



Granskningsutlåtande 2

Utfärdat: 2019-11-11

Maria Lejon

Diarienummer: 1337/15

Telefon: 031-368 18 49

Aktbeteckning: 2-5436

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

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

Granskningsutlåtande 2

Handläggning

Efter granskning 1 justerades planförslaget väsentligt vilket krävde att en ny granskning genomfördes. Byggnadsnämnden beslöt den 21 maj 2019 att skicka ut detaljplaneförslaget för en andra granskning.

Förslaget har sänts för en andra granskning under tiden 5 juni 2019 – 3 juli 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak frågor som redan har tagits upp eller har behandlats i planarbetet tidigare. Allvarligaste invändningen kommer från Miljö- och Klimatnämnden som avstyrker bostäder och skola inom detaljplanen med hänvisning till främst störningar i form av industribuller och luktpåverkan från bageriverksamheten väster om planområdet. Det finns även starka synpunkter från privata verksamhetsaktörer och fastighetsägare i direkt närhet till planområdet som framför att detaljplaneförslaget kommer att innebära en betydande påverkan för möjligheten att utveckla/utöka deras verksamheter/fastigheter. En fastighetsägare framför även att risk för brand i ett däckhotell i deras lokaler inte är behandlad i riskutredningen. Park- och Naturnämnden anser att förslagen gångväg i söder ska utgå ur alla planhandlingar med avseende på risk. Park- och Naturnämnden framför även önskemål om att naturmarken ska utgå ur detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen anser att det är beklagligt att alla de åtgärder som planerades i tidigare förslag för att minska luktspridningen inom planområdet nu inte kommer till stånd. Lukten riskerar att leda till störningar för de boende och i förlängningen inskränkningar i Pågens verksamhet. Länsstyrelsen kan inte göra någon annan bedömning än kommunen att lukten inte kan förväntas ge negativa hälsoeffekter men ser stor risk att den framtida boendemiljön blir sämre än förväntat. Länsstyrelsen

hänvisar även till att miljöförvaltningens yttrande bör väga tungt i frågan om luktpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret anser att aktuell detaljplan ligger i linje med de övergripande målen i Göteborgs stads översiktsplan om en tät och tillgänglig stad. Genom att förtäta, komplettera och utveckla staden där befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik kan nyttjas skapas förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Att utveckla och omvandla det befintliga verksamhetsområdet till blandstad är även i linje med det program som finns för området. En utveckling i befintlig struktur gör att kompromisser och ställningstaganden mellan olika intressen måste ske. Planområdet kommer omgärdas av befintliga verksamheter under många år. Omkringliggande verksamheter behöver vid en framtida utveckling ta hänsyn till den nya bebyggelsen och inte öka sin lukt- eller bullerstörning så att riktvärdena presenterade i planbeskrivningen överskrids. Tidigare har detta beskrivits som att ingen ökad påverkan får ske från andra omkringliggande verksamheter. Det finns dock i vissa lägen rum för viss ökning utan att riktvärden överskrids, ett förtydligande kring detta är infört i planbeskrivningen.

Till följd av inkomna nya fakta gällande risk för brand i en verksamhet intill planområdet har en komplettering av riskutredningen tagits fram. Denna visar på att det inte föreligger något krav på planbestämmelser med avseende på risk.

Efter att planen gick ut på granskning 2 skedde ett ras intill pegmatitbrottet norr om planområdet. Till följd av detta har en kompletterande bergsbesiktning genomförts. Denna visar på att tidigare bedömningen kring naturområdet i och intill planområdet fortsatt bedöms som säker förutsatt att föreslagna bergssäkringsåtgärder genomförs.

Planförslaget har i vissa delar reviderats efter granskning 2:

Skyddsbestämmelse i naturmark har införts för att förtydliga att åtgärder inom naturmarken som avser bergssäkring ska genomföras.

Prickmark vid skolkvarterets östra gräns utökas efter nya fakta om att fastigheten hyser ett däckhotell.

Ett u-område har införts för skolkvarteret för allmänna ledningar.

E-område har justerats 1 meter för att möjliggöra en ändamålsenlig tryckstegringsstation.

Skyfallsbestämmelse har införts i två kvarter som bekräftar rekommendationer i skyfallsutredningen. Bestämmelsen har även vägt in stadsmässighet och tillgänglighetsaspekten.

Texten från den tidigare framtagna buller-PM har införts i planbeskrivningen.

Det parallella arbetet med mobilitets- och parkeringsutredning har färdigställts.

Industribullerbestämmelse har förtydligats.

Förtydligande om befintliga verksamheters möjlighet till ökad bulleralstring som ligger under riktvärdena har införts.

De justeringar som är gjorda är avstämda med berörda parter och anses därmed inte vara så väsentliga förändringar av planförslaget att en ny granskning krävs.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och vissa plantekniska mindre justeringar har genomförts.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägare till angränsande fastigheter gällande

deras synpunkter gällande förslaget påverkan på deras nuvarande verksamhet samt dess utvecklingsmöjligheter. Park- och Naturnämndens yttrande har delvis tillgodosetts. Miljö- och klimatinämndens synpunkter har inte tillgodosetts.

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

Stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret anser att exploateringsekonomi är godtagbar och tillstyrker förslagen detaljplan.

2. Göteborgs Energi

Göteborgs Energi Nät AB äger många anläggningar inom området, exploateringen innebära att många av de befintliga anläggningarna måste flyttas eller rivas. Placeringen av nya E-områden kunde vara lite mer utspridd än vad den är, förslaget leder till onödiga kabeldragningar och därmed onödigt stort intrång i gator och gångvägar. Krav för tekniska specifikationer av nya transformatorstationer specificeras i yttrandet.

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar: Det finns befintliga fjärrvärmeledningar inom området. Några servisledningar ser ut att behöva skrotas på grund av placering av nya hus. Däremot ser aktuella allmänna ledningar inom området ut att kunna bevaras i befintliga lägen.

Det behöver byggas nya ledningar för att försörja tillkommande bebyggelse. Det är viktigt att placeringen av de nya ledningarna beaktas i kommande genomförandemöten.

Höjdsättningen av nya gator måste beakta befintliga ledningar. Tekniska specifikationer för ledningar specificeras i yttrandet.

Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB): Det finns driftsatta gasledningar i planområdet. Följande gator berörs: J A Wettergrens gata, Gruvgatan, Olof Askunds gata, Fältspatgatan och Ingela Gatenhielms gata. Dessa måste beaktas i fortsatt planarbete.

Befintliga ledningar ger också möjligheter till gasanslutning för nya verksamheter. Göteborgs Energis "Bestämmelser vid markarbeten" ska följas.

Kommentar:

Placeringen av transformatorstationer har valts med hänsyn till att i minsta mån stå i konflikt med bostadsbebyggelse och rekreativa ytor. Lägena för stationerna har diskuterats tillsammans med Göteborgs Energi och föreslagits utifrån rådande fastighetsgränser och den stadsutveckling som eftersträvas.

Fastighetskontoret kommer fortsatt att kalla till genomförandemöten där fjärrvärme- och gasledningar får hanteras.

3. Göteborgs Parkering AB

Ingen erinran.

4. Nämnden för kretslopp och vatten

Övergripande: Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- E-området gällande ny tryckstegringsstation behöver vara 13 meter i bredd istället för 12 meter i bredd som anges i plankartan. Yta mellan E-område och allmän platsmark GATA önskas införlivas i E-området.
- Ett u-område gällande befintliga VA-ledningar behöver upprättas söder om den större skoltomten i sydöstra delen av planområdet.
- Plankartan behöver kompletteras avseende lägsta golvnivå i förhållande till marknivå. Texten lyder "Lägsta golvnivå ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas."

Avfall: Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna gällande avfall och hänvisar till information överlämnad i granskning 1 och som återfinns i granskningsutlåtande 1. Förvaltningen rekommenderar också att exploitörerna stämmer av avfallslösning med avfallshandläggare innan bygglovets skickas in till Stadsbyggnadskontoret.

VA: På grund av att det planeras för en ny trycknivå gällande dricksvattnet behöver gamla ledningar i gjutjärn från sextiotalet ersättas före driftsättning av den nya tryckstegringsstationen. Före arbetet utförs ska befintliga långsgående ledningar för spill- och dagvatten filmas för att säkerställa att dessa inte har en ökad risk att gå sönder vid närliggande rörspräckning av dricksvattenledningen. I samband med filmning ska även samtliga brunnar avvägas (djup mätas) för att eventuell projektering inte ska bli felaktigt utförd. Arbeten med avvägningar och filmningar bedöms ta upp emot sex månader och diskussioner har förts med Fastighetskontoret gällande om detta ska utföras före lagkraftvunnen detaljplan. Dessa åtgärder behöver utföras före projektering av allmän VA kan påbörjas.

För att mildra effekterna vid skyfall rekommenderas att en del av parken fungerar som multifunktionsyta. För att uppta så liten del av parken som möjligt har två alternativ tagits fram med variationer på slänterna. Den del av parken som utnyttjas till fördröjning ska inte ha stående vatten vid regnfria tillfällen och ska därför kunna nyttjas som vanlig parkmark vid torrt väder men som fördröjningsmagasin vid stora regntillfällen.

Fördröjningen norr om Pågens parkeringsyta utformas som ett ytligt fördröjningsmagasin. Detta kommer till bruk vid ett 20-årsregn då dagvatten dämmer upp i ledningsnätet.

Vid den större skoltomten i sydöstra delen av planområdet finns det befintliga VA-ledningar. Detta område bör säkras med ett u-område med tillhörande ledningsrätt. Motsätter sig exploitören detta finns möjlighet att flytta ledningarna på exploitörens bekostnad.

Kretslopp och vatten redogör för uppskattade kostnader för tryckstegringsstation samt övriga investeringar i området.

Kommentar:

E-området utökas en meter åt söder. Under framtagandet av plankartan har en justering skett där området av misstag och utan skäl minskats ned från 13 meter till 12 meters bredd. Att återigen utöka till 13 meter är avstämt med Park- och Naturförvaltningen. Justeringen anses mindre och ska inte påverka upplevelsen eller nyttjandet av parkområdet intill. Tryckstegringsstation anses även vara ett starkt allmänt intresse att säkra och intresset överstiger intresset av den marginella påverkan minskningen ger för parken.

E-området utökas inte ut mot trottoarkanten utan kommer förbli inom gatumark för att ta höjd för en framtida utbyggnad av en bredare gång- och cykelbana.

Ett u-område införs söder om skolan. Stadsbyggnadskontoret anser inte att planbestämelsen innebär en väsentlig förändring som påverkar någon annan än den exploatör som ingår i planarbetet. Exploatören har godkänt justeringen.

Informationen om att ”Lägsta golvnivå ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas.” finns som upplysning på plankartan vilket bedöms som tillräckligt.

Informationen om fördröjningen av skyfallsvatten är översänd till Park- och Naturförvaltningen för att hanteras i projekteringen av parken. Park- och Naturförvaltningen har meddelat att de bedömer att mängden fördröjning kan skapas men att det i projekteringen går att finna en mer ändamålsenlig utformning av ytan än den nu föreslagna.

5. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen har inget ytterligare att framföra i detta skede.

6. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

7. Miljö- och Klimatnämnden

Ljudmiljö

Industribuller

Beräkningarna, i den framtagna industri- och trafikbullerutredningen (Norconsult 2019), visar att verksamhetsbuller från främst Pågen, Bodycoat och Kahls Kaffe ger ekvivalenta ljudnivåer över Boverkets riktvärde nattetid (enligt vägledning i rapport 2015:21), 45 dBA, för flertalet av kvarteren inom planområdet. Lägenheter med beräknad ekvivalent ljudnivå 45–50 dBA nattetid bör, enligt Boverket, accepteras förutsatt att tillgång till en ljuddämpad sida finns och att byggnaden bulleranpassas så att minst hälften av bostadsrummen per lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Högsta ljudnivå på en ljuddämpad sida får vara 40 dBA nattetid. Detta beräknas inte klaras för flera av bostäderna inom planområdet:

- Delar av bostadsfasader i kvarter 1, 11, 14 och 18 beräknas få ljudnivåer överskridande riktvärdet 40 dBA vid den ljuddämpade sidan, med överskridanden på 0,7–2 dBA.
- För kvarter 14 utsätts även delar av fasaden för en ekvivalent ljudnivå över 50 dBA. Boverket anger att bostäder inte bör accepteras vid fasader med en ljudnivå som överstiger 50 dBA i ekvivalent ljudnivå. Det går, ur planhandlingarna, inte att utläsa hur många lägenheter som beräknas ligga längs denna fasad.
- För kvarter 14 hänvisas det även till att möjliga åtgärder för att klara en ljuddämpad sida har utretts i en rapport framtagen av exploatören. Rapporten är inte bilagd planhandlingarna varför Miljöförvaltningen inte kan bedöma om utredningen visar att bullerriktvärden kan klaras.
- För kvarter 2 överskrider 45 dBA på ett hörn där möjlighet att skapa ljuddämpad sida saknas.
- Det framgår av utbyggnadsplanen att kvarter 1 kommer att byggas färdigt innan kvarter 8 och 9 har byggts. De framtagna bullerberäkningarna (Norconsult, 2019) visar att ljudmiljön för kvarter 1 beräknas försämrats när kvarter 8 och 9 står färdiga. Kvarter 1 beräknas få en ekvivalent ljudnivå överskridande 50 dBA för en mindre del av en av bostadsfasaderna, när kvarter 8 och 9 står färdiga. Detta kan Miljöförvaltningen inte se att planen har beaktat eller visat hur riktvärdet ska klaras.

