Utredningarna presenterar förslag på lösningar för att nå aktuella riktvärden, vilka bedöms som tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga att genomföra. Att åtgärder genomförs utanför planområdet avses säkerställas genom avtal innan planens antagande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är lämpligt att pröva möjligheten att ha bostäder även utmed Olof Askunds gata under förutsättning att avtal tecknas med verksamhetsutövarna. Byggrätterna i de aktuella kvarteren närmast Pågens verksamhet möjliggör även andra användningar såsom kontor om det i senare skede skulle visa sig olämpligt med bostäder. En bestämmelse om att fasader i bostäder/vårdboenden som vetter mot sida utsatt för industribuller över 45 dBA nattetid ska ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpas sida har införts på plankartan. Efter framtagen industribullerutredning har även byggrätterna närmast Olof Askunds gata omfördelats så att den högsta bygganden ligger närmst verksamheten och kan på så vis bullerdämpa bakomliggande bebyggelse och gård.

Sedan samrådet har riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ändrats, vilket innebär att samtliga bostäder nu klarar riktvärdena genom att bostäder i utsatta lägen antingen får tillgång till tyst sida eller uppförs som små lägenheter under 35 kvm. Då bebyggelsen uppförs i slutna kvarter finns goda förutsättningar att skapa tyst sida mot gården.

Det norra av de två skolområdena öster om Fältspatsgatan har till granskningen tagits bort och ersatts med naturmark i planförslaget. Istället har byggrätten för den södra skoltomten utökats. Det innebär att ett större område med påtagligt naturvärde enligt programmets naturvärdesinventering bevaras som naturmark. I samråd med Park- och naturförvaltningen har de stora lövträd som finns i aktuellt område mätts in och planen har justerats för att en del av de större träden ska kunna sparas. En del av de större träden som mätts in finns inom skoltomten, och vissa av dessa kommer troligtvis tas bort. Behovet av skola i området bedöms mycket högt och intresset av bevara träden i detta läge får stå tillbaka för att kunna bevara området med högre naturvärden som naturmark. Den transformatorstation som tillkommit vid Fältspatsgatan har placerats för att inte påverka de större träden i området.

Efter samrådet har kompletterande miljötekniska markundersökningar gjorts och planbestämmelse om att marksanering ska ske innan startbesked har införts på plankartan.

Dagvattenutredningen har kompletterats med resonemang om PCB.

Planbeskrivningens beskrivning av påverkan på de lokala miljömålen Ett rikt växt- och djurliv och Levande skogar justeras. Påverkan på miljömålen beskrivs även i den till detaljplanen medföljande miljökonsekvensbeskrivningen.

## **8. Park- och naturnämnden**

Tillgången på parkmark behöver öka för att kunna nå en tillfredsställande nivå av allmänna platser och grönområden för bland annat möten, lek, vila och aktivitet. Samrådsförslaget följer inte det beslutade programmets intentioner gällande parkmark. Från planstart till samråd har antalet bostäder ökat och parkmarken minskat jämfört med programmet.

Planförslaget överensstämmer med grönstrategin avseende bostadsnära parkers tillgänglighet från bostäder. Befintlig stadsdelspark och lekplats i Flatås går inte att nå utan att behöva korsa en betydande barriär (Dag Hammarskjölds led) och en ny stadsdelspark av tillräcklig storlek i förhållande till antalet invånare ryms inte inom samrådsförslaget. Det behöver i så fall bli större och få fler plana ytor. Änggårdsbergen ligger nära men är otillgängliga och även med nya entréer och gångvägar så går det inte att se Änggårdsbergen som kompensation för brist på parkmark. Sammantaget så är bedömningen att antalet m<sup>2</sup> park/person inte är tillräckligt för att uppnå god livsmiljö. Några av de mindre parkytorna kan med fördel slås samman till en större sammanhängande yta. Denna skulle kunna läggas i anslutning till grönkilen för att på så sätt skapa en större stadsdelspark. Stråket längs med bergets fot behöver ges större utrymme för att kunna skapa gångvägar som upplevs trygga och tillgängliga.

Området som är betecknat PARK i planens norra del är väldigt smal och angränsar till byggrätter på båda sidor vilket gör att den kommer att uppfattas som otrygg. Detta behöver ses över.

Vid nybyggnation av skolor och förskolor bör de i största möjliga mån följa ramprogrammets ytor. Möjlighet till eventuellt samutnyttjande av ytor behöver studeras vidare till granskning och hänger samman med storleken på parker.

En zon med prickmark om 10-15 meter behöver läggas in på all kvartersmark som möter park- eller naturmark för att ge förutsättningar för en rimlig etableringszon för byggnation utan att påverka parkmarken samt för att undvika framtida skuggkonflikter.

Det bör övervägas om den östra förskoletomten närmast grönkilen ska beläggas med bestämmelse om bevarande av naturmark. Samma sak gäller för de två skoltomterna närmast Änggårdsbergen.

Parken som ska underbyggas med ett parkeringsgarage ska föreskrivas ett lämpligt jorddjup eller konstruktionsdimensionering så att det går att anlägga planteringar och/eller lekplats på denna yta.

### **Kommentar:**

Parkmarken får en viss minskning när bergsskärningar intill vägar förläggs som gatumark istället för inom park. Andelen NATUR ökar i och med att skolan i öster har fått en mer begränsad byggrätt och gård. Antalet m<sup>2</sup> park/person ligger fortfarande något under grönstrategins riktlinjer men med planområdets direkta närhet till Änggårdsbergen, i kombination med förbättrad tillgänglighet till entrén till Änggårdsbergen, bedömer Stadsbyggnadskontoret att god livsmiljö går att uppnå. En stor del kvartersmark vilken i dagsläget har användningen industrimark blir enligt detaljplanen parkmark.



Diskussion har skett i arbetsgruppen mellan samråd och granskning gällande förslaget att slå ihop stadsdelsparken med en av de bostadsnära parkerna. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de bostadsnära parkernas placering är väl avvägda på så sätt att alla utom tre bostadskvarter ligger i direkt anslutning till en park. Grönkilen utökas något i den östra delen för att möjliggöra för större plana ytor parkmark och för att skapa en bättre koppling till naturmarken på andra sidan Fältspatsgatan. Vid en eventuell kommande detaljplan norr om grönkilen bör möjligheten studeras att utöka stadsdelsparken norrut.

Med den gång- och cykelkoppling som skapas i Marconimotet bedöms tillgängligheten till stadsdelsparken och lekplatsen i Flatås öka.

Den smala remsa som i samrådet var betecknat PARK i grönkilens norra del får i granskning användningen GATA och breddas då angöring behöver möjliggöras till bostadskvarteret intill.

Förskoleyta/barn har ökat från samråd till granskning från 28 kvm/barn till drygt 31 kvm/barn. Ytorna är fortsatt lägre än ramprogrammets rekommendation på 35 kvm/barn men i och med gårdarnas direkta närhet till grönstrukturer har Stadsbyggnadskontoret i dialog med Lokalsekretariatet gjort bedömningen att goda förskolemiljöer uppnås.

Prickmark eller plusmark finns närmast parkmark i samtliga närliggande kvartersmarksområden, dock inte 10 meter. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ytorna är tillräckliga.

Planhandlingarna justeras så att möjligheten att underbygga parken med parkeringsgarage tas bort.

## **9. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Räddningstjänsten anser att det bör anges i planbeskrivningen att brandvattensystemet ska byggas ut för att motsvara VAVP83 för hela planområdet.

Huvudgator och lokalgator som presenteras i planbeskrivningen visar att byggnaderna i området kan nås på ett tillfredsställande sätt.

Den fördjupade riskanalysen anger som riskreducerande åtgärd att utrymning från förskolan ska kunna ske söderut bort från riskobjekt #13, #32 och #33. Detta finns inte med som planbestämmelse i aktuell version av detaljplanen. Riskanalysen anger även skyddsåtgärd gällande förvaring av behållare med brandfarlig gas, att detta ska göras i brandtekniskt avskilda utrymmen för ovan nämnda riskobjekt. Räddningstjänsten ställer sig frågande till hur detta ska kunna säkerställas i praktiken då de innebär att högre krav ställs på befintliga objekt.

### ***Kommentar:***

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningen om VAVP83.

Exploaterare ska säkerställa att brandtekniskt avskilda utrymmen skapas i samråd med sina hyresgäster alternativt via avtal. Avtal eller åtgärder ska finnas framme till planens antagande. Kompletterande riskutredningar har genomförts för att se över möjligheter för förskola i kvarteret längst i norr inom planområdet och vård i kontorskvarteret vid A Odhners gata.

## **10. Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo**

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan och lämnar samtidigt några synpunkter för beaktande. Stadsdelsförvaltningen:

- Är positiv till att området kompletteras med fler bostäder.

- Anser att det behövs ytterligare ingångar till Änggårdsbergen och föreslår även att gröna stråk skapas.
- Anser att en fortsatt dialog bör föras med exploatören om blandad upplåtelseform, storlekar på bostäder och varierade hyresnivåer.
- Anser att trygghetsboende, gemenskapsboende för äldre och bostäder med särskild service ska hanteras vidare i planarbetet.
- Önskar delta i en framtida utformning av parkerna.
- Anser att nödvändiga åtgärder måste genomföras för att säkerställa att riktlinjerna för buller följs.
- Anser att fortsatta diskussioner bör föras med Västtrafik för att underlätta resande med kollektivtrafik.
- Anser att ytorna för förskolegårdar bör följa ramprogrammets krav på 35 m<sup>2</sup> per barn och att bostädernas gårdar och entréer bör separeras från förskolegårdarna. Vidare anser Stadsdelsförvaltningen att en eventuell skolgård på ett tak ska undantas från beräkningen av total skolgårdsyta.
- Anser att trafiksäkerheten för barn behöver utredas vidare när det gäller övergången över Dag Hammarskjöldsleden samt att undersöka vilka eventuella åtgärder som kan genomföras för att göra tunneln tryggare.

**Kommentar:**

Befintlig entré till Änggårdsbergen stärks genom utbyggnad av gång- och cykelväg. I planarbetet har studier genomförts i möjligheten att skapa en ny entré och gångvägar i naturområdet i söder. En försvårande omständighet är att området är kuperat och idag har risk för bergblockras. En ansökan om dispens för att säkra berget och lösa block är inskickad till Länsstyrelsen. Inga tillgänglighetsanpassade entréer kan skapas till Änggårdsbergen inom planområdet i och med att det skulle innebära antingen för stora ingrepp i naturen eller avancerade konstruktioner som är svåra att förvalta.