Miljöförvaltningen anser att det inte är acceptabelt med några överskridanden av riktvärden vid någon del av bostadsfasaderna. Riktvärdesnivåerna är satta för att undvika att människor utsätts för ohälsosamma ljudnivåer i sitt boende. Överskridanden innebär därmed att människor riskerar att utsättas för olägenhet.

Särskilt viktigt är det att den ljuddämpade sidan uppfyller riktvärdet 40 dBA nattetid. I Göteborgs Stads vägledning för buller i planeringen, på sidan 16, står: ”Utgångspunkten ska alltid vara att försöka klara en så låg ljudnivå som möjligt [...]. Detta eftersom dagens beräkningsmodeller underskattar nivåer på baksidan av byggnader men också för att minimera störningsriskerna och skapa en så god boendemiljö som möjligt”.

För att minska felmarginalen i dessa beräkningsresultat bör därför den beräknade ljudnivån ligga ett par decibel under ett angivet riktvärde, några överskridanden är därmed inte acceptabla.

Planen innehåller en planbestämmelse som reglerar att om ekvivalent ljudnivå från industribuller vid bostadens fasad är över 45 dBA nattetid ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad som har en ekvivalent ljudnivå högst 40 dBA och maximal ljudnivå 55 dBA. Det finns även en planbestämmelse om att bostäder och vård ej får placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå från industribuller är mer än 50 dBA nattetid. I planbeskrivningen (och därtill hörande utredningar) anges, avseende ovan kvarter 1, 11 och 18, att värden överskrids för tyst sida men att avvikelserna endast bedöms vara marginella. Vissa åtgärder föreslås utredas i bygglovsskedet, men stadsbyggnadskontoret bedömer samtidigt att avvikelsen är så liten/marginell att det inte har betydelse för kvarterens lämplighet för bostäder. Miljöförvaltningen anser att de avvikelser som framgår av planbeskrivningen inte kan anses vara marginella. Det framgår således inte av bullerutredningarna att bullerriktvärdena klaras för samtliga lägenheter i kvarteren. Vi anser att detta ska vara klarlagt i detaljplanen och inte kan lämnas till bygglovsskedet. Det är nu oklart vilka åtgärder som är tekniskt genomförbara, ekonomiskt rimliga och tillräckligt effektiva för att klara Boverkets riktvärden.

I beräkningarna som utgör del av planbeskrivningen har man utgått ifrån att buller-skyddsåtgärder ska genomföras på Kahls Kaffe och Bodycoat, vilket ska säkerställas genom avtal. Detta ska säkerställa att dessa verksamheters bulleralstring till planområdet inte ska medföra risk för överskridande av bullerriktvärdena. Miljöförvaltningen kan, om detta inte sker, komma att förelägga verksamheterna att vidta tillräckliga skyddsåtgärder. Miljöförvaltningen kan även behöva förelägga andra verksamheter i området vid för höga bullernivåer som orsakar olägenhet för boende. Dock gäller vid ny bostadsbebyggelse att tillsynen ska utgå från beräknade bullervärden i planbeskrivningen (om det inte föreligger synnerliga skäl) vid beslut om förelägganden eller förbud med anledning av buller. Stadsbyggnadskontoret skriver att: ”I samband med denna detaljplan kommer de värden som anges här i planbeskrivningen med tillhörande utredning från Norconsult 2019-04-24 och PM - industri- och trafikbuller reviderad 2019-05-23 bli gällande vid tillsyn för bostäderna inom planområdet.”

Som vi påpekat här förekommer överskridanden av bullerriktvärden i de utredningar som stadsbyggnadskontoret hänvisar till, vilka Miljöförvaltningen inte anser endast är marginella. Att planbeskrivningen innehåller värden som är högre än industribullerbestämmelserna på detaljplanekartan leder till en otydlighet kring vilka bullervärden som kringliggande verksamheter har att förhålla sig till. Vi anser att utredningarna ska visa att bullerriktvärdena klaras, det har i detaljplanen annars inte visats att marken är lämplig för bostäder ur Miljö- och hälsosynpunkt. Med anledning av ovanstående avstyrker vi de bostäder där Boverkets riktvärden inte klaras.

Lågfrekvent buller

Eftersom det inte planeras för några bullerskyddsåtgärder på Pågens verksamhet är det viktigt att planen beaktar eventuella risker för störningar med avseende på lågfrekvent buller, som ofta förekommer vid fläktar, värmepumpar, kompressorer etcetera. Det är väl studerat att lågfrekventa ljudkomponenter är mer störande än buller utan lågfrekvent innehåll. Den A-vägda ljudnivån, som har beräknats i de framtagna bullerberäkningarna, underskattar lågfrekventa ljuds störande inverkan. Störningsrisken för det lågfrekventa bullret behöver framgå av planbeskrivningen.

Trafikbuller/Nattrafik

Om transporter till och från Pågens fabrik står för den avgörande bulleralstringen från Olof Asklunds gata nattetid, anser Miljöförvaltningen att detta buller ska betraktas som industribuller och inte som trafikbuller, i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning. I det tidigare granskningsyttrandet efterfrågade vi ett resonemang angående hur de tunga transporter förhåller sig till övrig trafik på Olof Asklunds gata nattetid. Stadsbyggnadskontoret har inte kommenterat detta i granskningsutlåtandet. Miljöförvaltningen bedömer att det finns skäl att anta att trafiken till och från Pågen inom planområdet nattetid ska bedömas som industribuller. Om så är fallet behöver de framtagna bullerberäkningarna uppdateras och tydligt visa att Boverkets riktvärden för industribuller uppfylls. Som vi skrivit ovan anser vi att inga avvikelser från Boverkets riktvärden är acceptabla.

Miljöstörande verksamheter

I granskningsomgång ett efterfrågade vi information om verksamheter som tagits upp i utredningen om störande verksamheter, där det fanns vissa oklarheter avseende om de fortsatt kunde orsaka störningar för planområdet. Vår synpunkt kvarstår, eftersom vi inte fått svar på de specifika synpunkter som vi tog upp, och inte kan se att verksamheterna finns med i någon bullerutredning. Miljöförvaltningen anser att det inte går att utsluta att det kan förekomma ytterligare bullerstörningar än de som utretts i detaljplanen.

Luftkvalitet - lukt

Om lukstörning

Lukt kan ge upphov till störningar för människor i ett område och bedömas som en olägenhet för människors hälsa. En lukts koncentration uttrycks enligt den europeiska standarden EN 13725 i luktenheter per kubikmeter luft (l.e/m³) där luktröskelvärdet 1 l.e/m³ definieras som den halt där 50 procent av befolkningen kan förnimma lukt. Det finns inga svenska riktvärden för lukt. I bedömningar angående lukt utgår man ofta från norska och danska riktvärden för lukt som anges i l.e/m³. Det går att läsa mer om detta i miljökonsekvensbeskrivningens kapitel om lukt.

Bakgrund till denna granskningsomgång

Till granskning ett togs en luktutredning fram (ÅF och SWECO) som visade förslag på åtgärder som behövs för att en godtagbar luktmiljö ska uppnås för bostäder. Inriktningen i den utredningen var att målsättningen skulle vara en lukthalt på 1-2 l.e/m³ från Pågen och 0,5-1 l.e/m³ för Kahls Kaffe. Miljöförvaltningen tillstyrkte detaljplanen med avseende på luktsituationen under förutsättning att de åtgärder som föreslogs genomfördes.

Pågen

Pågen har sedan den förra granskningsomgången meddelat stadsbyggnadskontoret att de inte är intresserade av att genomföra några åtgärder för att minska sitt utsläpp av lukt i dagsläget. En ytterligare luktutredning (med annan beräkningsmodell) har tagits fram till denna granskningsomgång. Den visar att tydlig lukt riskerar att förekomma under tiden produktionen är igång, mellan klockan 21 och klockan 14. Halterna överskrider de

norska riktvärdena 1, 1-2 l.e./m³ som 99 percentilen av timmedelvärdet, i hela planområdet. Närmast Pågens fabrik, där byggnader planeras, förekommer lukt med uppmot 40 l.e./m³ vid fasaden. I de yttersta östra delarna av planområdet, där luktintensiteten minskat, finns några byggnader som kommer få lukt på uppmot 5 l.e./m³.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att: ”invånarantalet i kombination med de höga haltnivåerna gör att risken för störning bedöms vara överhängande. Bostadsbebyggelsens närhet till verksamheten bedöms därför ge upphov till en stor negativ konsekvens jämfört med ett nollalternativ”.

Miljöförvaltningen anser inte att den nya luktutredningen visar att behovet av att genomföra åtgärder för att minska luktstörningen från Pågens fabrik har upphört. Vi anser att behovet kvarstår eftersom det finns stor risk att människor utsätts för olägenhet i sin bostads- och skolmiljö. Detaljplanen innebär att fler människor kommer utsättas för störning än idag. De mervärden som stadsbyggnadskontoret beskriver av exploateringen kan inte överväga risken för olägenhet ur miljölagstiftningens synvinkel.

Kahls Kaffe

För Kahls Kaffe är nuvarande förslag att genomföra åtgärder för att minska lukthalten i området till 2 l.e./m³. Åtgärder på Kahls Kaffe ska säkerställas genom avtal. I första utredningen bedömdes att 0,5-1 l.e./m³ var den lukthalt som skulle eftersträvas. Jämfört med lukten från Pågens bageriverksamhet uppfattas lukten från kafferosteriet som mindre angenäm, i miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs den som säregen. I planbeskrivningen framgår även att det kan bli aktuellt att genomföra fler åtgärder vid luktklagomål.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att: ”Beaktat att ovanstående målsättning [0,5-1 l.e./m³] har föreslagits med hänsyn till lukten specifika karaktär, och därmed risken för störning, bedöms verksamheten ge upphov till en måttlig negativ konsekvens. Att konsekvensen inte värderas som stor, trots det ökade invånarantal som blir en följd av detaljplanen, beror på att luktemissionen trots allt ligger inom de danska riktlinjerna. Bedömningen förutsätter att åtgärder genomförs. Om åtgärder i syfte att reducera luktemissionen från verksamheten inte genomförs bedöms den negativa konsekvensen som stor”.

Eftersom det saknas riktvärden för luktkoncentration i Sverige blir bedömningen om en lukt anses medföra olägenhet något som får göras från fall till fall vid klagomål. Att stadsbyggnadskontoret skriver att förberedelse finns för ytterligare åtgärder vid klagomål visar på osäkerheten kring om 2 l.e./m³ är en tillräckligt låg luktkoncentration för att garantera att framtida boende får en lämplig boendemiljö.

De åtgärder som föreslås genomföras på Kahls Kaffe ska säkerställas genom avtal mellan exploatören och Kahls Kaffe. Det framgår dock inte hur detta avtal ska utformas och vad det ska innehålla. Det är också oklart när i tid åtgärderna ska utföras. Miljöförvaltningen anser att det är oklart om ett avtal är tillräckligt för att säkerställa att åtgärder genomförs.

Sammantaget om lukt

Om detaljplanen genomförs, innebär det att lukthalter långt över danska och norska riktvärden kommer att förekomma inom planområdet från Pågen, och att lukthalter över målsättningen i första luktutredningen kommer att förekomma från Kahls Kaffe.

Stadsbyggnadskontoret skriver att lukten inte bedöms ge upphov till negativa hälsoeffekter, även om den kommer att upplevas som störande. Vi vill förtydliga att lukt, trots avsaknad av direkta fysiska hälsoeffekter, kan innebära en olägenhet för människors hälsa. Begreppet olägenhet i miljöbalken omfattar även ”sådana störningar som inte är direkt hälsoskadliga men som ändå på ett påtagligt sätt inverkar på människors psykiska

välbefinnande" (MÖD M 11676-13) 2. Detta innebär att lukten från både Pågen och Kahls Kaffe kan innebära en olägenhet för människors hälsa. Detta även om lukten av nybakat bröd, som kommer från Pågen, kan upplevas angenämt för vissa.

Miljöförvaltningen bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att det är troligt att människor kommer att utsättas för olägenhet i sin bostads- och skolmiljö på grund av lukten från verksamheterna (främst Pågen) om detaljplanen genomförs. Miljöförvaltningen anser därför att lokalisering av bostäder inom hela planområdet är olämplig och vi avstyrker därmed planförslaget.