Dialog har skett med exploatörerna under planprocessen och avsikten är att det inom planområdet ska finnas blandade upplåtelseformer. Upplåtelseformer styrs inte i detaljplanen.

Diskussion har förts om att boende med särskild service ska uppföras i planområdet norra del, exploatören har dock inte visat intresse för detta och kommunen har inte möjlighet att kräva det. Det är möjligt enligt planens bestämmelser att bygga bostäder med särskild service, då det ingår i bestämmelsen B – *bostäder*. Bestämmelse D<sub>1</sub> – *vård inklusive vårdboende, ej sjukhus* har införts på plankartan för att möjliggöra att olika typer av boende som innehåller vård tillkommer utöver största bruttoarea för bostäder.

Bestämmelser om trafikbuller och industribuller finns införda på plankartan. Nivåer för trafikbuller bedöms möjliga att klara genom anpassning av planlösningar. Avtal om bullerreducerande åtgärder mellan Pågen och exploatörerna kommer krävas innan planen antas. Genom att bebyggelsen uppförs i slutna kvarter bedöms gårdarna få goda ljudmiljöer.

Trafikkontoret har en upprättad kontakt med Västtrafik där kollektivtrafiken inom hela staden diskuteras. Samtal har även förts direkt med Västtrafik angående expressbushållplats vid Marconimotet och turtäthet på befintliga linjer inom planområdet.

Ytorna för förskolegårdar ökas från 28 m<sup>2</sup> per barn till drygt 31 m<sup>2</sup> per barn till detaljplanens granskning. Ytorna är fortsatt lägre än ramprogrammets 35 m<sup>2</sup> per barn men Stadsbyggnadskontoret bedömer att ytorna är tillräckliga med tanke på förskolornas direkta närhet till grönstruktur i området. Till granskningen blir ytterligare en förskola frilig-

gande och separeras därigenom från bostädernas gårdar och entréer. Taket på skolan/idrottshallen räknas i granskningsförslaget in i den totala skolgårdsytan men med byggnadens utformning och koppling till naturhöjden blir taket en naturlig fortsättning på naturmarken och inte en separerad takyta. Detta regleras genom f-bestämmelse.

Trafiksäkerheten för barn bedöms bli bättre med en passage genom Marconimotet såsom föreslås i detaljplanen. En SKA/BKA har genomförts mellan samråd och granskning och framtagen miljökonsekvensbeskrivning har ett extra fokus på konsekvenser för barn.

## **11. Trafiknämnden**

Utformningen av gatorna i området bör ges en god utformning för att möta upp byggnaderna och skapa en trygg, attraktiv och säker miljö att färdas, vistas och verka i som oskyddad trafikant. Trafikkontoret ser positivt på att medverka i arbetet med kommande kvalitetsprogram.

Funktion, utformning och gestaltningsmål av den yta som regleras TORG i planen bör framgå tydligare i planbeskrivningen till granskningsskedet.

Höjder måste säkras gällande balkonger ut över allmän plats så att drift och underhåll av allmän plats kan se.

Med planens genomförande anläggs en kombinerad gång- och cykelbana med passager i Marconimotets norra del. Trafikkontoret är positiva till detta och anser den vara en viktig åtgärd för att minska ledens barriäreffekt.

I samband med vidare exploateringar söder om A Odhners gata bör en cykelbana i likvärdig standard som den som planeras utmed Olof Askunds gata möjliggöras utmed JA Wettergrens gata.

En åtgärd som lyfts i den kompletterande trafikutredningen som gjordes i samband med programmet och som inte beaktats i arbetet hittills är att göra miljöförbättrande åtgärder på gång- och cykelbron över Dag Hammarsskölds led norr om Pågens fastighet.

Avseende parkering så pågår en parkerings- och mobilitetsutredning. Trafikkontoret är delaktiga och avvaktar resultatet av denna samt intentionerna hos exploatörerna att möta upp de föreslagna åtgärderna. Det är viktigt att planen tar hand om det faktiska behov som kommer att uppstå så att det inte kommer att belasta staden eller kommande exploateringsmöjligheter. En fråga som diskuterats i utredningen är samutnyttjande av parkeringsplatser, något som trafikkontoret är positiv till.

Tillgänglig angöring 25 meter från entré behöver studeras vidare inom planarbetet för att i planbeskrivningen till granskningsskedet beskriva om det är möjligt.

Trafikkontoret anser att resultatet från tidigare gjorda och kommande arbeten med sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser bör tas med och bearbetas in i det kommande kvalitetsprogrammet.

Trafikkontoret anser det vara viktigt att bebyggelse planeras så att åtgärder för att dämpa trafikbuller i området inte ska åläggas trafikkontoret i samband med exploaterings genomförande.

Trafikkontoret förutsätter att de investeringskostnader för allmänplats som detaljplanen föranleder bekostas av exploateringen.

### **Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med en kortare beskrivning av planområdets användning TORG. I det till detaljplanen tillhörande kvalitetsprogrammet beskrivs torget ytterligare.

Balkonger medges inte hänga ut över allmän plats på plankartan. Vid vändzoner mot A Odhners gata har överbyggnad möjliggjorts i granskningsförslaget, med krav på 6 meter fri höjd.

I samråd med trafikkontoret föreslås förbättringsåtgärder i anslutning till och på gång- och cykelbron över Dag Hammarskjölds led norr om Pågens fastighet. Åtgärderna planeras genomföras i samband med detaljplanen och finansiering diskuteras i samband med förhandlingen av exploateringsavtalet.

Under planarbetet har mobilitetsåtgärder diskuterats för att främja hållbart resande. Under våren 2018 har byggnadsnämnden beslutat om nya p-tal. Ambitionen för planen är att till antagandet övergå till de nya p-talen. Trafikkontoret är fortsatt delaktiga i diskussionerna angående parkering och mobilitet.

Planbeskrivningen kompletteras med hur planen medger tillgänglighet för angöring. Vissa sträckor är problematiska, framförallt lägen för busshållplats.

Arbetet med SKA/BKA i programskedet har tagits vidare i detaljplaneskedet och vissa åtgärder föreslås inom ramen för utformningen av bland annat parkerna. Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser hanteras även i den miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram till granskningen.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

### **12. Lantmäterimyndigheten**

Hela fastigheten Högsbo 34:21 bör tas med i den nya detaljplanen för att kunna upphäva de fastighetsindelade bestämmelserna (1480K-III-7886). Tas inte hela fastigheten med fortsätter de fastighetsindelade bestämmelserna att gälla på Högsbo 34:21 utanför planområdet. Det betyder att det finns planbestämmelser inom planområdet som påverkar det som finns utanför planområdet. Denna konsekvens är inte önskvärd. Det faktum att det finns ogenomförda planbestämmelser kan sedan ligga och hindra bygglovprövning eftersom fastigheten/fastigheterna inte överensstämmer med planbestämmelserna.

Det finns två sätt att åtgärda detta:

1. Utöka planområdet så att fastighetsindelingsbestämmelserna 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 fastighetsindelingsbestämmelserna inom resten av fastigheten.

#### **Plankartan**

- Finns inga u-områden i detaljplanen trots att det finns ledningsrätter i området
- Koordinater och koordinatkryss saknas
- Under administrativa bestämmelser. Fastighetsindelade bestämmelser ska ligga under rubriken Upplysning. Använd vokabulär enligt nya PBL; Fastighetsindelade bestämmelser fastställda som tomtindelning/fastighetsplan.
  - Alla fastighetsindelade bestämmelser utom den sista (1480K-III-7886) upphör att gälla i sin helhet då de helt ligger inom planområdet.
- Oklart med intervaller i % för antal våningar

#### **Planbeskrivningen**

- Avsnittet Ledningsrätt.
  - Befintliga ledningsrätter inom detaljplanens område kommer bli planstridiga då det inte finns u-område för dem i detaljplanen.

- Ordet eventuell i första meningen. Det finns flera ledningsrätter inom området. Det måste utredas om detaljplanen medför en flytt av ledningarna och i så fall kan ledningsrätten omprövas (förutsatt att det finns u-område inom kvartersmark i planen).
- Det måste klart framgå att ledningsrätter endast kan bildas inom u-område i planen.
- Sista stycket om befintliga ledningsrätter, de kan ej omprövas till nytt läge inom kvartersmark eftersom det saknas u-område.
- Avsnittet Markavvattningsföretag
  - Bör framgå att det är dikesföretaget som har rådigheten över diken inom dikningsföretagets utbredningsområde och inte fastighetsägaren.
- Avsnittet Fastighetsrättsliga konsekvenser
  - Påverkan på gemensamhetsanläggningar och rättigheter inom planområdet saknas.
  - Komplettera gärna med kartor som visar på de markbyten som måste göras för att genomföra detaljplanen.

**Kommentar:**

Tomtindelningsbestämmelserna föreslås upphävas inom planen. Planområdet utökas inte för att omfatta hela Högsbo 34:21. Avsikten är att avstyckning sker inom detaljplanen då fastighetsägaren kommer vilja skilja de två olika användningsområdena (bostäder och verksamhet). Detta gör att tomtindelningsbestämmelserna inte är ett problem, utan gäller endast utanför plan och berörd fastighet är indelad enligt denna.

Fastighetsindelningsbestämmelser flyttas till rubriken upplysningar på plankartan och formuleras om enligt nya PBL.

I samband med planarbetet kommer ledningar att behöva flyttas och dessa kommer att placeras i allmän platsmark. Inga allmännyttiga ledningar bedöms ligga kvar inom kvartersmark och därmed behöva ledningsrätt.

Plankartan kompletteras med koordinater och koordinatkryss. Plankartan justeras så att procentsatserna försvinner och en flexibel egenskapsgräns (egenskapsgräns 2) används för att avgränsa höjdangivelser.

Planbeskrivningen justeras inom avsnitten Ledningsrätt, Markavvattningsföretag och Fastighetsrättsliga konsekvenser. Påverkan på befintliga gemensamhetsanläggningar och rättigheter beskrivs redan i avsnitten gemensamhetsanläggningar, servitut samt ledningsrätt.

Då planområdet är stort och antalet markbyten är omfattande är det inte möjligt att i karta redovisa detta på ett tydligt sätt utan detta redovisas istället i en tabell i avsnittet Fastighetsrättsliga konsekvenser.