Övriga synpunkter

Övriga synpunkter angående markmiljö, naturmiljö, utemiljö förskola samt mobilitet och parkering kvarstår sedan granskning ett.

Kommentar:

Industribuller

Bullerförordningen utgör riktvärden och är något som i högsta möjliga mån ska eftersträvas. Stadsbyggnadskontoret gör dock tillskillnad från Miljöförvaltningen bedömningen att ett visst antal överskridanden är acceptabla. Planen tillåter ca 1900 bostäder och högt räknat så finns överskridanden mellan 0,1 – 2,6 dBA på ljuddämpad sida i cirka 40 lägenheter vilket motsvarar omkring 2% av bostäderna. Då överskridandena är relativt små och påverkar en mindre del av beståndet anses det fortsatt vara en lämplig exploatering.

Stadsbyggnadskontoret gör även sin bedömning på utredningar med en ljudmodell som inte är anpassad till framtida bygglov. I utredningarna har det inte tagits hänsyn till att kvarteren innehåller t.ex. sadeltak och bullerdämpande eller oregelbundna fasader. När husen senare är mer genomritade och nya bullerutredningar tas fram med samma ingångsvärden som de till detaljplanen kan platsspecifika lösningar tas fram som sannolikt gör att antal överskridanden kan minska.

Stadsbyggnadskontoret förhåller sig i denna detaljplanen till de värden som anges i Boverkets vägledning och kommer inte utgå från värden som ligger ett par decibel under angivna riktvärden. Ambitionen är dock att verka för en så god ljudmiljö som möjligt.

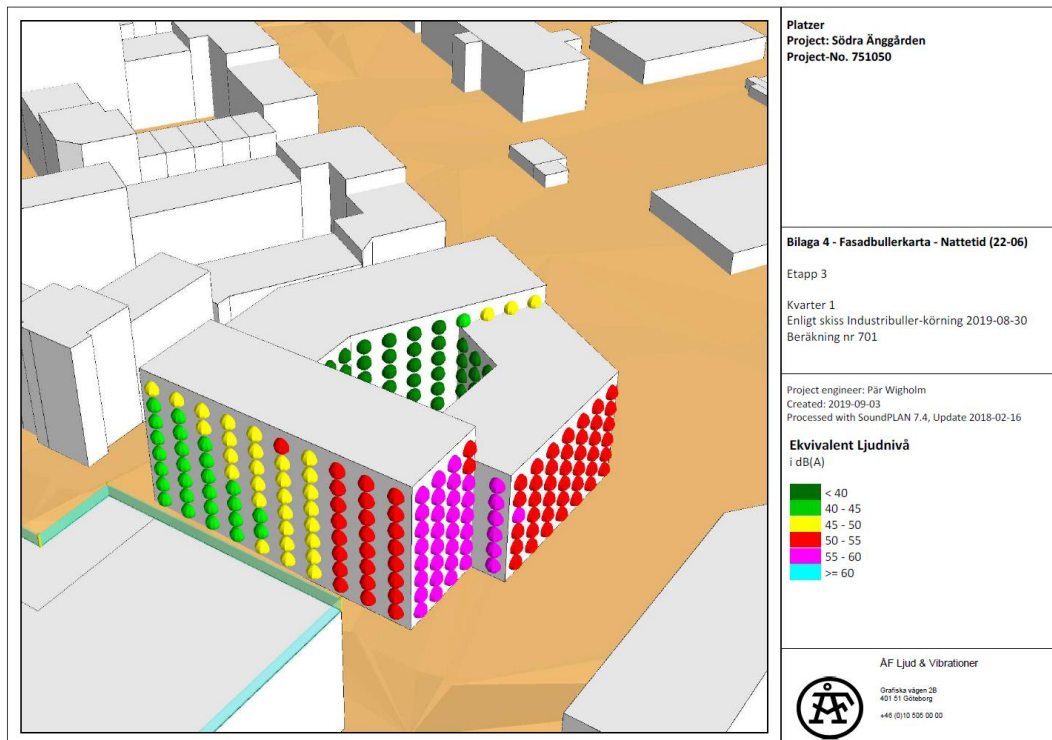
Stadsbyggnadskontoret anser att området är lämpligt för bostadsbebyggelse med avseende på industribuller. Flera åtgärder har vidtagits i planarbetet för att hantera industribullret bland annat har ett p-hus och kontor placerats i de mest utsatta lägena. En skärm möjliggörs för att skydda mot buller föreslås även mellan två av kvarteren.

De värden som används i utredningarna kommer från uppmätta värden från mätningar på verksamhetens olika bullerkällor som är många i antalet. Beräknade värden utgår ifrån att alla källor är igång samtidigt. Om samma mätvärden skulle används för Pågens och Lilla Harrie Valskvarns verksamheter skulle det mot befintlig bebyggelse ske överskridanden med upp emot 15 dBA över gällande miljötillstånd och nivåer i miljöbalken för bebyggelse som är planlagd eller behandlad i bygglov innan 2 januari 2015. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det därmed finns en höjd tagen i de presenterade bullerutredningarna även om den föreslagna bebyggelsen ligger på motsatt sida jämfört med befintlig bebyggelse.

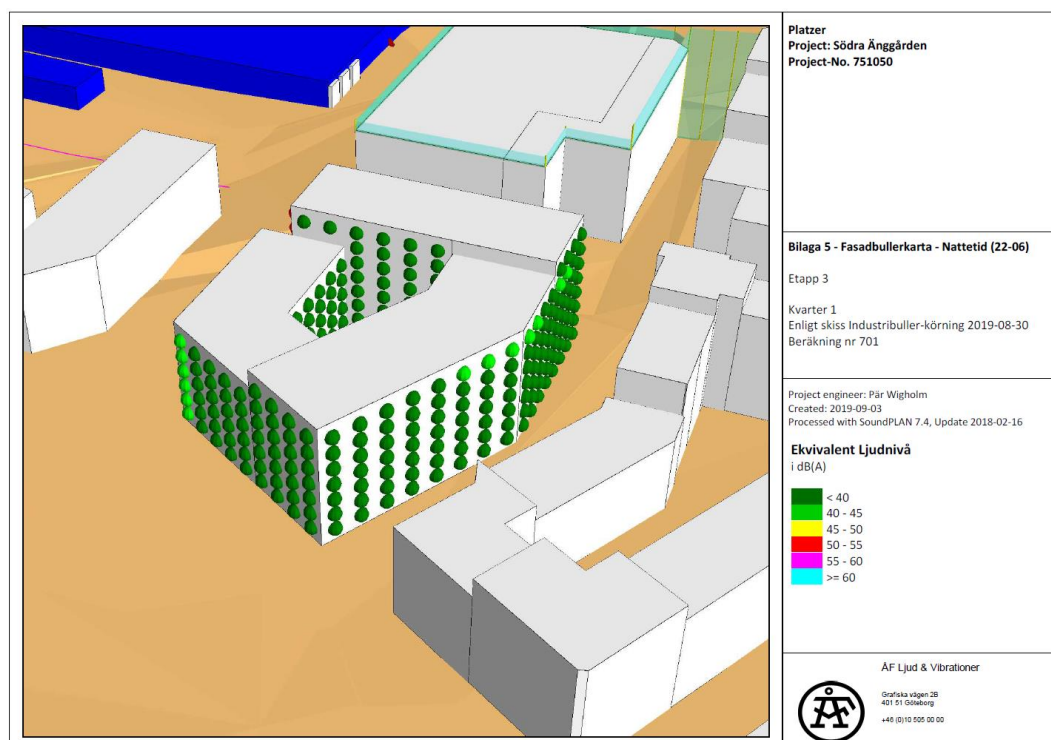
Avtal med Kahls kaffe och Bodycoat har tecknats gällande industribuller, avtalen bifogas till planhandlingarna.

PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller har infogats i planbeskrivningen. Handlingen finns även kvar som en utredning till detaljplanen då den agerat som underlag till miljökonsekvensbeskrivningen.

Kvarter 1: Stadsbyggnadskontoret står fast vid de bedömningar som gjorts i *PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller*. Överskridandet av ljuddämpad sida i nordöst bedöms vara marginellt och enbart påverka ett fåtal lägenheter. Det är ca 3 lägenheter som påverkas i industribullerutredningen (Norconsult 2019) Till följd av resultaten i industribullerutredningen höjdes byggrätten i norr i granskning 2. Höjningen gör att det finns goda förutsättningar till att skapa en ljuddämpad sida, se beräkningar nedan. Det finns i detta alternativ inte några överskridanden till zon C i de delar där bostadsändamål tillåts.



Vy från nordväst över kvarter 1, framtagen körning efter granskning 2 för att visa på ovanstående resonemang.



Vy från sydöst över kvarter 1, framtagen körning efter granskning 2 för att visa på ovanstående resonemang.

Stadsbyggnadskontoret står även fast i det förslag på åtgärd som anges i *PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller* att det i bygglovet bör undersökas om tekniska lösningar och fasadmateriell kan användas för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt för lägenheterna som inte helt uppfyller värdena i Boverkets vägledning.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att kvarter 1 är möjligt att bebygga enligt detaljplanen och delar därmed inte Miljöförvaltningens bedömning.

Kvarter 2: Stadsbyggnadskontoret anser att Miljöförvaltningens bedömning att det inte går att skapa en ljuddämpad sida för det marginella överskridandet i kvarter 2 är felaktig. Se exempel på möjliga planlösningar nedan.



Kvarter 2, exempel på planlösningar. Framtagna efter granskning 2 för att visa på ovanstående resonemang.

Stadsbyggnadskontoret står dock fast i sin bedömning i *PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller* att överskridandet anses marginellt och inte behöver hanteras. Motivet till detta är att det endast påverkar en lägenhet och överskridandet är marginellt (0,7dBA).

Kvarter 11: Stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning att lågdelens hörnläge i de två övre planen där fasader marginellt ligger över vad som krävs för att räknas som ljuddämpad sida är ett acceptabelt avsteg. Tekniska lösningar för att minska nivåerna vid fasaden på den ljuddämpade sidan bör studeras vidare men är i annat fall så litet att det inte anses vara av betydelse för kvarterets lämplighet för bostäder. (Avstegen är på överskridanden mellan 0,7 – 1,5 dBA och bedöms påverka 4 lägenheter.)

Kvarter 14: 50 dBA överskrider i utredningen (Norconsult 2019) i tre punkter i fasaden. Som mest utsätts i utredningen 3 lägenheter för nivåer över 50 dBA med ett överskridande på 0,9 dBA. Ett annat alternativ är att i detta läge lägga ett trapphus eller annan användning i bostadskompletterande verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid sin bedömning i *PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller* att lägenheter i dessa lägenheter kan tillåtas men att det då är mycket viktigt att de lägenheterna får en tillräckligt ljuddämpad sida.

Miljöförvaltningen efterfrågar beräkningen som är framtagen av ÅF på uppdrag av exploatören. Denna återfinns på samma sida som bedömningen i *PM - Åtgärdsbeskrivning för kvarter med avseende på industri- och trafikbuller*.

Kvarter 18: Överskridanden för den ljuddämpade sidan avseende industribuller är till största delen mindre överskridanden. (uppskattningsvis 10 lägenheter med överskridanden på 0,6-2,6 dBA) Till skillnad från utredningens modell så tillåter plankartan en jämnhögt byggnadshöjd åt väster. Genom att studera bullerreducerande åtgärder till bygglovet och andra nivåer på bebyggelsen inom ramen för planbestämmelserna bör en bättre ljudmiljö kunna skapas. Bedömningen är att överskridandena är relativt små och påverkar ett mindre antal lägenheter vilket medför att de kan accepteras.

Lågfrekvent buller

Lågfrekvent buller hanteras inte i planskedet då det inte finns någon vägledande nivå för utomhusnivåer. Lågfrekvent buller är framförallt en fråga som ska beaktas i det tekniska samrådet. Informationen översänds till exploatörerna.

Trafikbuller/Nattrafik

Stadsbyggnadskontoret delar inte Miljöförvaltningens bedömning att det är liknande det exempel som anges i Naturvårdsverkets vägledning. I denna anges:

”För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar och järnvägar bör som huvudprincip riktvärden för trafik vara vägledande. Utifrån en sammanvägd bild av bullersituationen kan dock andra bedömningar i särskilda fall behöva göras. Det kan exempelvis vara fallet vid tillfartsvägar till täkter, där transporterna till och från dessa står för en betydande del av bullerstörningarna.”

Olof Askunds gata försörjer fler verksamheter än Pågens och är idag en större genomgående gata genom industriområdet. Trafikkontoret uppskattar att den tunga trafiken från Pågens står för knappt hälften av alla tunga fordonsrörelser på gatan sett över hela dygnet.

Miljöförvaltningen önskar att detta bryts ned till att peka ut en del av dygnet då verksamheten är som mest aktiv, nattetid, stöd för detta går dock inte att finna i naturvårdsverkets vägledning. Stadsbyggnadskontoret har även bett trafikkontoret bryta ner fördelningen nattetid. Denna visar att en stor del av den tunga trafiken är från Pågens verksamhet men att det inte är den enda tunga trafik som förväntas gå på gatan. Olof Askunds gata är nattetid bland annat trafikerad av bussar och trafikeringen med kollektivtrafik förväntas öka genom exploateringen. Andelen tung trafik 2035 nattetid förväntas enligt trafikkontorets bedömning fördelas så att Pågens nattrafik står för omkring hälften av fordonsrörelserna och resterande del vara från kollektivtrafik och tunga transporter till övriga verksamheter utanför planområdet.

Sammantaget anser Stadsbyggnadskontoret att oavsett sett över alla dygnets timmar eller nedbrutet till framtida nattrafik att trafiken på Olof Askunds gata ska falla under huvudprincipen i Naturvårdsverkets vägledning. Trafiken på Olof Askunds gata anses därmed vara trafikbuller och fordonstransporterna inom verksamhetens fastighet anses vara industribuller. Längs Olof Askunds gata föreslås i planförslaget heller inga bostadstäder.

Miljöstörande verksamheter

De verksamheter som ligger inom Xteras fastigheter vilka antas vara de verksamheter som Miljö- och Klimatnämnden nämner i föregående yttrande är medtagna i den senaste industribullerutredningen. Se även svar i granskningsutlåtande 1. Stadsbyggnadskontoret har inga uppgifter på att det finns fler verksamheter som är verksamma nattetid som riskerar att påverka planområdet med industribuller. Området kommer ligga i anslutning till ett verksamhetsområde och det kan komma förändringar i verksamheterna på dessa fastigheter. Det får inte tillkomma störningar så att överskridanden av riktvärden sker. Tidigare bedömning kring industribuller i planbeskrivningen är skriven utifrån de verksamheter som genererar bullerstörningar där den sammantagna bullernivån leder

till att riktvärden ligger nära att överskridas. Det finns dock verksamheter intill området som skulle kunna öka sin industribullerpåverkan utan att gällande riktvärden överskrids. Dessa verksamheter har en möjlighet till en viss ökning av sin bulleralstring. Ett förtydligande kring detta är infört i planbeskrivningen.

Luftkvalitet – lukt

Pågen

Det förväntas uppstå störningar från lukten men då den inte kan konstateras hälsovådligt för de boende som flyttar in om området är det inte en fråga om att marken är olämplig för föreslagen användning. Se även en sammanvägd bedömning av luktfrågan i planbeskrivningen. Göteborgs stad växer och det finns ett stort behov av bostäder i staden. I stadens strategi till utbyggnadsplanering är det i mellanstaden den största tillväxten kommer att ske. Området ligger intill befintlig infrastruktur, har goda förutsättningar till att resa kollektivt eller cykla till stadens många funktioner och service.

Verksamhetsutövarna Pågens och Lilla Harrie Valskvarn har under planprocessen erbjudits möjlighet att vidare utreda och avtala om att genomföra åtgärder på verksamheterna på exploateringsens bekostnad för att minska störningarna. Detta erbjudande har avböjts av verksamhetsutövarna. Utredningar som togs fram till granskning 1 visar på att åtgärder är möjliga att genomföra både gällande lukt och buller.

Kahls Kaffe

Stadsbyggnadskontoret ser det som svårt att ställa hårdare krav än 2 l.e/m³ på kafferosteriet. Det är visserligen i utredningen konstaterat lukten från kafferosteriet genererar den mindre angenäma lukten i området jämfört med den från bageriet. Men då nivån 2 l.e/ m³ har använts i andra delar av Sverige vid t.ex. planläggning invid reningsverk anser Stadsbyggnadskontorets att nivån är rimlig även i detta fall. Det är upp till Miljöförvaltningen att senare göra sin egen bedömning vid eventuell tillsyn.

Miljöförvaltningen har fått frågan inför granskning 2 om vilka delar de vill se i ett avtal men har avböjt att vara delaktig i detta arbete. Ett avtal har tecknats mellan exploatörerna och verksamhetsutövaren.

Övriga synpunkter

Se tidigare svar i granskningsutlåtande 1.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens tidigare synpunkt angående information om brandvattenförsörjning har beaktats.

Räddningstjänsten har gjort bedömningen att det är acceptabelt att Olof Asklunds gata inte är fullt framkomlig enligt 0,2 meters vattenhöjd vid skyfall. Byggnader går att angöra från den södra eller den norra infaren.

Tidigare synpunkter angående riskreducerande åtgärder har beaktats i planarbetet.

Kommentarer

Noteras

9. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsnämnden har tidigare tillstyrkt detaljplanen men har lämnat yttrande där några av synpunkterna kvarstår:

- Det behövs ytterligare ingångar till Änggårdsbergen, även gröna stråk bör skapas.

- Dialog bör föras med exploatör om blandad upplåtelseform, storlek på bostäder och varierade hyresnivåer.
- Trygghetsboende, gemenskapsboende för äldre och bostäder med särskild service bör hanteras vidare i planarbetet.
- Förvaltningen önskar delta i utformning av parkerna.
- Förskolgårdarna bör följa ramprogrammets krav på 35 kvm/barn. Bostädernas gårdar och entréer bör separeras från förskolornas. Eventuell skolgård på tak bör undantas från beräkningen av total skolgårdsyta.
- Trafiksäkerheten behöver utredas gällande övergången över Dag Hammarskjöldsleden. Det bör undersökas vilka åtgärder som kan göra tunneln under leden tryggare.

Förvaltningens kompletterande synpunkter: Det är av stor vikt att nödvändiga åtgärder genomförs så att riktlinjer för buller uppnås. Bullerskärmarna som föreslås behöver uppföras så att inte nya barriäreffekter uppstår och de behöver ta hänsyn till stadsbilden.

Åtgärder bör vidtas i så stor utsträckning som möjligt för att minska påverkan från lukt.

I och med ärendets komplexitet bör dialog med stadsdel och övriga berörda parter att beaktas särskilt i det fortsatta arbetet.

Kommentar:

Inom ramen för planarbetet har det diskuterats att inom projektet skapa och bekosta nya entréer till Änggårdsbergen. I dagsläget har det inte bedömts genomförbart i och med osäkerheter i förvaltningskostnader och risk för blocknedfall. Detaljplanen hindrar dock inte att gångvägar anläggs i naturmarken. Länsstyrelsen har inte heller i nytt förslag till skötselplan inte föreslagit några nya entréer till Änggårdsbergen.

Det är inte möjligt att styra upplåtelseform eller hyra för bostäder när staden inte är markägare. Att reglera lägenhetsstorlekarna anses inte motiverat inom planområdet. Minst en av aktörerna i området utreder möjligheten för ett äldreboende.

Kontaktuppgifter till Park- och Naturförvaltningens handläggare som är ansvarig för utformningen av parkerna har översänts till stadsdelsförvaltningen.

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

Kommentarer kring trafiksäkerheten och åtgärder för övergången och tunneln vid Dag Hammarskjöldsleden överlämnas till Trafikkontoret.

Bullerskärmarna har studerats och krävs för att möjliggöra fler bostäder i området vilket är av stor vikt för att skapa en stadsmässighet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de positiva delarna som bullerskärmarna möjliggör i form av fler bostäder överväger de nackdelar det får för stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret ser det också som önskvärt att minska påverkan från luktpåverkande verksamheter intill området. Avtal med Kahls kaffe som står för den minst angenäma lukten har tecknats för att minska luktemissionerna. Pågen har under planarbetet meddelat att de i dagsläget inte är intresserade av att genomföra åtgärder på sin verksamhet. Se mer under kommentar till Miljö- och Klimatnämndens yttrande.

10. Trafiknämnden

Utrymme för GATA norr om fastighet Högsbo 3:13 har sedan granskning 1 minskats. Om området norr om fastigheten kommer att utvecklas i framtiden så bör lämpligheten

av att tillskapa mer GATA här utredas för att tillgodose en bättre infrastruktur för gående och cyklister. Vid ny GATA norrut från Gruvgatan in på fastighet 34:12 behöver det säkerställas i exploateringsavtal att befintlig vändplan kan nyttjas av den trafik som behöver kunna vända här.

Gångtrafik: Trafikkontoret vill återigen påpeka den stora nyttan som en ny gångförbindelse mellan Olof Asklunds gata och den nya föreslagna busshållplatsen på Marconimotet, placerad mellan Pågens Bageri och det nya föreslagna kontorshuset, skulle kunna göra. Förbindelsen har potential att skapa en mer gen och naturlig koppling till hållplatsen från planområdet, vilket skulle göra hållplatsen mer attraktiv och tillgänglig för flera. Om möjligheten uppstår i kommande planeringsarbeten bör förbindelsen upprättas.

Cykeltrafik: Trafikkontoret ser positivt på de åtgärder som föreslås för cykeltrafik i området. Trafikkontoret anser att det i samband med vidare exploateringar söder om A Odhners gata och norr om Gruvgatan bör anläggas cykelbanor utmed Victor Hasselblads gata och JA Wettergrens gata. Det bör även göras åtgärder för att förbättra cykelframkomlighet förbi Flatåsmotet.

Kollektivtrafik: Vidare diskussioner behöver föras med Västtrafik om möjligheten till att säkerställa nya busslinjer eller utökad busstrafik i området. Tillköp av busslinjer av exploatörerna kan vara ett sätt att förbättra kollektivtrafikutbudet, vilket finns som en alternativ mobilitetsåtgärd i de nya riktlinjerna för p-tal.

Biltrafik: Trafikkontoret bedömer att trafiksystemet klarar den tillkommande trafiken som alstras från den nya bebyggelsen.

Parkering och mobilitet: Trafikkontoret anser att planen före antagandet måste redovisa, i mobilitets- och parkeringsutredningen, hur många parkeringsplatser som krävs i planen, samt att det tydligt redovisas hur och var dessa platser ska lösas inom planen. Det gäller både för bil- och cykelparkering. Trafikkontoret anser att det kommer bli av stor vikt för cykelresandet i området hur parkeringsanläggningar för cykel kommer lösas för att skapa så enkla förhållanden för invånarna i stadsdelen att välja cykel som färd sätt från och till området. Parkeringsbehovet som planen genererar samt möjlighet till parkeringsplats för rörelsehindrade ska lösas på kvartersmark. Viss korttidsparkering och angöring kan vid behov och där gatan tillåter anläggas på allmän plats, men kan inte räknas in i p-behovet enligt gällande p-tal.

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

Angöring: Tillgänglig angöring 25 meter från entré har studerats i planarbetet och löses i de flesta fall. Det finns vissa problematiska punkter där det blir svårt att uppnå, t.ex vid busshållplatserna på Olof Asklunds gata och JA Wettergrens gata. Angöring i gatan vid dessa punkter kommer inte kunna gå att säkerställa. Vid kvarter där tillgänglig angöring 25 meter från entré visat sig möjlig så ska detta i första hand lösas inom fastigheten och utan negativ påverkan på den allmänna platsen.

Tillgänglighet: En ny gång- och cykelväg planeras utmed Gruvgatan som ansluter till Änggårdens bergens entré längs norrut på gatan. Lutningarna längs gatan är dock stora och

en avvägning har gjorts mot tillgänglighetskravet. Åtgärden bedöms ändå bli en förbättring och en mer trafiksäker lösning mot idag, som stärker kopplingen till Änggårdsbergen för oskyddade trafikanter.

Ekonomi: Vissa åtgärder på allmän plats kommer att belasta trafiknämndens exploateringsbudget som B-investeringar, då åtgärderna även skapar en allmän nytta. Förhandlingar mellan staden och exploitörerna pågår och kostnadsfördelningen är inte klar. Kostnaden fastställs i kommande exploateringsavtal. Trafikkontoret förutsätter att C-investeringar som belastar trafiknämndens investeringsbudget inte blir aktuellt.

Kommentar:

Fastighetskontoret och trafikkontoret är delaktiga i planarbetet och ansvarar för att avtal om vändplats tecknas med exploitören.

Ny gångförbindelse mellan Olof Asklunds gata och den nya föreslagna busshållplatsen på Marconimotet har diskuterats, men inte bedömts lösbart i denna detaljplan. Trafikkontoret får bevaka denna fråga i kommande planarbeten.

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikkontorets påpekanden och förslag gällande den fortsatta utvecklingen av trafikstrukturen i området.

Trafikkontoret har diskussionen gällande kollektivtrafik med Västtrafik. Yttrandet överlämnades till exploitörerna.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats och redovisar en lösning för parkeringen i området. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen från denna.