### 13. Länsstyrelsen

**Länsstyrelsens samlade bedömning:**

Göteborg Stads intention är att bebyggelseutveckling ska ske i ett etappvis uppförande av planområdet och den aktuella detaljplanen är en del av s.k. BoStad2021. Vilket innebär att bebyggelse enligt förslaget planeras gå av i stapeln inom snar framtid. Länsstyrelsen anser att planen presenterar en komplicerad bild då det innebär att den pågående markanvändningen samt kommande bostäder och skolverksamhet, förväntas fungera

samtidigt som marksanering mm. kommer att fortgå i delar av planområdet. Dessa frågor behöver hanteras i en miljökonsekvensbeskrivning(MKB) eftersom den föreslagna bebyggelsen både påverkas och kan ha påverkan på den pågående markanvändningen, dvs., de befintliga verksamheterna. Länsstyrelsen är medveten om att Göteborgs Stad har påbörjat ett arbete med att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Därför lämnar Länsstyrelsen synpunkter med viss reservation i avvaktan på MKB:n.

### **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/ riksintresse/ miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### **Riksintresse (MB kap 3 och 4)**

Trafikalstring som det aktuella planförslaget (etapp 1) genererar samt den tillkommande trafiken vid genomförande av de andra planerade etapperna kommer att ingå i det influensområdet för de närliggande statliga trafiklederna, Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden. Framkomligheten på dessa leder ska inte påverkas negativt. För närvarande genomför Staden tillsammans med Trafikverket en åtgärdsvalsstudie som omfattar samtliga planerade utbyggnadsområden i den s.k. Södra Mellanstaden, där det aktuella planområdet ingår. Det för att lösa framkomligheten och minska trafiken. Länsstyrelsen håller med Trafikverket och betonar vikten av att finna lösningar och genomföra dessa samt följa upp om insatserna har gett positivt resultat.

### **Hälsa och säkerhet**

Det finns många frågetecken i denna plan vad gäller förorenad mark, luft, lukt, damning och buller. Det finns många underlagsrapporter som belyser de olika sakerna. Länsstyrelsen ser framemot den MKB som behöver knyta ihop de olika aspekterna, dra slutsatser, föreslå åtgärder och dess konsekvenser. Och det framgår hur man avser att kunna lösa dessa och hur det ska säkerställas att man kan uppnå en god bebyggd miljö inom planområdet.

#### *Förorenad mark*

Från markmiljöundersökningar framgår att föroreningshalter över känslig markanvändning har påträffats i fyllnadsmassorna i nästan alla undersökta fastigheter inom planområdet. Föroreningar av bland annat, klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvattnet. De hittills utförda undersökningarna är översiktliga och ytterligare kompletterande undersökningar rekommenderas i slutsatserna i utförda rapporter. Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar i enlighet med de rekommendationer som ges i båda dessa rapporter behöver utföras. Vidare anser Länsstyrelsen att en riskbedömning ska göras utifrån den planerade markanvändningen. Eventuellt kan ytterligare undersökningar behöva utföras för att avgränsa föroreningarna samt för att ge bättre underlag inför riskbedömning och åtgärdsutredning. Mot bakgrund av riskbedömningen, behöver en åtgärdsutredning utföras som underlag inför bedömning av nödvändiga saneringsåtgärder. I planbeskrivningen ska det framgå vilka saneringsåtgärder som krävs för den planerade markanvändningen. Om nödvändiga saneringsåtgärder inte genomförs innan planen antas ska det säkerställas genom en planbestämmelse t.ex. att sanering av förorenade områden ska ske innan startbesked.

#### *Luktstörningar*

I anslutning till planområdet finns en stor bageriverksamhet. Länsstyrelsen vill se hur Staden säkerställer att tillräckliga åtgärder görs så att luktstörningar från bageriet inte uppkommer i det aktuella planområdet. Länsstyrelsen uppmärksammar om att luktstörning och damning kan genereras även från återvinningscentral och sorteringsstation för

avfall som ligger sydost om planområdet. Det kan eventuellt kräva åtgärder som planförslaget behöver undersöka och hantera.

#### *Buller*

Bullerutredningar visar att buller från trafik kan lösas genom att anpassa byggnaderna med skyddad sida och skyddade innergårdar enligt utredningarna. Men det framgår att det måste ske åtgärder på befintliga industriverksamheter för att klara buller från industrierna, staden måste säkerställa att bullernivåerna från närliggande industrier reduceras så att gällande bullernormer kan uppfyllas för bostäderna.

#### *Risker*

Länsstyrelsen bedömer att nivån på riskutredningen är tillräcklig. För att nå en acceptabel risknivå föreslås i rapporten vissa skyddsåtgärder vilket även nämns i planbeskrivningen. Det framgår inte tydligt att dessa kommer att genomföras. Det finns exempelvis inget reglerat på plankarta om att utrymningsvägar för förskolan ska vara möjlig söder ut från riskobjekt 32. Ett antal riskobjekt har identifierats där brandtekniska åtgärder behöver göras. T.ex. behållare med brandfarlig gas ska förvaras i brandtekniskt avskilt utrymme i lägst klass EI60. Länsstyrelsen anser att planförslaget/kommande MKB behöver ta höjd med dessa rekommenderade åtgärder och på vilket sätt de säkerställs.

#### *Översvämning:*

I dagvattenutredningen föreslås att gator och parkmark ska höjdsättas för att avleda och omhänderta ytvatten vid skyfall. I utredningen föreslås även att en fördjupad analys med detaljerat underlag behöver tas fram inför höjdsättning av kommande byggnader, vägar och parkmark. Länsstyrelsen tolkar kommunens material som om att höjder kommer att finnas med till granskningsskedet, vilket länsstyrelsen ser fram emot.

#### *Geoteknik*

I de medföljda geotekniska utredningarna anges restriktioner om markbelastning med hänsyn till markens stabilitet. Det framgår att risk för blocknedfall och ytliga ras vid berghällar finns som behöver stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen liksom Statens geotekniska institut (SGI) anser att detaljplanen behöver ta hänsyn till dessa och säkerställa nödvändiga åtgärder.

#### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Länsstyrelsen har tagit del av luftutredningen, vilken har använt emissionsfaktorer, väderdata och bakgrundshalter för 2015 i beräkningar med SIMAIR korsning. Resultaten visar på låga halter av kvävedioxid med god marginal till MKN. Länsstyrelsen anser att resultaten är anmärkningsvärt låga och efterfrågar en analys och validering av beräkningsresultaten som inkluderar jämförelser med mätningar och andra beräkningar för området eller liknande områden. Länsstyrelsen anser dessutom att luftutredningen behöver kompletteras med en gaturumsberäkning för de delar av Olof Asklundsgata som trafikeras av lastbilstransporter till och från Pågens. Vidare behöver luftutredningens information om trafikmängder kompletteras med använda trafiksiffror för Dag Hammarskjöldsleden och Marconimotet.

#### **Råd enligt PBL och MB**

##### *Planerade grönkilen*

Inom programområdet som föregick detaljplanen har sju arter fladdermöss noterats. Alla arter fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen. Det är lämpligt att hänsyn tas till fladdermöss vid utformning av eventuell belysning inom grönkilen.

##### *Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten*

Den aktuella vattenförekomsten är Stora ån. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Med stöd av en preliminär dagvattenutredning, som beskriver dagvattenhantering bl.a.

med fokus på MKN, motiverar kommunen på ett bra sätt varför det bedöms att planen inte bidrar till att MKN för vatten överskrids.

### **Förhållande till ÖP**

Länsstyrelsen anser att Staden har tillgång till ett gediget underlag upprättad i samband med ett programarbete gjord för Högsboområdet. Länsstyrelsen önskar att se de intentioner och slutsatser reflekteras än mer i planförslaget.

### **Allmänna intressen**

#### *Naturmiljö*

Den 12 september 2016 beslutade Länsstyrelsen att utöka naturreservatet Änggårdsbergen. Gränsen för naturreservatet bör framgå av plankartan. Det är positivt att man på plankartan gjort en buffertzon med planbestämmelse ”NATUR” mot naturreservatet. Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av hela naturreservatet Änggårdsbergen och en skötselplan kommer att tas fram för både den gamla delen av reservatet och den nya utökningen mot Högsbo. I samband med översynen kommer även frågan om reservatets framtida förvaltning diskuteras och lösas. Eventuella nya stigar och entréer från Högsbo kan diskuteras i samband med framtagandet av skötselplanen.

Det finns en trädrad på A Odhners gata som omfattas av generellt biotopskydd. Det bör framgå av planbeskrivningen hur många träd som behöver tas bort för att planen ska kunna genomföras. Det är positivt att det finns en upplysning på plankartan att trädraden omfattas av generellt biotopskydd. Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna söks hos Länsstyrelsen. Det är lämpligt att detta görs så snart som möjligt så att det, om dispens medges, går att arbeta in villkor från dispensbeslutet i planhandlingen inför granskningsskedet.

Murgröna är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen. Dispens för att ta bort den söks hos länsstyrelsen.

#### *Vatten*

Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att en dagvattenutredning färdigställs till granskningsskedet och klargör det ytbehov för rening och fördröjning av dagvatten som behövs för att uppnå de positiva effekter som den preliminära utredningen visar. Eftersom planområdet är stort och utbyggnad föreslås ske etappvis under en lång tid, är det bra om dagvattenutredningen visar lösningar som är anpassade till den etappvisa utbyggnaden. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

T ex parallella eller efterföljande prövningar som krävs enligt Miljöbalken 9 kap. (miljöfarlig verksamhet), 11 kap. (vattenverksamhet), 7 kap. (skyddade områden), KML

#### *Grundvatten*

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

#### *Markavvattning*

Enligt planbeskrivningen finns ett markavvattningsföretag inom detaljplanen. Enligt Länsstyrelsens uppgifter ligger dock detta markavvattningsföretag söder om planområdet.

### **Kulturmiljö**



Inga kända fornlämningar finns inom detaljplanområdet. Länsstyrelsen har ställt krav på en arkeologisk utredning inom del av området för att ta reda på om det finns några okända fornlämningar som berörs.

### **Social hållbarhet**

Staden föreslår att utveckla området genom att omvandla områdets innehåll etappvis. Länsstyrelsen anser att en MKB om hur boende, särskilt barn kommer att påverkas inte enbart av de kvarvarande verksamheter men också av sanering samt byggarbete som kommer att löpa över en lång tid i närheten av bostäder och skolor.