11. Park- och Naturnämnden

Förvaltningens bedömning av planförslaget är att syftet med planen - att förtäta staden genom att bygga bostäder på industrimark - är positivt, men att byggnationen planeras mycket nära Änggårdsbergens rasbranter och därmed uppmuntrar människor att vistas i närheten av dessa, vilket inte är önskvärt av säkerhetsskäl. Utredningar kring alternativa sätt att koppla samman planområdet med Änggårdsbergen har genomförts under planarbetets gång, men avfärdats som orimliga på grund av en överhängande rasrisk i anslutning till berget. Även om bergssäkerhetsåtgärder utförs på rasbranterna riskerar berget att utgöra en mycket osäker miljö för människor, varför förvaltningen inte vill uppmuntra vistelse i närheten av rasbranterna överhuvudtaget. Av dessa skäl föreslår förvaltningen att området planlagt som NATUR bör utgå helt ur planen, för att undvika framtida krav på att tillgängliggöra rasområdet som allmän plats. Dagens skredrisker kommer inte att försvinna med tiden, snarare kan de bli värre med åren och det går inte att utesluta att staden någon gång i framtiden kan behöva sätta skyddsstängsel runt vissa branter för att hålla allmänheten borta av säkerhetsskäl, vilket inte är förenligt med användningen allmän plats NATUR. Goda orienterbara kopplingar från planområdet till omgivande gröna strukturer bör säkerställas utanför områden med risk för skred, och möjligheten att förstärka befintliga entréer till Änggårdsbergen bör utredas vidare.

Förvaltningen tycker också att den övergripande planeringsordningen för området är fel, med avseende på möjligheterna att genomföra planerade projekt. FÖP för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden borde inväntas innan enskilda detaljplaner i området vinner laga kraft, för att säkerställa både en innehållsmässig och ekonomisk genomförbarhet av helheten. Aktuell detaljplan behöver samordnas tydligare med FÖP:s intentioner, och ansträngningar bör göras för att denna detaljplan ska kunna bidra till att genomföra den kommande FÖP:s intentioner avseende grönstrukturer, bebyggelsens placering och täthet och kopplingar och stråk till omgivningen.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Låt området planlagt som NATUR utgå ur planen, för att undvika krav på att tillgängliggöra Änggårdsbergens rasbranter som allmän plats

Planen medger byggnation mycket nära Änggårdsbergens rasbranter vilka är kända för att vara mycket instabila och utgöra rasrisk. Att uppföra byggnation nära dessa ställer krav på bergsåringsåtgärder inom och utanför planområdet. Med byggnationen följer även önskemål om att tillgängliggöra den mycket närliggande naturmarken inom Änggårdsbergens naturreservat i rekreativa syften. Detta medför att vissa typer av anläggningar såsom stigar och uppehållsplatser efterfrågas i närheten av eller på rasbranterna. Förvaltningen anser att rasbranterna, trots bergsåringsåtgärder, innebär en stor säkerhetsrisk och anser inte att människor ska uppmuntras till vistelse i dessa områden överhuvudtaget. För att hantera eventuella framtida önskemål om att tillgängliggöra Änggårdens rasbranter föreslår förvaltningen därför att området i planen planlagt som NATUR bör utgå ur planen. Detta med förhoppningen att området snarare kan fungera som en buffertzon mellan bebyggelse och naturområde än en planlagd yta med förväntningar på rekreativa värden.

Upprätta en plan som garanterar tillräckliga medel för utbyggnad samt drift- och underhåll av områdets allmänna park- och natuorytor

Planen innebär att nya anläggningar i form av att flera nya parker, lekplatser och naturområden tillskapas, vilka kommer att hamna under park- och naturnämndens förvaltning. Nämndens budget för drift- och underhåll behöver öka för att kompensera för tillkommande ytor och anläggningar, i synnerhet då det med största sannolikhet kommer att vara stort slitage på ytorna med tanke på att de relativt små ytorna ska användas av många. Särskild risk finns att de bergsåringsåtgärder som är nödvändiga för både bebyggelse och allmänna ytor utan tillräckligt underhåll kan bli allmänfarliga. Om inte tillräcklig driftsbudget för bergssäkring kan garanteras bör alternativ planläggning av slänter utredas.

Säkra ytterligare grönområden utanför plan och tydligare kopplingar till omgivningen

Närmsta befintliga park och lekplats till planområdet ligger i Flatås på andra sidan om Dag Hammarskjölds led. Då det troligtvis kommer att vara mycket högt tryck på grönområdena inom planområdet bör ansträngningar göras för att skapa tydliga, gena och säkra kopplingar till befintliga och kommande grönområden utanför planområdet. En sammanlänkning av den nya stadsdelen med befintliga bostadsområden i Högsbo bidrar också till en mer integrerad, jämställd och trygg stadsdel som helhet.

En övergripande planering av grönstruktur i hela Högsbo-Frölunda pågår just nu inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden. Detaljplanens grönstrukturer och innehåll bör ta hänsyn till den övergripande planeringen och utgöra en del av helheten snarare än en enskild enklav. Stora möjligheter finns att koppla samman flera grönområden i en större struktur om helheten beaktas. Detta bidrar även positivt till aktuell detaljplan då tillgången på gröna strukturer och friytor ökar om planområdet är väl sammankopplat med omgivningen.

Säkerställ att detaljplanen ligger i linje med och bidrar till genomförandet av pågående FÖP för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden

Parallellt med framtagandet av aktuell detaljplan pågår just nu arbetet med FÖP för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden, vilken även omfattar aktuell planområde. Dock stämmer aktuell detaljplan inte överens med de idéer och förslag som framförs i FÖP:n, avseende övergripande strukturer för och mängd av byggnation, friytor, gator och allmänna platser. Förvaltningen anser att det finns en stor risk att FÖP:n inte går att realisera enligt intentioner, ifall enskilda detaljplaner vinner laga kraft innan det

övergripande planeringsarbetet är färdigt. Med denna planeringsordning riskerar framförallt huvudsakliga strukturer inom allmän plats inte kunna genomföras, då varje enskild detaljplan behöver bidra till helheten, både med sitt specifika innehåll och sin finansieringsmodell. Förvaltningen anser därför att aktuell detaljplan ska samordnas tydligare med intentionerna i FÖP:n, för att staden ska kunna uppnå en god helhetslösning.

Förstärk och komplettera befintliga entréer till Änggårdsbergens naturreservat

Utredningar under planarbetet har visat svårigheter att tillskapa tillgängliga och säkra kopplingar från planområdet till Änggårdsbergens naturreservat. Förvaltningen anser att det inte är genomförbart att skapa nya säkra naturstigar från planområdet upp i Änggårdsbergens naturreservat, utan att kopplingen mellan bebyggelse och naturområdet bör ske vid befintliga entréer och förbindelsepunkter. Planen bör därför utreda hur befintliga entréer till Änggårdsbergen kan synliggöras, lätt orienteras och eventuellt förstärkas med enkla medel. Det bör också utredas på en övergripande nivå om och var det är möjligt att komplettera befintliga entréer till reservatet på lämpliga platser utanför planområdet.

Kommentar:

Naturmarken utgår inte ur planområdet. Det anses vara viktigt att skapa en buffertzon mellan kvartersmarken och naturreservatet. Avstämningar mellan Stadsbyggnadskontoret och Park- och Naturförvaltningens handläggare har skett. För att trygga att bergssäkringsåtgärderna har planstöd har detta förtydligats på plankartan med bestämmelsen ”skydd”. Detta ger planstöd för att utföra åtgärder i naturområdet som syftar till att genomföra bergssäkringsåtgärder. Att planlägga området som kvartersmark bedöms inte lämpligt.

Planarbetet kommer inte invänta den fördjupade översiktsplanen för Frölunda Högsbo. Hanteringen och bedömningar kring planens grönytor samt de överväganden som gjorts kring detta finns presenterade i planbeskrivningen under kapitlet Överväganden och konsekvenser.

Detaljplanen styr inte Park- och Naturförvaltningens ekonomiska ramar. Synpunkten lyfts i tjänsteutlåtandet som följer planen upp till kommunfullmäktige. Detaljplanen kan inte anpassas för Park- och Naturförvaltningens driftsbudget.

Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har arbetat för att skapa ett planförslag som kopplar området med övriga staden och Högsbo genom ett ambitiöst arbete med stärkta gång- och cykelvägar både inom och utanför planområdet. Bland annat planeras åtgärder göras för att förbättra överfarterna över Dag Hammarskjölds led för oskyddade trafikanter. Det planeras även en gång- och cykelbana upp till en av Änggårdsbergens entréer. I genomförandet av detaljplanen planeras entrén till Änggårdsbergen vid Gruvgatan nordost om planen förstärkas.

Detaljplanen reglerar inte grönområden utanför planområdet.

Gångväg i naturmarkens södra delar har idag inte bedömts som genomförbar av Park- och Naturförvaltningen med hänvisning till den risk som finns och kan uppkomma i naturområdet. Detaljplanen varken förutsätter eller hindrar att en gångväg anläggs.

12. Idrott- och Föreningsnämnden

Vidare utveckling behöver bevakas tydligare ut ett idrotts- och föreningsperspektiv. Planeringen för idrottshall och aktivitetsytor i närheten av skol- och föreningsverksamhet, även om den sker av privata exploatörer, behöver ske i nära dialog med idrotts- och föreningsförvaltningen.

Kommentar:

Yttrandet är översänt till exploatörerna

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**13. Försvarsmakten**

Ingen erinran

14. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför synpunkter i planbeskrivningen och önskar förtydliganden kring vilken påverkan planen har på de tomtindelningar som påverkas.

Lantmäterimyndigheten anser att det är lämpligt att upphäva tomtindelningsbestämmelsen för Högsbo 3:9 och 3:10 i sin helhet då rättsläget för bestämmelser om fastighetsindelning som delvis upphävs är oklart. Lantmäteriet ger förslag på två sätt att åstadkomma detta. Ett, utöka planområdet så att hela Högsbo 3:9 och 3:10 omfattas. Två, utöka detaljplanen med en ändring av detaljplan för resterande delar av Högsbo 3:9 och 3:10 med syftet att upphäva bestämmelsen om fastighetsindelning.

Lantmäteriet önskar justeringar i test i stycket fastighetsindelningar då tomtindelningarna enbart upphävs inom planområdet.

Kommentar:

Det är inte aktuellt att utöka planen så att Högsbo 3:9 och 3:10 är med i sin helhet. Fastigheterna bedöms fortsatt lämpliga för sitt ändamål trots minskningen av arealen.

Övriga förtydliganden gällande tomtindelningsbestämmelser i linje med yttrandet har genomförts.

15. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen anser att det är beklagligt att alla de åtgärder som planerades i tidigare förslag för att minska luktspridningen inom planområdet nu inte kommer till stånd. Lukten riskerar att leda till störningar för de boende och i förlängningen inskränkningar i Pågens verksamhet. Länsstyrelsen kan inte göra någon annan bedömning än kommunen att lukten inte kan förväntas ge negativa hälsoeffekter men ser stor risk att den framtida boendemiljön blir sämre än förväntat.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

I tidigare granskning ansåg Länsstyrelsen att en förutsättning för att planen ska kunna genomföras är att det säkerställs att bulleråtgärder genomförs för industribuller från Pågens verksamhet innan byggnationen tas i bruk. Vidare förutsätts att luktproblematiken från Pågens och Kahls kafferosteri säkerställs och åtgärdas innan byggnationen tas i bruk. I granskning 2 framkommer det att inga åtgärder vidtas för varken buller eller lukt från Pågens verksamhet.

Buller: Vad gäller buller så har byggnaderna närmast Pågens säkrats med att det byggs parkeringshus, kontor och en skärmande vägg sätts upp och att dessa byggnader byggs i etapp 1. Detta innebär att planen reglerar så att inga bostäder får bullernivåer över Boverkets riktvärden för industribuller. Länsstyrelsen anser att detta är gjort på ett tillfredsställande sätt.

Lukt: En luktutredning är genomförd och Länsstyrelsen anser att denna utredning är tillräcklig. Länsstyrelsen delar slutsatserna i utredningen att de krävs åtgärder enligt utredningen för att säkerställa att området ska kunna anses lämpligt för föreslagen bebyggelse. För Kahls kafferosteri kommer åtgärder vidtagas utifrån utredningen vilket säkerställs med avtal innan planen antas. Länsstyrelsen vill ta del av dessa avtal innan planen antas. Inga åtgärder kommer att göras på Pågens verksamhet.

Luktutredningen, miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen konstaterar att en tydlig lukt från Pågens verksamhet riskerar att förekomma inom en stor del av området. Lukten förväntas upplevas som störande för de framtida boende även om det inte finns något som indikera att lukten skulle ge några negativa hälsoeffekter.

Länsstyrelsen kan inte göra någon annan bedömning än kommunen att lukten inte kan förväntas ge negativa hälsoeffekter. Dock anser Länsstyrelsen att de finns en stor risk att människorna som bosätter sig i området kommer att utsättas för olägenheter på grund av lukt. Länsstyrelsen kan inte bedöma störningens långsiktiga påverkan på människors hälsa. Detta kan i förlängningen leda till att Pågen drabbas av krav på åtgärder som inskränker nuvarande verksamhet. Enligt förarbetena till PBL så framgår det att kommunen i sin planering inte bör ta beslut som kan föranleda ingripanden från tillståndsmyndigheten i efterhand.

Länsstyrelsen anser därför att tillståndsmyndighetens bedömning av planens konsekvenser för befintliga verksamhet och risken för olägenhet för de boende bör väga tungt.

Risk: Det norra kvarteret möjliggör placering av skola och vård, båda två verksamheter som är att se som svårutrymda lokaler. I riskbedömningen konstateras att för att det ska vara möjligt att placera sådan verksamhet i den södra eller östra delen av det norra kvarteret så behöver gasolen som finns i verksamhet #14 placeras i förvaringsskåp i lägst klass EI60. I granskningsutlåtandet framgår att ett avtal kommer att upprättas till antagandet för att säkra detta. Länsstyrelsen anser generellt att avstånd är att föredra då det finns en osäkerhet i hur avtalslösningar står sig över tid. I detta fall kan vi acceptera ett avtal men detta måste bifogas antagandehandlingarna. På plankartan regleras i övrigt att utrymning ska kunna ske bort från riskkällor genom att utrymma förskola in mot gård.

Skyfall: En uppdatering av skyfallsanalysen har gjorts. Den visar på att höjdsättning av gator behövs för att leda ytvatten rätt. Detta är reglerat på plankartan. Ytterligare åtgärder, såsom t.ex. kantstöd, krävs på vissa ställen. Dessa regleras inte men är viktiga att beakta i det fortsatta arbetet för att inte orsaka en förvärrad situation nedströms ny bebyggelse.

Synpunkter enligt annan lagstiftning: De dispenser från biotopskyddet och reservatsföreskrifterna som behövs för att genomföra planen har beviljats. Dock behöver planbeskrivning uppdateras så att det framgår att dispens har lämnats och vilka villkor som dispensererna har förenats med. I aktuell planbeskrivning framgår det från vissa stycken att dispens har meddelats medan det i andra stycken går att läsa att dispens har lämnats in och att kommunen väntar på beslut. Länsstyrelsen anser vidare att bör finnas en upplysning på plankartan att planområdet gränsar till naturreservatet Änggårdsbergen. Det är av största vikt att arbeten inte får ”sprida” sig in i naturreservatet, varken under bygg- eller boendeskedet.

Kommentar:

Avtal mellan exploatörerna och Bodycoat samt Kahls kaffe är upprättade. Efter avstämning med Länsstyrelsen över telefon kommer dessa bifogas planhandlingarna till antagandet.

Länsstyrelsen hänvisar till att Miljö- och Klimatnämndens yttrande ska väga tungt. Miljönämnden är kritiska till planförslaget och avstyrker detaljplanen dels på grund av den luktpåverkan sker. Se kommentar till miljönämndens yttrande.

Förvaringsskåp för gasol vid riskkälla #14 har bytt ut till skåp med brandklass EI 60, vilket innebär att riskkällan är undanröjd.

Skyfall: Skyfallsutredningens rekommendation med bland annat kantstöd för att leda yt-vatten rätt är överlämnat till trafikkontoret. Dessa förutsättningar kommer ligga till grund för projekteringen av gatorna. Skyfallsutredningens rekommendation för nivåer vid ett 100-årsregn har bekräftats på plankartan och planbestämmelse har införts på två platser för att förhindra skador på byggnaderna. Planbestämmelsen är utformad för att även väga in tillgänglighetsaspekten och stadsmässigheten. Stadsbyggnadskontoret anser inte att planbestämmelsernas införande innebär en väsentlig förändring som påverkar någon annan än de exploatörer som ingår i planarbetet, dessa har godkänt justeringarna då det endast är förtydliganden genom planbestämmelser för förutsättningar som är presenterade i skyfallsutredningen till granskning 2 och som också regleras i exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande dispenser i planområdet.

Plankartan har kompletterats med information om att planområdet gränsar till naturreservatet Änggårdsbergen.

16. Trafikverket

Förändringar i planförslaget innebär främst att vissa bostadskvarter har tagits bort från förslaget och att planen har blivit mindre. Trafikverket vill av den anledningen inte tillägga några synpunkter utan trycker återigen på vikten av ÅVS Södra Mellanstaden bör färdigställas och att åtgärdsvalsstudiens lösningsförslag genomförs och följs upp.

Kommentar:

Noteras, yttrandet överlämnas till trafikkontoret.

Sakägare

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

17. Pågen AB, Lilla Harrie Valskvarn AB, Xtera Fastighetsförvaltning AB*Bakgrund och sammanfattning*

Inom Högsbo 5:17 som är bebyggd med industribyggnader bedriver Pågen AB och Lilla Harrie Valskvarn AB (LHV) sina verksamheter för livsmedelsproduktion/ bageri samt kvarnanläggning för spannmål. Företagen genererar omfattande transportrörelser varje dygn med inkommande råvaror dagtid och utgående varor nattetid och kräver god framkomlighet till Olof Asklands gata och till Dag Hammarskjöldsleden. Verksamheten bedrivs dygnet runt. Både fabriksanläggningarna och de omfattande transporterna inom verksamhetsområdet förorsakar buller och lukt.

Företagen har idag ca 450 anställda. För LHV finns ett gällande miljötillstånd med bland annat krav på bullernivåer. Miljötillståndet kräver att företaget innehåller 50 dBA dagtid, 40 dBA natt och 45 dBA övrig tid. Pågen fungerar som ett utmärkt insteg för individer med lägre kompetens och utbildning och oftast utländsk bakgrund att komma in i arbetslivet och få arbetslivserfarenhet genom att vi har en stor mängd "sommarjobb-bare". Det är stora kostnader förknippade med att flytta produktion och verksamhet, något som blir nödvändigt att planera för om den tänkta byggnationen fortgår. Staden skriver att planområdet är lokaliserat i ett läge med tillgång till en stor mängd arbetsplatser. Pågen och LVH idag står för stor del av dessa arbetsplatser i Högsbo med ca 450 anställda, vilka hotas av den nya planen då staden i sina ställningstagande valt att begränsa företagens utvecklingsmöjligheter.

Pågen och LHV kan inte acceptera den nu liggande planförslaget, vilket på ett dramatiskt sätt kommer att påverka företagen och dess utveckling. Planen kommer att ge stora negativa ekonomiska följder för företagen. I planen ges befintliga verksamheter en möjlighet att fortsatt bedriva sin verksamhet med den störningsgrad de har idag, vilket innebär att de inte kan utvecklas vidare inom sina fastigheter. Det ska påpekas att utveckling i all företagsamhet är grundbulten för företagande och dess utveckling. Att genom en ny detaljplan undanröja denna möjlighet till fortsatt utveckling inom ett industriområde genom att i sin bedömning mellan enskilda och allmänna intressen föreslå bostadsbebyggelse enligt planen är både rättsosäkert och ekonomiskt oförsvarbart. Pågen AB, Lilla Harrie Valskvarn AB och Xtera förvaltnings AB godtar inte det liggande detaljplaneförslaget.

Planens omfattning

Xtera har valt att inte längre vara delaktig i planarbetet. Det sydvästra hörnet av Högsbo 3:10 är fortfarande en del av planen då allmän platsmark har ritats in. En del av Högsbo 3:10 ska enligt förslaget avstå mark för en breddning av den allmänna platsmarken längs Olof Askunds gata. I planens nordvästra hörn har även där ritats in allmän platsmark på Högsbo 5:17. Ingen av dessa åtgärder kommer att accepteras av Xtera.

Planförslag

Detaljplanen tar sin utgångspunkt i "Program för utveckling av nordöstra Högsbo". Programmet tar inte hänsyn till befintliga verksamheter i området utan förutsätter att de flyttar eller om det behövs vidtar åtgärder inom sina fastigheter för att möjliggöra föreslagen detaljplan. Planprogrammet har valt att helt förbise pågående verksamheter och skriver "Vid en omvandling av Högsbo industriområde till blandstad behöver störningar från verksamheterna hanteras och minimeras." Planförfattarnas ståndpunkt förutsätter att verksamheterna ska hantera problematiken med buller och lukt inom sitt verksamhetsområde utan att förhålla sig till den rättsverkan som gällande miljötillstånd och verksamheter har. Boverkets krav rörande planläggning av bostäder i anslutning till bullriga verksamheter är mycket tydligt där i sina skrivningar för att tillvarata verksamhetens rättssäkerhet: "*Industriverksamheter har ofta miljötillstånd som inkluderar bullervillkor. Nya anpassade bostäder som byggs nära sådana verksamheter kan komma i konflikt med gällande bullervillkor. De åtgärder som kan aktualiseras vid en lokaliseringssprövning av nya bostäder får inte gå ut över bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Vid planläggning av nya bostäder i närheten av befintliga eller nya verksamheter, även icke tillståndspliktiga sådana, ska dessutom verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas.*"

I stadsbyggnadskontorets bedömning beskrivs att förutsättningen för bostäder är att verksamheterna inte kommer att vara mer störande i framtiden, vilket är en stor begränsning på pågående verksamheter som över tid kommer att utvecklas. Den samlade bedömningen från staden är att en stor exploatering av bostäder i Högsbo väger tyngre än

befintliga företags etablering i Högsbo. Under rubriken Planens syfte och förutsättningar skriver man "syftet är att samlokalisera bostäder med verksamheter och att området även fortsatt ska innehålla en hög grad av arbetsplatser". Planförslaget i sin nuvarande utformning hotar verksamheterna och dess framtida utveckling vilket i sig strider mot planens ambition om hög grad av arbetsplatser i området. Men stadens ställningstagande gällande både industribuller- och luktpåverkan kommer att få stora ekonomiska konsekvenser för Pågen och Lilla Harrie Valskvarn när de nya invånarna börjar klaga på störningarna. I den stunden är det företagen som kommer att bli skyldiga att utföra utredningar och vidta åtgärder. Att planlägga för bostäder under sådana förutsättningar där det inte går att bortse från framtida problem kan bara tolkas som att staden medvetet vill försvåra för företagens existens i området.

Trafik och tillgänglighet till Högsbo 5:17

Redan i yttrande till samrådshandlingarna konstaterades att de föreslagna trafiklösningarna för trafik till och från Pågens och LHV:s verksamhetsområde inte är tillfredställande. Staden har redan idag byggt nya busshållplatser, utformade för att stoppa övrig trafik vid av- och påstigning. Detta trots protester från Pågen och LHV. Denna trafiklösning försvårar redan nu på ett negativt sätt framkomligheten för tunga transporter på Olof Asklunds gata. Olof Asklunds gata är även länken till de norra delarna av Högsbo vilket innebär att någon minskning av trafikmängder inte kommer att ske, vilket även konstateras i planbeskrivningen. Vid infarten till fabriksområdet i södra delen av Olof Asklunds gata finns det i förslaget avsmalnad gata, in- och utfart till garage från Högsbo 5:7, ny busshållplats med stoppläge i gata samt en T-korsning. En lösning som innehåller så många konfliktpunkter kommer att skapa en ohållbar trafiksituation och tillgänglighet för Pågen.

Planändring inom befintligt industrikvarter

Pågen motsätter sig förslaget till ändrad detaljplan för kvarteret 5:7 vilket idag är avsedd för industriändamål. Den planerade byggnadens storlek och höjd i direkt anslutning till Pågens livsmedelsindustri kan medföra betydande risk och konflikter för Pågens verksamhet.

Buller från industriverksamheten från Högsbo 5:17

I planbeskrivningen konstateras att bullernivåerna från Pågens och LHV verksamheter är högre än vad som är lämpligt för den bebyggelse som planeras. Detta framgår även av de bullerutredningar som är gjorda vilka visar på samma resultat. I Norconsults utredning skriver de att "*Bästa möjliga ljudmiljö bör alltid eftersträvas. Observera att även den framtida situationen bör beaktas. Det kan finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid*". Detta är helt i linje med Boverkets krav, där verksamheters utvecklingsmöjligheter ska beaktas. Boverket ger i sina råd om byggnation av bostäder som ska göras i närheten av ett industriområde föregås av en lokaliseringsprövning. Byggandet av nya bostäder inte får gå ut över bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Detta gäller även icke tillståndspliktiga verksamheter, dessutom ska verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas. I Norconsults utredning skriver man att bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till ekvivalent ljudnivå 45 dB, nattetid. Detta avser bostadsbyggnader enligt Zon A. Men om buller i Zon A kommer från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande installationer, vilket är fallet här gäller en ekvivalent ljudnivå om 40 dB enligt Boverket.

Det finns flera oklarheter i planarbetet gällande bullerproblematiken:

- Industribullret från Pågen och LVH är mätt utifrån den befintliga anläggningen och med antagande om hur mycket transporterna bullrar inom området. Det

räcker med att företagets verksamhet förändras marginellt genom t.ex. ökad tillverkning för att bullernivåerna för bostäderna överskrids.