### **Koppling till miljömålen**

Länsstyrelsen ser framemot att den kommande MKB kommer att upplysa om vilka insatser som kommer att göras och beskriver i vilken ordning de ska göras.

### **Behovsbedömning**

Kommunen har i samrådshandling bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Dock har Länsstyrelsen bedömt under det tidiga samrådet att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Staden har i efterhand instämt med Länsstyrelsen och har hållit ett samråd om avgränsning och omfattning av MKB.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

### **Kommentar:**

Likt Länsstyrelsen skriver har staden och Länsstyrelsen under samrådet hållit ett samråd kring avgränsning och omfattning av miljöbedömningen. En miljökonsekvensbeskrivning är upprättad till granskningen.

### **Riksintresse (MB kap 3 och 4)**

Planhandlingarna har kompletterats med en trafikanalys som redovisar planens trafik- alstring. Stadens bedömning utifrån analysen är att planens påverkan på det statliga vägnätet är marginell och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset.

Planbeskrivningen redovisar vilka åtgärder planarbetet har arbetat med för att minska påverkan från biltrafik. Ett arbete med mobilitetsåtgärder pågår och avsikten är att till antagandet övergå till de nya P-tal byggnadsnämnden beslutat kring. Mobilitetsåtgärder avses säkerställas genom avtal.

### *Förorenad mark*

Planhandlingarna har kompletterats med kompletterande markmiljöundersökning samt miljöhistorisk inventering. Resultatet från utredningarna finns inarbetade i planens MKB vilken också har tagit hänsyn till planens etapputbyggnad gällande bland annat markmiljön i området.

### *Luktstörningar*

I arbetet med att ta fram miljökonsekvensbeskrivning har en separat studie för lukt tagits fram. Utredningen visar att det krävs åtgärder för att uppnå en acceptabel luktnivå. Åtgärderna bedöms tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga att genomföra och avses säkerställas genom avtal innan planens antagande.

Damm och lukt från Renovas anläggningar utreddes i miljöstörningsutredningen inför planarbetet. Verksamheten har redan rutiner för att minimera risk för störningar i enlighet med gällande miljötillstånd, inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga.

### *Buller*

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en reviderad industribullerutredning som visar att det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt att åtgärda buller-

källorna från Pågens verksamhet. Åtgärderna ska säkerställas med avtal mellan byggaktörerna och verksamhetsutövare innan planen antas. En planbestämmelse om genomgående lägenheter där industribuller överskrider riktvärdet för ekvivalentnivå har införts på plankartan.

#### *Risker*

Plankartan kompletteras med bestämmelse om utrymningsväg för förskolan.

Exploaterare ska till planens antagande säkerställa att brandtekniskt avskilda utrymmen finns för identifierade riskobjekt, eller att avtal finns om att åtgärderna ska göras innan bostäderna/förskolorna är färdigbyggda.

#### *Översvämning*

Plankartan kompletteras med höjdsättning för GATA.

#### *Geoteknik*

Restriktioner om markbelastning gäller en fastighet utanför planområdet och kan inte hanteras inom planen.

Risk för blocknedfall och ras har utretts. Inom allmän plats hanteras detta i samband med projektering och utbyggnad av gata och park. Inom kvartersmark kommer befintliga risker tas bort genom planens genomförande. Åtgärder inom naturreservatet kräver eventuellt dispens från Länsstyrelsen, en ansökan om dispens har skickats in.

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en reviderad luftutredning vilken även har genomfört en gatubildsberäkning för Olof Asklunds gata. Miljö kvalitetsnormerna uppfylls fortsatt för planområdet. Vid Olof Asklunds gata finns risk att Göteborgs stads miljömål för kvävedioxid inte uppfylls. En planbestämmelse har införts som reglerar att friskluftsintag ska placeras skyddat i förhållande till Olof Asklunds gata.

#### **Råd enligt PBL och MB**

##### *Planerade grönkilen*

Närheten till fladdermöss beskrivs i den till detaljplanen tillhörande MKBn. Information om att fladdermöss finns i närområdet är vidarebefordrat till arbetsgruppen för projekteringen av området.

#### **Förhållande till ÖP**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprogrammets intentioner och slutsatser reflekteras tillräckligt i planförslaget. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad beskrivning av de avvägningar som gjorts.

#### **Allmänna intressen**

##### *Naturmiljö*

Buffertzonen med bestämmelse NATUR mot naturreservatet har ökat inför granskningen. Plankartan har kompletterats med gräns för naturreservatet. Stadsbyggnadskontoret är positiva till om nya stigar och entréer kan utredas i kommande skötselplanen för naturreservatet. Sedan samrådet har behov av blocksäkrande åtgärder inom naturreservatet identifierats, dispens för dessa har sökts hos Länsstyrelsen.

Artskyddsdispenser för murgröna liksom biotopskyddsdispens för alléträden har skickats in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har konstaterat att murgrönans bevarandestatus inte påverkas av ett borttagande av murgrönan varför dispens inte är nödvändig. Komplettering till dispensansökan för alléträden har skickats in till Länsstyrelsen, där påverkan på träden förtydligats. Förtydliganden har även gjorts i planbeskrivningen. För ett exemplar av idegran som ligger inom föreslagen förskolegård har en ansökan om dispens skickats in till länsstyrelsen.

## Vatten

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en reviderad dagvattenutredning. Bestämmelser om dagvattenhantering regleras inte på plankartan då utredningen föreslår möjliga lösningar, men vid detaljprojektering kan andra lösningar visa sig lämpligare. Dagvattenfrågan hanteras även i processen för genomförandestudien som sker parallellt med planarbetet.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### *Markavvattning*

Planhandlingarna justeras avseende markavvattningsföretaget.

#### **Kulturmiljö**

Inför granskningen har en arkeologisk utredning gjorts. Resultatet av utredningen har arbetats in i planbeskrivningen.

#### **Social hållbarhet**

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en utökad beskrivning av sociala konsekvenser liksom barnkonsekvenser. Den till detaljplanen tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen behandlar särskilt frågan.

### **14. Försvarsmakten**

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

### **15. Skanova**

I planbeskrivningen under rubriken ”Detaljplanens innebörd och genomförande/Teknisk beskrivning/El och tele”, står att det finns en telestation på fastigheten Högsbo 757:50. Det har funnits en som numer är borttagen på fastigheten Järnbrott 758:66. Någon telestation utöver denna finns ej inom området.

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

#### ***Kommentar:***

Planbeskrivningen justeras avseende den numera borttagna telestationen.

### **16. Trafikverket**

Planområdet är en del av Södra Mellanstaden och inom influensområdet för väg E6.20 *Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden*. Väg E6.20 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3:8 Miljöbalken och det är Trafikverket som är väghållare för vägen.

Staden har inte redovisat vilken trafikpåverkan på statligt vägnät planen förväntas innebära. Däremot är trafikstring från samtliga detaljplaner i området Södra Mellanstaden (Högsbo, Frölunda, Tynnered) redovisat. Genom åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstaden, som staden har initierat, ska gemensamma lösningar på trafikstringen, som kan uppkomma, identifieras. Trafikverket anser att det är viktigt att åtgärdsvalsstudien finner lösningar och att dessa genomförs och följs upp.

I ett första skede föreslås att endast 600 bostäder ska byggas, vilket är en liten del av det totala antalet bostäder som föreslås. Det finns en risk att skapa ett bilberoende i ett tidigt skede om inte möjligheter till ett hållbart resande planläggs från början. Detta då det ofta är lättare att fortsätta i ett resmönster som en gång har påbörjats. Trafikverket anser att det är viktigt att möjligheter till ett hållbart resande säkerställs även i ett tidigt skede och vill därför se en tydligare beskrivning om hur kollektivtrafikmöjligheter ska säkerställas.

### **Kommentar:**

Angående påverkan på statligt vägsystem och om åtgärdsvalsstudien södra mellanstaden se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Planområdet alstrar redan idag en stor mängd trafik i och med att verksamhetsområdet idag innehåller flera verksamheter som skapar många trafikrörelser. En stor del av den beräknade trafiken som planområdet skapar förväntas alltså ersätta den befintliga trafiken.

I den första etappen föreslås förutom 600 bostäder även skola, förskola, livsmedelsbutik och lokaler för annan service. Utöver detta kommer avtal tecknas om mobilitetsåtgärder, vilket tillsammans med att service kommer finnas på plats från början bedöms minska risken för att skapa ett stort bilberoende.

### **17. Vattenfall Eldistribution**

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

### **18. Västtrafik AB**

Områdets placering är inte ideal varken ur dagens eller morgondagens kollektivtrafikperspektiv och det kommer att krävas mycket arbete med fysiska åtgärder och bearbetning av de boende för att uppnå ett framtida hållbart resande i området. Stora delar av bebyggelsen hamnar mer än 400 meter ifrån den kommande Dag Hammarskjölds Boulevard, där den snabba och högfrekventa busstrafiken planeras gå. Exempelvis ligger den planerade skolan längst ifrån Marconimotet i hela planen. Det finns därför stor risk att elever som inte bor i området blir skjutsade till skolan.

Västtrafik har tidigare i planarbetet meddelat att det kan bli aktuellt att återöppna buss-hållplatserna på Marconimotet och det står vi fortfarande bakom. I den mån den kommer att trafikeras av expressbuss eller någon annan högklassig kollektivtrafikform får vi låta vara osagt till dess att arbetet med ”Stomnätsutredning för Göteborg, Mölndal och Partille” är slutfört. I takt med att utbyggnaden av bostäder på båda sidor av Dag Hammarskjölds led genomförs ökar underlaget för och behovet av kollektivtrafik med hög kvalitet och kapacitet i området. Marconimotet kan vara en plats för hållplats i den framtida strukturen med en centralt placerad stadsboulevard i Högsbo/Flatås. För att Marconimotet skall kunna bli gott ett alternativ för resande med buss redan 2021 då delar av denna detaljplans bostäder skall stå klara, så måste standarden på hållplatsen och gångvägarna till den förbättras. Utifrån avståndet till befintliga och kommande bostäder, är det viktigt att cykel kan bli en del av kollektivtrafikresan. Därför måste det finnas bra cykelvägar till hållplatserna Marconimotet och Marklandsgatan samt goda möjligheter att parkera cyklar tryggt och säkert.

Trafikeringen av Olof Asklunds gata ser vi kommer att förbli av lokal karaktär. Det innebär att vi inte kommer att ha samma höga krav på framkomlighet som i den framtida Boulevarden. Detta utesluter inte en god turtäthet och trafik under hela trafikdygnet men det finns inga garantier för direktförbindelse med centrala Göteborg eller Frölunda torg. Denna trafik kommer också utgöra grunden för dagligt resande till skola, dagligvaruhandel och matning till det övergripande stomnätet.