- Utgångspunkten för bullerutredningen och föreslagna åtgärder grundar sig på teoretiska beräkningar av den totala bullernivån från industrierna, det är inte säkert att denna stämmer med verkligheten.
- Det byggt tekniska utförandet av både bullerskärmar och bostadsbyggnadernas bullerdämpande förmåga är en stor osäkerhetsfaktor.

Vid klagomål från framtida boende kommer Pågens och LHV åläggas från Miljöförvaltningen att vidta åtgärder trots att förutsättningar för utformningen har angetts i detaljplanen. Företagen får utreda och bekosta åtgärder för buller- och lukt. Pågen och LVH kan inte äventyra sina verksamheter utifrån de osäkra och i många fall orealistiska lösningar på bullerproblematiken som har föreslagits.

Lukt från Pågens livsmedelsindustri

Pågen genererar luktstörningar till närområdet, vilket man även har konstaterat i planen. Här skriver staden att "Lukten bedöms inte vara hälsovådlig men kan anses medföra stor olägenhet i boendemiljön då den från bageriet kommer att överskrida två luktenheter." Men staden anser här att det är värdefullare att skapa stadsmiljö och utveckling av blandstad. Detta är naturligtvis inte acceptabelt från Pågens sida då det är företaget som kommer att få ta konsekvenserna när boende börjar klaga.

Kommentar:

Aktuell detaljplan ligger i linje med de övergripande målen i Göteborgs stads översiktsplan om en tät och tillgänglig stad. Att utveckla och omvandla det befintliga verksamhetsområdet till blandstad är även i linje med det program som finns för området samt samrådsförslag till den fördjupade översiktsplanen för Frölunda-Högsbo. En utveckling i befintlig struktur gör att kompromisser och ställningstaganden mellan olika intressen måste ske. Två av de större frågorna har rört hanteringen av påverkan av industribuller och lukt som dels påverkat bebyggelsens utformning och bedömning av lämplig nivå på störning av lukt. Befintliga verksamheters möjlighet att finnas kvar och att verksamheterna vid sin framtida utveckling måste ta hänsyn till den framtida bebyggelsen inom planområdet har vägts in.

Verksamhetsutövarna Pågen AB och Lilla Harrie Valskvarn AB har under planprocessen erbjudits möjlighet att vidare utreda och avtala om att genomföra åtgärder för både lukt och industribuller på verksamheterna. Åtgärderna och utredningarna har erbjudits genomföras på exploateringskostnad. Detta erbjudande har avböjts av verksamhetsutövarna. Utredningar som togs fram av staden till granskning 1 visar på att åtgärder är möjliga att genomföra både gällande lukt och buller. Mer detaljerade utredningar för specifika åtgärder som även väger in vilken påverkan det får på verksamheterna kunde dock inte genomföras utan en medverkan från verksamhetsutövarna.

Då åtgärder för att dämpa källbullret inte längre var ett alternativ har planförslaget istället utformats för att hantera industribullret genom att ett parkeringshus flyttats och bostäder har undantagits från att ligga mot Olof Asklunds gata samt i andra utsatta lägen t.ex. högdelar. I vissa utsatta lägen föreslås även bullerskärmar.

De värden som används i industribullerutredningen kommer från uppmätta värden från mätningar på verksamhetens olika bullerkällor som är många i antalet. Beräkningarna i industribullerutredningarna utgår även ifrån att alla källor är igång samtidigt. Om samma mätvärden, dvs ett scenario där samtliga källor går på max, skulle användas mot befintlig bebyggelse sker överskridanden med upp emot 15 dBA över gällande miljötillstånd och nivåer i miljöbalken för bebyggelse som är planlagd eller behandlad i bygglov

innan 2 januari 2015. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det därmed finns en höjd tagen i de presenterade bullerutredningarna även om den föreslagna bebyggelsen ligger på motsatt sida jämfört med befintlig bebyggelse. Att ytterligare lägga till marginal bedöms inte nödvändig då den begränsande faktorn för verksamheternas bullerpåverkan är mot befintlig bostadsbebyggelse och inte mot bostäderna som planläggs i denna detaljplan. Stadsbyggnadskontoret hade dock helst sett en lösning där verksamhetsutövarna var med under planarbetet och arbetade för en minskning av både lukt- och bullerpåverkan vilket hade gynnat boendemiljön för både befintlig och kommande bebyggelse och även begränsat risken för klagomål.

Planens omfattning

En del av fastigheterna Högsbo 3:10 & 5:17 avses att lösas in för utbyggnad av allmän plats för att möjliggöra den nya gatustrukturen med fokus på att skapa säkra gång- och cykelvägar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är ett starkt allmänt intresse att skapa goda förutsättningar för ett mer hållbart resande och därför väger trygga och säkra gång- och cykelvägar tungt. Planförslaget har dock anpassats för att minimera intrången på Xteras fastigheter och gång- och cykelbanan smalnar av i de delar som påverkar fastigheter ägda av Xtera. Den nya gång- och cykelbanan kommer även vara till fördel för de anställda på Pågens och Lilla Harrie Valskvarns verksamheter som väljer andra färd-sätt än via bil eller kollektivtrafik.

Planförslag

Planförslaget är framtaget efter 2:e januari 2015 när ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen började gälla. Huvudregeln är att en tillsynsmyndighet inte kan påverka de fastställda bullervärdena angivet i planbeskrivningen eller bygglov vid en senare prövning enligt miljöbalken. Ändringarna möjliggör för ett nytt sätt att hantera industri-buller vid ny bebyggelse. Angående utvecklingsmöjligheter se kommentar ovan.

Trafik och tillgänglighet till Högsbo 5:17

Stadsbyggnadskontoret står fast vid de kommentarer som lämnas till Pågen AB:s yttrande i granskningsutlåtande 1.

Planändring inom befintligt industri kvarter

Stadsbyggnadskontoret står fast vid de kommentarer som lämnas till Pågen AB:s yttrande i granskningsutlåtande 1.

Buller från industriverksamheten från Högsbo 5:17

Angående bullervärden och framtida utveckling för verksamheterna, se kommentar ovan samt kommentar till Miljöförvaltningens yttrande.

Angående påståendet gällande om ljudet i zon A kommer från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande installationer, vilket är fallet här gäller en ekvivalent ljudnivå om 40 dB enligt Boverket. Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Boverket för förtydligande om asterisken som ses intill tabell 2 i vägledningen *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* (2015:21). Boverket har svarat att avsikten med skrivningen är att hantera tekniska installationer som finns i en icke-industriell miljö.

Boverket ger som exempel:

”Ursprunglig tanke med "asterisken" är en potentiell situation där man har en uteplats vid bostad och verksamheten bredvid eller (villaägaren bredvid) har en kompressor, luftvärmepump, fläkt som låter vid uteplatsen. I en sådan situation kan 45 dBA upplevas oacceptabelt högt och långtifrån god ljudmiljö.”

Att utgå från uppmätta värden intill bullerkällorna följer gällande praxis för hur buller ska hanteras i planeringen.

Industribullerutredningarna är framtagna utifrån teoretiska beräkningar i linje med gällande praxis.

Om skärmarna senare inte byggnadstekniskt är lösbara finns det i detaljplanen alternativa användningar för kvarteren.

Risken för framtida klagomål hade kunnat minskas genom att låta exploateringen stå för åtgärder på verksamheterna. Det har inte ansetts möjligt för staden att föreslå andra lösningar som verksamhetsutövaren anser realistiska utan att de själva är med i utredningsarbetet. Verksamhetsutövarna avböjde ett samarbete efter granskning 1.

Lukt från Pågens livsmedelsindustri

Stadsbyggnadskontoret hade gärna sett att åtgärder hade genomförts inom ramen för projektet. Det hade minskat risken för klagomål och skapat en bättre boendemiljö. I och med att inga gränsvärden för lukt finns i Sverige får tillsynsmyndigheten senare avgöra om eventuella klagomål kommer att kräva åtgärder eller ej.

Se även inledande text i kommentaren till yttrandet.

18. Tornstaden

Tornstadens hyresgäst bedriver idag en reparationsverkstad för Atlas Copco samt däckverkstad med däckhotell. Kommunen har underlåtit sig att ta hänsyn till fastighetsägare i området, samt till den pågående verksamheten. Det är inte lämpligt att planera för skolverksamhet intill en industrifastighet. Den pågående verksamheten har hög frekvens av in- och utgående transporter av lätt/tung trafik samt stundtals en hög bullernivå. Däckverkstaden med sitt däckhotell har dessutom en hög brandbelastning, vilket bör tas i beaktande vid annan användande än industri. Tornstaden anser att planförslaget kommer ge stora inskränkningar och ge svårigheter att bedriva verksamheten, samt att utveckla fastigheten i framtiden.

Vid planläggning i närheten av befintliga verksamheter ska verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas. Tornstaden undrar hur kommunen ser på utvecklingsmöjligheterna för en industriverksamhet om förslagen skolverksamhet uppförs? Tornstaden ställer oss också frågande till om det är lämpligt att förlägga en större skola i anslutning till ett vägnät som inte är dimensionerade för den mängden av trafik som en skola tenderar att generera. Staden har inte tagit det initiala helhetsgrepp som vore önskvärt i detta område, vilket kommer att påverka fastigheten negativt. Planförslaget tillåter byggnation fram till aktuell fastighetsgräns vilket ger en begränsning av fastigheten, lämpligen bör minst 10 meter prickmark införas utmed fastighetsgränsen.

Som framgår av ovan är KB Bastiljen 4 starkt kritiska till det planförslag som nu presenterats. Förslaget skulle innebära en begränsning och en stor negativ påverkan avseende vilken typ av verksamhet som kan bedrivas på fastigheten. Kommunen hindrar således all framtida utveckling av både den pågående verksamheten och av fastigheten i övrigt. KB Bastiljen 4 anser sig lida skada om den slutliga detaljplanen kommer att utformas likt granskningsförslaget. Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att yttra sig i den vidare processen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har haft ett möte med företrädare för Tornstaden 2019-09-17 där kontoret beskrivit stadens intentioner med utvecklingen av Högsbo industriområde.

Tornstaden meddelade på mötet att nuvarande verksamheter i sig inte har någon hög bulleralstring men att transporterna till och från samt vid utlastning kan medföra störningar. Intill Tornstadens fastighet föreslås en skola. Dimensionerande industribuller värden för skolverksamhet är skolans utemiljö. Denna planeras att ligga bortvänd från

Tornstadens fastighet och visar på mycket låga nivåer, långt under gällande riktvärden. Det finns därigenom en möjlighet för utveckling av industriverksamhet på Tornstadens fastighet. Denna måste senare däremot ta hänsyn till den intilliggande skolan så att inga riktvärden överskrids. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det enskilda intresset för fastighetsägaren kraftigt begränsas. Att möjliggöra för en större skola inom planområdet är ett starkt allmänt intresse.

Skrivningen i planbeskrivningens bedömning kring rätt till utveckling för befintliga verksamheter är skriven utifrån de verksamheter som alstrar nivåer som gör att riktvärden är nära att överskridas. Som den är utformad i planhandlingen till granskning 2 framställs det att alla omkringliggande verksamheter inte får generera mer buller än idag. Skrivningen har förtydligats med att verksamheter som idag inte är med och bidrar till nivåer som gör att riktvärden är nära att överskridas har en möjlighet att öka sin bulleralstring. Det är den sammanvägda ljudbilden som ska gälla. Dock får en eventuell ökning inte medföra att riktvärden överskrids för den föreslagna bebyggelsen. Detta innebär för Tornstadens fastighet att det finns möjlighet för viss ökning av bullerpåverkan. Den får dock inte medföra att ljudämpad sida på bostäder i zon B nattetid påverkas eller att skolgården dagtid påverkas på ett sådant sätt att gällande riktvärden för barns utemiljö överskrids.

En uppdatering av riskbedömning är genomförd utifrån de nya uppgifter om däckhotell som framförts i yttrandet, se nedan under rubriken ”Nya förutsättningar”.

Trafikkontoret har tagit fram ett förslag på trafiklösning anpassad till den nya områdets behov. Att området omvandlas medför förändringar men framkomlighet till alla befintliga intilliggande verksamheter har studerats. I detta förslag så föreslås ett utbyggt vägsystem och stort fokus har legat på att skapa trygga och säkra gång- och cykelvägar. Det har även genomförts en så kallad genomförandestudie (GFS) denna är framtagen av ÅF på uppdrag av trafikkontoret. Genomförandestudien visar att föreslaget vägnät och dess dimensionering klarar den tänkta trafikbelastningen.