Ett fel finns i planbeskrivningen: Hållplatserna Olof Asklunds gata, liksom Fältspatsgatan trafikeras endast av linjerna 82 och 758. Detta innebär att området idag saknar direkt koppling med kollektivtrafik till Frölunda torg.

### **Kommentar:**

I samband med genomförande av detaljplanens första etapp kommer även ett antal åtgärder för att främja ett hållbart resande att genomföras. I anslutning till den återinförda hållplatsen vid Marconimotet kommer även en ny gång- och cykelpassage över motet att anläggas vilken då alltså också ska vara genomförd till 2021. Finansieringen av hållplatsen säkras i planens exploateringsavtal. Skolans placering längst öster i planområdet är förvisso inte ideal ur kollektivtrafiksynpunkt från Dag Hammarskjölds Boulevard. Planen möjliggör för en framtida bussgata i den östra delen av planområdet med en busshållplats strax norr om skolan. Skolans placering har valts delvis med hänsyn till den direkta anslutning till grönstruktur som den får, men också för att vara del av den första etappen av BoStad2021 så att de första bostäderna har skola och förskola i närheten av boende och därmed inte behöver skjutas.

Planbeskrivningen justeras avseende vilka busslinjer som trafikerar planområdet.

## **Grannkommuner**

### **19. Mölndals Stad**

Som Mölndals stad tidigare redovisat så ser man positivt på en utveckling mot en tätare stadsmiljö i området med fler bostäder. Detta ger ett bättre underlag för framtidens kollektivtrafik och stärker stråket i Fässbergsdalen och den regionala strukturen i planeringen av stomkollektivtrafiknätet i tätorten.

Motsvarande utveckling av industri- och verksamhetsområden mot blandstad genom förtätning och ny bostadsbebyggelse sker även i anslutande områden i Mölndal. Detta i enlighet med nu gällande fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen som tagits fram.

Ett samarbete mellan städerna har även skett vid framtagande av en överenskommelse med Trafikverket kring E6.20 Söderleden – Fässbergsdalen för vilka dimensionerande planeringsförutsättningar som ska gälla för trafikallsträng.

I planförslaget för området vid Olof Askunds gata finns en redovisning av beräknad framtida biltrafikallsträng i relation till Dag Hammarskjöldsleden. Dock saknas uppgifter om hur denna trafik påverkar belastningen på Västerleden/Söderleden. Inte heller ryms inom de dimensionerande ytor som anges i den nu aktuella överenskommelsen med Trafikverket, vilket skulle vara önskvärt att få belyst i det fortsatta planarbetet.

### **Kommentar:**

Planhandlingarna har kompletterats med en trafikallsträngsanalys som redovisar beräknad belastning på bl.a. Västerleden/Söderleden. Planbeskrivningen redovisar vilka åtgärder planarbetet har arbetat med för att minska påverkan från biltrafik, bland annat pågår ett arbete med mobilitetsåtgärder som avses säkerställas genom avtal.

Planområdet alstrar redan idag en stor mängd trafik i och med att verksamhetsområdet idag innehåller flera verksamheter som skapar många trafikrörelser. En stor del av den beräknade trafiken som planområdet skapar förväntas alltså ersätta den befintliga trafiken.

## **Sakägare**

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

## **20. Circle K, Fastighet Högsbo 5:16**

Circle K Sverige AB påpekar vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle Ks och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn tas dels gällande eventuella störningar som verksamheten kan generera (såsom buller, ljus mm). Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis andra drivmedelsslag. Vidare måste det säkerställas att eventuellt nya/tillfälliga in- och utfarter utformas så att tankbil och övriga leveranser får det utrymme som krävs vid inkörsel och lossning samt att våra kunder lika enkelt som idag kan ta sig till och från vår anläggning.

### ***Kommentar:***

Circle K:s verksamhet bedöms inte påverkas då inga bostäder planeras i anslutning till verksamheten och ingen förändring avses ske avseende verksamhetens in- och utfarter. 25 meter skyddsavstånd klaras till kontor, men fastigheten är inte lämplig för svårutrymda verksamheter som kräver 100 meters skyddsavstånd. Vård utan övernattningsprövning i granskningshandlingen närmare än 100 meter och en riskutredning för detta är framtagna.

## **21. Wallfi Förvaltning, Fastighet Högsbo 8:5 och 8:6**

Vi välkomnar utvecklingen och gör bedömningen att det är en lämplig utvecklingsväg för området. Vi anser dock att för att förändringen ska ske till en blandstad med levande stråk och verksamheter i bottenvåningarna så behöver det stråk som inte ingår helt i planområdet vara med för att kunna skapa en livskraftig stadsdel. Vi syftar på A Odhners gata.

För att uppnå planens syfte så borde båda sidor av A Odhners gata utvecklas samtidigt. Först då skapas känslan av en stadsgata. Så som planen nu är utformad avslutas området på två sidor mot utvecklade gatustråk, på en sida mot en bebyggelse som framgent kan verka i en blandstad samt mot natur. Med tanke på hur A Odhners gata utvecklats sedan den öppnades för genomfart så ser vi det som den naturliga stadsgatan för området och därför bör även fastigheterna söder om gatan vara del av den nya detaljplanen. Detta skulle innebära att område blir en ny stadsdel och inte bara utveckling i ett befintligt kontors- och industriområde. Genom att ta med åtminstone ett kvarter längs södra sidan av gatan så skapas en stadsgata samt att korsningen vid Olof Asklungs gata blir mer av en infart till en ny stadsdel.

### ***Kommentar:***

Att stärka stråket A Odhners gata är i sig en god idé och följer inriktningen i FÖP Fässbergsdalen. Att utöka planområdet efter samrådet har inte bedömts vara möjligt, bland annat i och med att planområdet redan är mycket omfattande. Planen är dessutom med i BoStad2021 vilket innebär att en utökning av planområdet hade inneburit ett för stort omtag för att uppnå önskad tidplan för projektet. För en detaljplaneläggning av fastigheterna söder om A Odhners gata rekommenderas istället en ansökan om planbesked för aktuella fastigheter.

## **22. Xtera Fastighetsförvaltning, Fastighet Högsbo 5:17 och Högsbo 3:10**

Förslaget till ändringen av detaljplanen för Högsbo 5:7 omfattar en kontorsbyggnad som får en mycket hög exploatering vars läge påverkar möjligheterna till en framtida infart till Högsbo 5:17 negativt. Pågen behöver för sin verksamhet en bredd på om minst 14 meter för in- och utfart till A Odhners gata. Det befintliga skافتet på Högsbo 5:17 är idag 7,26 meter och därmed behöver ytterligare mark från Högsbo 5:7 nyttjas till detta. Xtera motsätter sig förslaget på ändrad detaljplan för denna del då den förhindrar en framtida infart och bygggrätten för Högsbo 5:7 bör kraftigt reduceras för att begränsa konfliktsituationer och framtida krav på verksamheten på Högsbo 5:17.

Av samrådshandlingen framgår att det i planen föreskrivs 28 kvm/barn på förskolegårdarna vilket frångår ramprogrammets mål på 35 kvm och att den mindre ytan har föreslagits då samtliga förskolegårdarna ligger i direkt anslutning till park. Xteras mål med den föreslagna kvartersstrukturen inom planområdet är att skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till parker och till Änggårdsbergen. Friytorna på förskolegårdarna inom planområdet ska erbjuda attraktiva lekmiljöer som tillgodoser verksamheternas krav, vilket kan uppnås genom att lägga ett stort fokus på gestaltning av skolgårdarna med höga lekvärderna.

Planområdet omfattar i dess norra del ett stort kvarter, kvarter 18, som utgör en solitär skild från övriga delar av planområdet och vars behov av förskola, skola och parkmark förutsetts ske inom planområdet. Xtera motsätter sig att detta kvarter ingår i planområdet. Skälet är att kraven på förskoleytor, parkytor och skolgårdar då läggs på övriga delar av planområdet vilket medför påtaglig begränsning för resterande delar av planen.

Inom kvarteren behöver egenskapsgränserna justeras med hänvisning till balkonger, gemensamhetsanläggningar och till utformning av bebyggelsen.

#### **Kommentar:**

I arbetet med detaljplanen efter samrådet är bedömningen att infarten till Pågens verksamhet blir kvar i befintligt läge och en ny infart söderifrån skapas inte inom det aktuella detaljplaneområdet.

Ytorna för förskolegårdar ökas från 28 m<sup>2</sup> per barn till 31 m<sup>2</sup> per barn till detaljplanens granskning. Ytorna är fortsatt lägre än ramprogrammets 35 m<sup>2</sup> per barn men Stadsbyggnadskontoret bedömer att ytorna är tillräckliga med tanke på förskolornas närhet till parker.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att kvarter 18 fortsatt ska vara del av detaljplanen. Kvarterets behov av förskoleytor löses inom kvarteret.

Plankartan justeras avseende gemensamhetsanläggningar. Balkonger är möjliga att bygga över prick- och kryssmark om de överstiger de höjder som anges i BBR (Boverkets byggregler).

#### **23. Platzer Fastigheter AB, Fastigheterna Högsbo 2:1, 2:2, 3:5, 3:6, 3:9, 3:11-13, 4:1, 4:4, 4:6, 34:13, 39:1, 757:118 och 757:121-122**

Platzer är positiv till detaljplanens syfte att omvandla befintligt industriområde till en blandad stadsdel med stort inslag bostäder samt ny skola, nya förskolor och parker.

Platzer har förståelse för att området ska tillgodose ”sitt” behov av förskolor, skolor och friytor samt att lokaler ska finnas i bottenvåningarna. Dock finns en farhåga att stadens önskan om storlek på friytor är större i denna detaljplan än i andra områden i mellanstanen med ungefär samma avstånd till centrum. Då alla förskolor och skolor ligger i direkt anslutning till Parkmark eller Änggårdsbergen finns mycket goda möjligheter till samutnyttjande som borde avspeglas mer i förslaget. Det är positivt att lokaler i bottenvåningarna möjliggörs mot huvudstråken. Tvingande bestämmelser om detta är problematiskt om det inte finns tillräckligt underlag i området för att verksamheterna ska gå runt ekonomiskt. Lokaler i bottenvåningarna kräver även att det ska vara möjligt för kunder att parkera bil i anslutning till lokalen, det trafikförslag som tas fram i samband med detaljplanen behöver därför kompletteras med parkeringsplatser längsmed A Odhners gata.

En förutsättning i detaljplanearbetet är olika typer av åtgärder för att minimera trafikarbetet på omgivande leder. Förutom förbättrad och utökad kollektivtrafik inom området utreds olika typer av mobilitetsåtgärder ex samutnyttjande av parkeringsplatser, bilpool,

åtgärder för ökat cyklande mm. Att staden då inte tillåter parkeringsplatser för bilpoolsbilar, besöksparkering längre än korttid samt cykelparkering på sina gator sänker attraktiviteten och därmed effektiviteten av dessa åtgärder.

Platzer konstaterar att det finns en hel del frågor bla dagvattenhantering, parkeringslösning, exploateringsbidrag, utbyggnadsordning av allmänplats kvar att hitta tillfredsställande lösningar på och vi ser fram fortsatt arbete med granskningshandlingen under våren.

#### **Kommentar:**

Ytorna för förskolegårdar ökas från 28 m<sup>2</sup> per barn till 31 m<sup>2</sup> per barn till detaljplanens granskning. Ytorna är fortsatt lägre än ramprogrammets 35 m<sup>2</sup> per barn men Stadsbyggnadskontoret bedömer att ytorna är tillräckliga med tanke på förskolornas närhet till parker.

Om inte lokaler tillskapas i bottenvåningarna i ett initialt skede är det inte troligt att lokaler kommer att komma till heller i ett senare skede. Staden ser en reglering som en nödvändighet för att säkerställa att det kommer finnas en blandning av funktioner i området. Efter samrådet har trafikförslaget justerats så att möjligheten till parkeringsplatser längs A Odhners gata har tillkommit.

Stadens generella förhållningssätt är att de mobilitetskrav gällande parkering som boende genererar också ska lösas inom kvarteretsmark.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **24. Pågen AB och Farina AB, Olof Askunds gata 21, Västra Frölunda**

I planbeskrivningen beskrivs fastigheten där Pågen och Farina har sin verksamhet som Pågens fastighet. Detta är fel då fastigheten ägs av Xtera Fastighetsförvaltning och där Pågen är hyresgäst.

Pågen har inlett ett arbete med att åtgärda de bullerkällor som överstiger de krav som gällande verksamhet föreskriver. Pågen kommer vidare att följa de krav som ett nytt tillstånd enligt miljöbalken föreskriver för verksamhet inom befintligt industriområde. I det fall den planerade bebyggelsen inom planområdet i samband med bygglov eller annat myndighetsbeslut föreskriver åtgärder utöver de krav som tillståndet föreskriver ska exploitören av detta svara för de åtgärder som kan föreläggas Pågens eller Farinas verksamheter.

Att inom kvarteret med Högsbo 5:7, 5:16 och 5:17 ändra delar av området från industriändamål till blandad verksamhet med kontor och centrumändamål har stor påverkan för befintliga verksamheter inom användningsområdet. Det är inte acceptabelt att ändra förutsättningarna för befintliga verksamheter inom ett område genom att medge ändrad användning för en förhållandevis liten del av området. Högsboområdets omvandling till blandstad är i sin helhet ett bra projekt, men vid denna form av omvandling när industriområde omvandlas till bostadsändamål måste hänsyn tas till verksamheter som ska vara kvar över tid.

I samrådshandlingen står att en ytterligare infart från söder möjliggörs för Högsbo 5:17. Förslaget medför ingen förändring av befintliga in- och utfarter. Verksamheten inom Högsbo 5:17 kommer att utvecklas och dessa utvecklingar förutsätter en till- och ombyggnad i fastighetens södra del. För att minska trafikbullret på sikt önskar Pågen en ytterligare in- och utfart i söder utöver befintliga in- och utfarter. Förslaget till ändringen av detaljplanen för Högsbo 5:7 omfattar en kontorsbyggnad som får en mycket hög exploatering vars läge omöjliggör en framtida infart till Högsbo 5:17 söderifrån. Den planerade byggnadens storlek och höjd i direkt anslutning till Pågens livsmedelsindustri



kan medföra betydande risk och konflikter för Pågens verksamhet. Pågen motsätter sig den delen av förslaget då den omöjliggör en framtida in- och utfart. Byggrätten där bör kraftigt reduceras. I samrådshandlingen framgår heller inte angöringen till underjordiskt garage. Vid möte med Stadsbyggnadskontoret redovisade Trafikkontoret att infarten till Högsbo 5:7 lämpligen kunde samordnas med den befintliga infarten från Olof Askunds gata till fastigheten Högsbo 5:17. Det finns ingen trafikutredning som visar att förslaget kan fungera i praktiken. Pågen och Farina motsätter sig detta förslag med bestämdhet eftersom infarten till fabriken är logistiskt mycket känslig och måste omgärdas av stängsel pga säkerhetsföreskrifterna för verksamheterna.

Av samrådshandlingen framgår att bullernivåerna idag är högre än vad som är lämpligt för den bebyggelse som planeras. Pågen och Farina har enbart krav att uppnå rekommenderade bullernivåer enligt gällande detaljplan. Det åligger exploitörer av bebyggelsen inom planområdet att svara för eventuella bullerdämpande åtgärder. En förutsättning för att det ska byggas bostäder i Pågen och Farinas närområde är att det i planbeskrivningen fastställs värden för omgivningsbuller eftersom olägenhetsbedömningen ska göras i planskedet vid ny bebyggelse.

I samrådshandlingen anges att en trafikbullerutredning är utförd med förslag på tysta sidor m.m. Pågen anser att enbart fokusera på ekvivalenta bullernivåer för trafiken inte är tillräckligt. Pågen bedriver trafik även nattetid vilket är en förutsättning för att leverera färska bageriprodukter. Är det inte möjligt att ha infart i söder är risken hög för klagomål från boende nattetid. Pågen och Farina önskar att en detaljerad trafikutredning tas fram, framförallt längs med Olof Askunds gata och A Odhners gata.

I samrådshandlingen framgår att en utökning av Pågens verksamhet kommer att innebära att en viss luftburen lukt kommer att finnas i området. Pågen vill tydliggöra att lukt förekommer vid dagens produktion och att lukten inte föranleds av en planerad utökning av verksamheten. Av erfarenhet från andra verksamheter är det mycket komplicerat att rena luktande utsläpp. En höjning av utsläppspunkterna är problematiskt då det rör sig om flera utsläppspunkter och att delar av bebyggelsen i planområdet är betydligt högre belägna än Pågens verksamhet. Eftersom det förekommer lukt idag och att lukten inte är beroende av en eventuell produktionsökning så anser Pågen att eventuell luktpåverkan måste utredas i planskedet. Att höja utsläppspunkter såsom med skorstenar innebär betydande kostnader, om det ens är tekniskt genomförbart.

Pågen och Farina anser även att det är olyckligt att inte riskbedömningen finns tillgänglig då det är en avgörande faktor för hur Pågen och Farina ska kunna bedöma konsekvenserna av att detaljplanen medger bostäder och skolor i direkt anslutning till deras verksamheter. Pågen och Farina kan därför återkomma med ytterligare synpunkter senare i ärendet.

Tillståndsprocessen avser ansökan om tillstånd för utökad verksamhet enligt Miljöbalken och berör nuvarande detaljplaner i området. Eventuella krav på Pågen om att minska emissioner utförs därför endast för markanvändningen i gällande detaljplaner och det åligger exploitörer av kommande bebyggelse att svara för eventuella åtgärder att begränsa lukt från verksamheterna som kan påverka kommande bebyggelse.

Markområdet inom Högsbo 5:17 utgör redan idag risk för översvämning vid ett 100-års regn. Pågen anser att en detaljerad dagvattenutredning för planområdet och Högsbo 5:17 måste utföras innan granskningshandlingar skickas in.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen justeras avseende markägoförhållandena för fastigheten där Pågen verkar.

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med industribullerutredning och luktutredning som inkluderar åtgärdsförslag. Innan planen antas kommer ett avtal mellan exploatörerna och Pågen/Xtera behöva tecknas för att säkerställa att åtgärder genomförs för att nå de bullernivåer som återfinns i Boverkets vägledning 2015:21 om industribuller vid planläggning, samt för fördelning av kostnader för åtgärderna. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om industribuller.

Göteborgs Stad växer och utvecklas. Detta område som ligger inom ”Mellanstaden” i *Strategi för utbyggnad*. Högsbo industriområde har även behandlats i ett program som pekar på en omvandling till blandstad. Nuvarande planområde omfattar en betydande del av det programområdet, där även kvarteret med Högsbo 5:17 ingick.

Planbeskrivningen har justerats och anger att infart till Pågens fastigheten Högsbo 5:17 även i fortsättningen kommer ske från Olof Askunds gata. Även infart till Högsbo 5:7 kommer ske från Olof Askunds gata men ordnas inom fastigheten. Den bedöms inte påverka infarten till Högsbo 5:17.

Trafikbullerutredningen är uppdaterad efter samrådet och innehåller även maxvärden.

Riskbedömningen har gjorts efter samrådet och biläggs granskningshandlingarna. Pågens verksamhet bedöms enligt utredningen inte utgöra en betydande säkerhetsrisk för närboende. Skyddsavstånd för Farinas verksamhet har på grund av en tank med eldningsolja bedömts till 9 meter för byggnader och 12 meter för svårutrymda byggnader. Planen föreslår inte att byggnader placeras inom 12 meter från Farinas läge.

Planhandlingarna har till granskningen kompletterats med en reviderad dagvattenutredning samt en skyfallsutredning. Utredningarna visar på problemen vid skyfall. Detaljplanen föreslår åtgärder på Olof Askunds gata för att förbättra framkomligheten på gatan vid skyfall, åtgärderna kan innebära vissa ingrepp i Pågens fasad för att säkra entréer. Åtgärderna har diskuterats med fastighetsägaren, Xtera. Ur skyfallsutredningen går det att se att det finns en lågpunkt inne på Pågens fastighet vilken kan innebära problem för verksamheten vid skyfall. Detaljplanen förvärrar dock inte situationen och utan ingrepp inom fastigheten Högsbo 5:17, vilket ligger utanför detaljplanens möjlighet, går det inte att åtgärda det eventuella problemet i och med att vatten alltid kommer samlas i lågpunkter under skyfall. För att undvika att framkomligheten riskeras föreslås att Xtera ser över marknivåer på sin fastighet för att inte skapa större vattensamlingar inom kvartersmarken.

## **25. Newbody AB, Fältspatsgatan 5, Västra Frölunda**

Detaljplanen innebär att Newbody AB kommer att behöva hitta lokaler inom två år vilket är mycket oroande då det är en mycket begränsad tid att hitta nya lokaler och att förbereda en flytt. Newbody AB har ett mycket stort lager vilket gör en flytt till en invecklad process. Bolaget har även en affärsidé som garanterar kunden tillgång till sortiment vilket ytterligare ökar komplexiteten och risken förknippad med en oplanerad flytt. Newbody AB bekostade för några år sen stora investeringar på fastigheten vilka nu kan vara bortkastade vid rivning.

Newbody AB ställer sig positiva till förändring och till nya bostäder men anser att affärsverksamheten inte kan bortprioriteras helt då det finns starka samband mellan befolkning och näringsliv. Företaget anser att kommunen är skyldiga att vara behjälpliga i att hitta nya lokaler när kommunen tvingar bort verksamheter från deras nuvarande lokaler.

### **Kommentar:**

Göteborgs stad ser likt Newbody att det finns ett starkt samband mellan befolkning och näringsliv. I stadens översiktsplan (senaste från 2009) sätts den övergripande strukturen

över hur stadens mark ska användas de kommande åren, nordöstra Högsbo är identifierat som utredningsområde för framtida bebyggelse. På samma sätt finns verksamhetsområde redovisat i översiktsplanen.

Kommunen ger genom detaljplanen en möjlighet till omvandling av området. Önskemål om hjälp med omlokalisering får ställas till fastighetsägaren vilken avser utveckla fastigheten.

## Övriga

### 26. Boende på Marklandsgatan, Göteborg

Som boende i Högsbo ser jag med tillförsikt på områdets framtida utveckling. I huvudsak ser planens övergripande struktur mycket bra ut med rutnät och slutna kvarter. Dock ser jag gärna att ni arbetar mera med trafikapparaten med avseende på kopplingar och stråk. På en översiktsbild ser det ut som att det blir mycket återvändsgator (ett par gator möter inte A Odhners gata exempelvis) och tittar man på bullerutredningen så ser det ut som att en del kvarter blir svåra att angöra med bil. Risk för enklaver. Sammantaget: en mera generisk gatustruktur för alla trafikslag (i gångfart) och ett rikt utbud av aktiva bottenvåningar i hela området skulle göra denna stadsdel attraktivt som ett möjligt framtida boende för egen del.

#### **Kommentar:**

Avsikten är att trafiken ska ha möjlighet att strila genom strukturen i hög grad. Gatan i planområdets östra del som går öster om grönkilen avses i eventuellt kommande planarbete knytas samman med Gruvgatan och JA Wettergrens gata. Att två gator blir återvändsgator och inte ansluter till A Odhners gata för biltrafik är korrekt. Anledningen till det är att A Odhners gatas funktion i huvudnätet gör att antalet in och utfarter till gatan behöver begränsas. För gång- och cykeltrafikanter finns inga sådana begränsningar.

Planen ställer i stor grad krav på lokaler i bottenvåningarna längs huvudstråken och möjliggör en blandning av verksamheter inom hela planområdet.

## Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Fastigheten Högsbo 2:1 utgår ur detaljplanen.
- Planhandlingarna kompletterats med miljökonsekvensbeskrivning och utredningar om arkeologi, lukt, industribuller, mobilitet, skyfall, bergteknik, trafikallsträng och kompletterande utredning om markmiljö.
- Utredningarna för dagvatten, luft, industribuller, och trafikbuller uppdateras och arbetas in i planhandlingarna.
- Ett kvalitetsprogram och gestaltungsprogram för allmän plats biläggs planhandlingarna.
- En byggrätt för skola öster om Fältspatsgatan tas bort för att bevara större del skyddsvärd natur. Den andra byggrätten för skola utökas istället och får krav på att del av taket ska utformas som skolgård.

- Ytorna i antal m<sup>2</sup> per barn ökas inom förskolegårdarna från 28 m<sup>2</sup> till ca 31 m<sup>2</sup> genom tillägg av ytterligare en förskola.
- Planhandlingarna kompletteras med en utökad beskrivning av sociala konsekvenser liksom barnkonsekvenser.
- Planhandlingarna justeras för att medge verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (beteckningen Z) i något större omfattning.
- Krav på ytor för lokaler längs huvudstråken minskas. Detta för att tidigare föreslaget krav inte tog hänsyn till ytor för bland annat trapphus i byggnaderna.
- Bestämmelse D<sub>1</sub> – vård inklusive vårdboende, ej sjukhus införs för att i vissa delar tillåta vårdboende utöver byggrätt för bostäder.
- Plankartan justeras avseende E-områden för transformatorstationer, E-område för tryckstegringsstation införs i anslutning till Olof Asklungs gata.
- Höjdsättning av gator har studerats i genomförandestudie för att säkerställa räddningsfordons framkomlighet vid skyfall. Plankartan kompletteras med höjdsättning för GATA.
- Omfördelning av höjder på grund av studerade gatuhöjder och framtagna industri-bullerutredning.
- Området betecknat PARK i grönkilen får något förändrad utbredning.
- Plankartan justeras avseende gemensamhetsanläggningar.
- Utfartsförbud införs mot Olof Asklungs gata och A Odhners gata.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Maria Lejon  
Projektledare

# Bilaga 1 - Sändlista

## **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

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

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Business Region Göteborg AB  
Göteborgsregionen (GR)  
Lantmäterimyndigheten  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
PostNord Produktion VO Göteborg  
(fd.Posten AB)  
Försvarmakten Högkvarteret, HKV

Skanova Nätplanering D3N  
Swedavia AB  
Trafikverket  
Vattenfall Eldistribution AB  
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats-  
chefen  
Västtrafik AB

## **Grannkommun**

Mölnads Stad

## **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

## **Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen. Region V Sverige

## **Övriga**

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsfören.i Gbg  
Swedegas  
Tillgänglighetsrådgivare  
De som tidigare yttrat sig i ärendet (syn-  
punkter i programsamrådet som rör ak-  
tuell detaljplan)

**LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

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

Göteborg Stad  
Stadsbyggnadskontoret  
sbk@sbk.goteborg.se

## **Förslag till detaljplan för Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata inom stadsdelen Högsbo, Göteborgs Stad en del av BoStad2021, Västra Götalands län**

Handlingar daterade januari 2017 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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

Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsutveckling genom omvandling av befintligt industri- och verksamhetsområde till ett område med bostäder, förskola, kontor mm. En befintlig stor bageriverksamhet och kvarn kommer att ligga kvar precis utanför planområdet. Göteborg Stads intention är att bebyggelseutveckling ska ske i ett etappvis uppförande av planområdet och den aktuella detaljplanen är en del av s.k. BoStad2021. Vilket innebär att bebyggelse enligt förslaget planeras gå av i stapeln inom snar framtid. Länsstyrelsen anser att planen presenterar en komplicerad bild då det innebär att den pågående markanvändningen samt kommande bostäder och skolverksamhet, förväntas fungera samtidigt som marksanering mm. kommer att fortgå i delar av planområdet. Dessa frågor behöver hanteras i en miljökonsekvensbeskrivning(MKB) eftersom den föreslagna bebyggelsen både påverkas och kan ha påverkan på den pågående markanvändningen, dvs., de befintliga verksamheterna.

Länsstyrelsen är medveten om att Göteborgs Stad har påbörjat ett arbete med att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB utgör ett viktigt och önskvärt underlag vid ett samråd då den hanterar frågor som har betydande påverkan på både den befintliga och den planerade miljön samt vilka alternativa möjligheter som har undersökts och åtgärder som planeras. Dock saknas i dagsläget en MKB. Därför lämnar Länsstyrelsen synpunkter med viss reservation i avvaktan på MKB:en. Synpunkterna omfattar huvudsakligen de prövningsgrunderna enligt plan och bygglagen (PBL).

### **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/ riksintresse/ miljökvalitetsnormer 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 redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

## Riksintresse (MB kap 3 och 4)

### *Statliga vägnätet*

Trafikalstring som det aktuella planförslaget (etapp 1) genererar samt den tillkommande trafiken vid genomförande av de andra planerade etapperna kommer att ingå i det influensområdet för de närliggande statliga trafiklederna, *Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden*. Framkomligheten på dessa leder ska inte påverkas negativt. För närvarande genomför Staden tillsammans med Trafikverket en åtgärdsvalsstudie som omfattar samtliga planerade utbyggnadsområden i den s.k. Södra Mellanstaden, där det aktuella planområdet ingår. Det för att lösa framkomligheten och minska trafiken. Länsstyrelsen håller med Trafikverket ( se yttrande TRV 2017/2906 dt 20170206) och betonar vikten av att finna lösningar och genomföra dessa samt följa upp om insatserna har gett positivt resultat.

## Hälsa och säkerhet

Det finns många frågetecken i denna plan vad gäller förorenad mark, luft, lukt, damning och buller. Det finns många underlagsrapporter som belyser de olika sakerna. Länsstyrelsen ser framemot den miljökonsekvensbeskrivningen som behöver knyta ihop de olika aspekterna, dra slutsatser, föreslå åtgärder och dess konsekvenser. Och det framgår hur man avser att kunna lösa dessa och hur det ska säkerställas att man kan uppnå en god bebyggd miljö inom planområdet.

### *Förorenad mark*

Från markmiljöundersökningar framgår att föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) har påträffats i fyllnadsmassorna i nästan alla undersökta fastigheter inom planområdet. Föroreningar av bland annat, klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvattnet. De hittills utförda undersökningarna är översiktliga och ytterligare kompletterande undersökningar rekommenderas i slutsatserna i utförda rapporter (Kodeda Konsulter AB samt Jordnära Miljökonsult AB). Jordnära Miljökonsult AB rekommenderar bland annat, att porluftsmätning utförs i marken där klorerade lösningsmedel påträffats i grundvattnet. Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar i enlighet med de rekommendationer som ges i båda dessa rapporter behöver utföras.

Vidare anser Länsstyrelsen att en riskbedömning ska göras utifrån den planerade markanvändningen. Eventuellt kan ytterligare undersökningar behöva utföras för att avgränsa föroreningarna samt för att ge bättre underlag inför riskbedömning och åtgärdsutredning. Utredningarna och behov av ytterligare undersökningar bör utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Mot bakgrund av riskbedömningen, behöver en åtgärdsutredning utföras som underlag inför bedömning av nödvändiga saneringsåtgärder.

I planbeskrivningen ska det framgå vilka saneringsåtgärder som krävs för den planerade markanvändningen. Om nödvändiga saneringsåtgärder inte genomförs innan planen antas ska det säkerställas genom en planbestämmelse t.ex. att sanering av förorenade områden ska ske innan startbesked.

### *Luktstörningar*

I anslutning till planområdet finns en stor bageriverksamhet. En luktutredning har genomförts under 2006 där det framgår att åtgärder behövs på bageriet för att minska spridning av lukten från bageriet till intilliggande områden. Länsstyrelsen vill se hur Staden säkerställer att tillräckliga åtgärder görs så att luktstörningar från bageriet inte uppkommer i det aktuella planområdet.

Länsstyrelsen uppmärksammar om att luktstörning och damning kan genereras även från återvinningscentral och sorteringsstation för avfall som ligger sydost om planområdet. Det kan eventuellt kräva åtgärder som planförslaget behöver undersöka och hantera.

### *Buller*

Området är utsatt för buller från vägtrafik, i huvudsak från Dag Hamarsköldsleden och transporter till och från verksamheter i området samt industribuller från verksamheter runt planområdet.

Bullerutredningar visar att buller från trafik kan lösas genom att anpassa byggnaderna med skyddad sida och skyddade innergårdar enligt utredningarna. Men det framgår att det måste ske åtgärder på befintliga industriverksamheter för att klara buller från industrierna, staden måste säkerställa att bullernivåerna från närliggande industrier reduceras så att gällande bullernormer kan uppfyllas för bostäderna.

### *Risker*

I den fördjupade riskbedömningen som genomförts för området bedöms risker kvalitativt, dvs. inga beräkningar är genomförda. Med tanke på den typ av verksamheter som bedrivs (avseende mängder och ämnen) bedömer länsstyrelsen att nivån på utredningen är tillräcklig. För att nå en acceptabel risknivå föreslås i rapporten vissa skyddsåtgärder vilket även nämns i planbeskrivningen. Det framgår inte tydligt att dessa kommer att genomföras. Det finns exempelvis inget reglerat på plankarta om att utrymningsvägar för förskolan ska vara möjlig söder ut från riskobjekt 32.

Ett antal riskobjekt har identifierats där brandtekniska åtgärder behöver göras. T.ex. behållare med brandfarlig gas ska förvaras i brandtekniskt avskild utrymme i lägst klass EI60. Det framgår inte hur denna åtgärd kommer att säkerställas. Vem tar ansvar för genomförandet av åtgärder som rekommenderas? Länsstyrelsen anser att planförslaget/ kommande MKB behöver ta höjd med dessa rekommenderade åtgärder och på vilket sätt de säkerställs.

### *Översvämning:*

Det finns risk för översvämning vid höga skyfall varför ny bebyggelse och framkomlighet för bland annat räddningstjänsten måste planeras med avseende på översvämning vid skyfall.

I dagvattenutredningen (från DHI) föreslås att gator och parkmark ska höjdsättas för att avleda och omhänderta ytvatten vid skyfall. I utredningen föreslås även att en fördjupad analys med detaljerat underlag behöver tas fram inför höjdsättning av kommande byggnader, vägar och parkmark. Länsstyrelsen tolkar kommunens material som om att höjder kommer att finnas med till granskningsskedet, vilket länsstyrelsen ser framemot.



### *Geoteknik*

I de medföljda geotekniska utredningarna anges restriktioner om markbelastning med hänsyn till markens stabilitet. Det framgår att risk för blocknedfall och ytliga ras vid berghällar finns som behöver stabiliserande åtgärder. Länsstyrelsen liksom Statens geotekniska institut (SGI) anser att detaljplanen behöver ta hänsyn till dessa och säkerställa nödvändiga åtgärder. Kopia av SGI:s yttrande, re: 5.2-1701-0035 dt. 20170206 bifogas i sin helhet.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Länsstyrelsen har tagit del av luftutredningen, vilken har använt emissionsfaktorer, väderdata och bakgrundshalter för 2015 i beräkningar med SIMAIR korsning.

Resultaten visar på låga halter av kvävedioxid med god marginal till MKN.

Länsstyrelsen anser att resultaten är anmärkningsvärt låga och efterfrågar en analys och validering av beräkningsresultaten som inkluderar jämförelser med mätningar och andra beräkningar för området eller liknande områden.

Länsstyrelsen har tidigare fått indikationer på att SIMAIR-beräkningar för år 2015 underskattar halterna i Göteborg. Det är därför lämpligt att som validering göra ytterligare beräkningar för det år där mätningar och beräkningar stämmer bäst överens. Länsstyrelsen anser dessutom att luftutredningen behöver kompletteras med en gaturumsberäkning för de delar av Olof Asklundsgata som trafikeras av lastbilstransporter till och från Pågens. Vidare behöver luftutredningens information om trafikmängder (Figur 2) kompletteras med använda trafiksiffror för Dag Hammarskjöldsleden och Marconimotet.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL. (normalt före 1 januari 2015)

### *Planerade grönkilen*

I nuvarande planförslag har grönkilen som finns centralt i planområdet minskats i storlek jämfört med i programskedet och den del som är kvar har fått planbestämmelse "PARK" istället för "NATUR". Inom programområdet har sju arter fladdermöss noterats. Alla arter fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen. Det är lämpligt att hänsyn tas till fladdermöss vid utformning av eventuell belysning inom grönkilen.

### *Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten*

Den aktuella vattenförekomsten är Stora ån (SE639765-126882). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Med stöd av en preliminär dagvattenutredning, som beskriver dagvattenhantering bl.a. med fokus på MKN, motiverar kommunen på ett bra sätt varför det bedöms att planen inte bidrar till att MKN för vatten överskrids.

### **Förhållande till ÖP**

Länsstyrelsen anser att Staden har tillgång till ett gediget underlag upprättad i samband med ett programarbete gjord för Högsboområdet. Länsstyrelsen önskar att se de intentioner och slutsatser reflekteras än mer i planförslaget.

## **Allmänna intressen**

### *Naturmiljö*

#### Naturreseptatet:

Den 12 september 2016 beslutade Länsstyrelsen att utöka naturreseptatet Änggårdsbergen. Gränsen för naturreseptatet bör framgå av plankartan. Det är positivt att man på plankartan gjort en buffertzön med planbestämmelse "NATUR" mot naturreseptatet.

Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av hela naturreseptatet Änggårdsbergen (även det gamla) och en skötselplan kommer att tas fram för både den gamla delen av resevatet och den nya utökningen mot Högsbo. Även föreskrifterna för det gamla resevatet kommer att ses över och nytt beslut kommer att omfatta hela resevatet (både gamla och nya delen). I samband med översynen kommer även frågan om resevatets framtida förvaltning diskuteras och lösas. Eventuella nya stigar och entréer från Högsbo kan diskuteras i samband med framtagandet av skötselplanen. Ansvarig på Länsstyrelsen för att ta fram skötselplanen är Fanny Sahlén.

#### Biotopskydd:

Det finns en trädrad på A Odhners gata som omfattas av generellt biotopskydd. Det bör framgå av planbeskrivningen hur många träd som behöver tas bort för att planen ska kunna genomföra. Det är positivt att det finns en upplysning på plankartan att trädraden omfattas av generellt biotopskydd. Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna söks hos Länsstyrelsen. Det är lämpligt att detta görs så snart som möjligt så att det, om dispens medges, går att arbeta in villkor från dispensbeslutet i planhandlingen inför granskningskedet.

#### Artskydd:

Murgröna är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen. Dispens för att ta bort den söks hos länsstyrelsen.

### *Vatten*

#### Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att en dagvattenutredning färdigställs till granskningskedet och klargör det ytbehov för rening och fördröjning av dagvatten som behövs för att uppnå de positiva effekter som den preliminära utredningen visar. Eftersom planområdet är stort och utbyggnad föreslås ske etappvis under en lång tid, är det bra om dagvattenutredningen visar lösningar som är anpassade till den etappvisa utbyggnaden. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

T ex parallella eller efterföljande prövningar som krävs enligt Miljöbalken 9 kap. (miljöfarlig verksamhet), 11 kap. (vattenverksamhet), 7 kap. (skyddade områden), KML

#### *Grundvatten*

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

#### *Markavvattning*

Enligt planbeskrivningen finns ett markavvattningsföretag, Trädgården DF 1943, inom detaljplanen. Enligt Länsstyrelsens uppgifter ligger dock detta markavvattningsföretag söder om planområdet.

### **Kulturmiljö**

#### *Arkeologi*

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplanområdet. Länsstyrelsen har ställt krav på en arkeologisk utredning inom del av området för att ta reda på om det finns några okända fornlämningar som berörs. Utredningen är ännu inte utförd så resultatet är i nuläget inte känt.

### **Social hållbarhet**

Staden föreslår att utveckla området genom att omvandla områdets innehåll etappvis. Länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning om hur boende, särskilt barn kommer att påverkas inte enbart av de kvarvarande verksamheter men också av sanering samt byggarbete som kommer att löpa över en lång tid i närheten av bostäder och skolor.

### **Koppling till miljömålen**

Den planerade stadsutvecklingen bör anstränga sig för att skapa en god bebyggd miljö på alla sätt. Boende, arbetande och besökande i området bör få en trivsamt och hälsosamt miljö. Länsstyrelsen ser framemot att den kommande MKB kommer att upplysa om vilka insatser som kommer att göras och beskriver i vilken ordning de ska göras.

### **Behovsbedömning**

Kommunen har i samrådshandling bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Dock har Länsstyrelsen bedömt under det tidiga samrådet att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Staden har i efterhand instämt med Länsstyrelsen och har hållit ett samråd den 26

januari 2017 om avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken av miljökonsekvensbeskrivning MKB.

Detta yttrande har planhandläggare Anna Hendén beslutat och arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även representanter från miljöskydd, natur, vattenavdelningar samt enheterna för samhällsskydd och beredskap och kulturmiljö/ Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Anna Hendén

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

**Bilaga för kännedom:**

Kopia av yttrande från SGI  
Kopia av yttrande från Trafikverket

**Kopia utan bilaga till:**

sgi@swedgeo.se  
trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/  
Naturavdelningen  
Miljöskyddsavdelningen  
Samhällsavdelningen (kulturmiljö och samhällsskydd och beredskap)  
Vattenavdelningen