Plankartan har justerats med en utökad prickmark till 4 meter mot Tornstadens fastighet. Den uppdaterade riskbedömningen påvisade inte några större krav på avstånd. Ett vanligt avstånd mellan två byggnader är 8 meter för att uppfylla normala brandkrav. Genom justeringen läggs halva begränsningen på fastigheten inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret har under mötet givit Tornstaden möjlighet att yttra sig på förslaget med utökad prickmark i öster till 4 meter. I deras svar på remissen kvarstår de vid önskemålet om 10 meter.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det är någon avsevärd ändring av förslaget och att de berörda av justeringen blivit hörda och fått möjlighet att yttra sig på justeringen i plankartan. Den utökade marken med prickmark har godkänts av exploatören för skolfastigheten.

19. Profundo

AB Profundo är sedan länge ägare till fastigheten Högsbo 2:3 vilken är fullt uthyrd till olika industriändamål. Företaget är i grunden positivt inställda till den tänkta stadsutvecklingen men ser ett potentiellt problem när industrilokaler blandas med bostäder.

Profundo ser en stor risk i att vi på sikt ej kan nyttja vår fastighet såsom nuvarande detaljplan föreskriver då verksamheter på vår fastighet kan komma att störa kommande bostadsfastigheter på grund av buller, trafik, lukt eller andra orsaker som är fullt normala för ett industriområde.

Den befintliga industribullerutredningen tar inte hänsyn till att nuvarande hyresgäster kan komma att ersättas av andra hyresgäster som är normala för ett industriområde men

då kan komma att avge ett ännu högre buller. Som fastighetsägare av fastigheten Högsbo 2:3 förväntar sig företaget att alla eventuella kostnader för att hantera bullerproblematiken emellan de nya bostäderna och det befintliga industriområdet skall bekostas av exploatören av de nya bostäderna.

Profundo förbehåller sig rätten att överklaga detaljplanen om den antas av Göteborgs stad samt förbehåller sig även rätten att framföra ytterligare synpunkter på detaljplanen vid en eventuell överklagan.

Kommentar:

Aktuell detaljplan ligger i linje med de övergripande målen i Göteborgs stads översiktsplan om en tät och tillgänglig stad. Att utveckla och omvandla det befintliga verksamhetsområdet till blandstad är även i linje med det program som finns för området samt samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Frölunda-Högsbo. En utveckling i befintlig struktur gör att kompromisser och ställningstaganden mellan olika intressen måste ske. Två av de större avvägningarna har rört hanteringen av påverkan av industribuller och lukt som dels påverkat bebyggelsens utformning och bedömning av lämplig nivå på störning av lukt. Detta har ställts mot befintliga verksamheters möjlighet att finnas kvar och vilken möjlighet till utveckling dessa ska få.

Utformningen av planförslaget ger möjlighet för fortsatt drift av verksamheterna i linje med den störningsgrad de har för området idag och det kan i vissa fall finnas möjlighet till ökad bullerpåverkan, se under kommentar till Tornstadens yttrande ovan. Omkringliggande verksamheters möjlighet till utveckling finns fortsatt men en sådan utveckling behöver anpassas för att inte medföra mer störning än att gällande riktvärden tillåter.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse som en helhet är en lämplig avvägning mellan intresset för verksamheternas möjlighet för pågående och framtida utveckling vägt mot intresset att utveckla staden i linje med översiktsplanen och tillskapa en stadsomvandling med goda boendemiljöer.

Ett möte mellan stadsbyggnadskontoret och Profundo har genomförts där staden mer utvecklat har beskrivit de tankar som finns för utvecklingen av denna del av staden.

Övriga

20. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Yttrandet överlämnas till exploatören.

21. Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

22. Boende på Kobbegården 21

Boenden anser att det är viktigt att det i området byggs billiga hyresrätter. Den nyproduktion som idag finns runt Sisjön och Högsbo industriområde har en i särklass hög

hyra. Att betala närmare 15000 för en fyra är det inte många som klarar ekonomiskt vilket också går att se på efterfrågan av lägenheterna på boplats. En fyra i Hjällbo har över 1000 sökande medan en fyra i Askegården bara har runt 60, hyran spelar en väldigt stor roll i detta. Det bör byggas mer hyresrätter med rimlig hyra.

Kommentar:

Nästan hela markytan som är föreslagen för bebyggelse är idag privatägd vilket innebär att kommunen inte har möjlighet att styra över upplåtelseform eller hyror/avgifter på bostäderna. Yttrandet är vidarebefordrat till exploatörerna.

23. Boende på Ludde Gentzels väg 19

Området kommer sannolikt att få ett stort behov av kollektivtrafik. Detta har delvis be-lysts i nyligen utarbetad Fördjupad översiktsplan för Högsbo-Frölunda (FÖP), med bl.a. en framtida omvandling av Dag Hammarsköldsleden till boulevard. I alternativ B i denna FÖP verkar det som om det på sikt planeras spårväg i bl a Olof Asklunds gata, vilket dock inte finns med i nu aktuellt förslag till detaljplan. Bifogat översändes en karts-kiss med ett förslag till utbyggnad av spårvägen i hela området med nya spårvägar Mölndal-Frölunda

Kommentar:

En eventuell spårväg enligt föreslaget i fördjupad översiktsplan för Högsbo-Frölunda ligger långt fram i tiden. Arbetet med aktuell detaljplan har legat före arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Förslagen eventuell spårväg i Olof Asklund är därför inte något som kunnat tas hänsyn till i arbetet med detaljplanen. Detaljplanen har inte tagit höjd för en snabbspårväg i Olof Asklunds gata där spårvagnen går separerad från övrig trafik.

Yttrandet är vidarebefordrat till handläggarna inom arbetet med den Fördjupade översiktsplanen.

24. Boende på Norra Dragspelsgatan 10

Boenden anser att det är trevligt med nya bostäder och har kompletterande synpunkten att det bör byggas billigare hyresrätter som ungdomar har råd med. Kollektivtrafiken måste också byggas ut och hänga med så det blir mindre biltrafik och avgaser

Kommentar:

Nästan hela markytan som är föreslagen för bebyggelse är idag privatägd vilket innebär att kommunen inte har möjlighet att styra över upplåtelseform eller hyror/avgifter på bostäderna. Yttrandet är vidarebefordrat till exploatörerna. Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är av största vikt att bygga ut kollektivtrafiken i området, projektet kommer bland annat att finansiera en ny expressbusshållplats och dialog med Västtrafik har skett angående att stärka befintlig busslinje som går genom området idag.

25. Boende på Norra Dragspelsgatan 11

Boenden anser att det är bra att det byggs bostäder i Göteborg. Det är viktigt att bygga billiga hyresrätter istället för bostadsrätter som många inte har en chans att leva i. Det är också viktigt att det finns bra lokaltrafik dit så att människor kan tas sig lätt dit.

Kommentar:

Se svar till tidigare yttrande.

26. Boende på Smaragdsgatan 2

Boenden anser att det är bra att det byggs fler bostäder men det är även viktigt att det är billiga hyresrätter som byggs. Alla är inte höginkomsttagare och alla har rätt till en bostad. Det är även viktigt att när det byggs nytt att det finns bra kollektivtrafik. Änggårdsbergen behövs även göras tillgängligt på andra sätt än med bil. Viktigt att tänka på miljön och att se till att alla bostadsområden är lättillgängliga för alla.

Kommentar:

Se svar till tidigare yttrande angående hyreskostnader och kollektivtrafik.

Utöver kollektivtrafiksatsningarna så kommer projektet att finansiera bättre kopplingar under och över Dag Hammarskjölds led samt en bättre koppling för gång- och cykeltrafik upp längs med Gruvsgatan upp mot Änggårdsbergen.

Nya förutsättningar

Risk berg

Efter att planen gick ut på granskning 2 skedde ett ras intill pegmatitbrottet norr om planområdet. Till följd av detta har en kompletterande bergsbesiktning genomförts. Denna visar på att tidigare bedömningen kring naturområdet i och intill planområdet fortsatt bedöms som säker förutsatt att föreslagna bergssäkringsåtgärder genomförs.

Den kompletterande utredningen har sänts på remiss till Länsstyrelsen, Platzer och Park- och Naturförvaltningen.

Länsstyrelsen och Platzer har valt att inte lämna ett yttrande på remissen.

Park- och Naturförvaltningen svarar:

Baserat på bilagt PM anser Park- och Naturförvaltningen inte att raset föranleder justeringar i plankarta eller i planhandlingar, utöver nedan nämnda justering. Detta förutsatt att tidigare utredning kring behov av bergssäkringsåtgärder genomförs i samband med planen samt att egenskapsbestämmelse inom NATUR (*skydd* alternativt *stängsel*) tillkommer, enligt tidigare överenskommelse. Park- och Naturförvaltningen ställer sig fortsatt negativa till att anlägga den föreslagna stig mellan bostäder och naturreservat som nämns i bilagt PM. Detta med anledning av att Park- och Naturförvaltningen inte anser det lämpligt att anlägga allmänna gångvägar eller andra anläggningar för allmänhetens nyttjande inom ett rasriskområde, oavsett riskens storlek. Utifrån de långsiktiga risker som synliggörs i PM:et är detta inte en plats där Park- och Naturförvaltningen förordar att naturanläggningar anläggs. Allmänhet och boende kan nå naturreservatet via befintlig entré vid Gruvsgatan, alternativt på egen risk söka sig upp i berget. Med bakgrund i detta önskar förvaltningen att stigen utgår från samtliga planhandlingar och föreslaget exploateringsavtal

Kommentar:

Angående gångväg i naturmark, se kommentar till Park- och Naturnämndens yttrande.

Detaljplanen varken förutsätter eller omöjliggör en gångväg i naturmarken intill Änggårdsberget.

Risk däckhotell

Till följd av inkomna nya fakta gällande risk för brand i en verksamhet intill planområdet har en komplettering av riskutredningen tagits fram. Denna visar på att det inte föreligger någon risk för skolan eller något krav på planbestämmelser med avseende på risk.

Den kompletterade riskbedömningen har sänts på remiss till Tornstaden, Räddningstjänsten, Platzer, Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen.

Länsstyrelsen och Platzer har valt att inte lämna ett yttrande på remissen.

Tornstaden svarar på remissen i linje med yttrandet till granskning 2. Tornstaden lämnar inga synpunkter på den framtagna utredningen.

Miljöförvaltningen lämnar inga synpunkter på de tekniska olycksrisker som redogörs för i utredningen. Miljöförvaltningen ser potentiell risk för bullerstörning och störning från lösningsmedelsanvändning och anser att dessa frågor behöver utredas vidare om planarbetet ska fortgå.

Räddningstjänsten har i denna remiss svarat att de anser att frågan är tillräckligt belyst i planarbetet.

Kommentar:

Tornstaden: Se kommentarer till Tornstadens yttrande.

Miljöförvaltningen: Angående buller från verksamheten, se kommentar till Tornstadens yttrande. Angående lösningsmedelsanvändning: Planen kan inte reglera eventuell lösningsmedelsanvändning i industriverksamheterna i omkringliggande fastigheter. Den kompletterade riskbedömningen kommer inte fram till att någon särskild planbestämelse krävs med avseende på risk från verksamheten. Planområdet kommer omgärdas av ett industriområde och verksamheter i intilliggande fastigheter kan komma att ändras över tid. Se även kommentar till Miljö- och Klimatnämndens yttrande.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att:

Skyddsbestämmelse

Skyddsbestämmelse i naturmark ”skydd” har införts för att förtydliga att åtgärder inom naturmarken som avser genomföras för att genomföra bergssäkringsåtgärder ska genomföras.

Prickmark

Till följd av fastighetsägaren Tornstadens yttrande med ny information angående vilken verksamhet fastigheten innehåller har plankartan justerats med en utökad prickmark till 4 meter mot Tornstadens fastighet. Information om justeringen har lämnats till Tornstaden. Justeringen är även avstämd med exploitören för skolan som berörs och de har godkänt ändringen.

u-område

Till följd av Nämnden för Kretslopp och Vattens yttrande införs ett u-område på skolfastighetens södra del. Ytan är sedan tidigare prickmark och justeringen är avstämd med exploitören.

E-område

E-område har justerats 1 meter. Justeringen genomförs med anledning av Nämnden för Kretslopp och Vattens yttrande. Justeringen är avstämd med Park- och Naturförvaltningen som har godkänt justeringen.

Skyfall

Skyfallsbestämmelse har införts i två kvarter som bekräftar rekommendationer i skyfallsutredningen. Planbestämmelserna är ett förtydligande av krav i skyfallsutredningen där även planens intention med stadsmässighet och entréer mot gatan vägts in. Justeringen har stämts av med de exploitörer som påverkas.

Buller PM

Texten i dokumentet buller-PM har införlivats i planbeskrivningen då informationen av industribullernivåer anses lämpligt att även presentera i planbeskrivningen för fortsatt hantering i bygglovet.

Mobilitet och parkering

Det parallella arbetet med att ta fram en mobilitets- och parkeringsutredning har färdigställt och planbeskrivningen har justerats utifrån detta arbete.

Industribullerbestämmelse

Industribullerbestämmelsen gällande ljuddämpad sida har kompletterats med att de även ska uppfylla kravet för ljuddämpad sida avseende trafikbuller. Justeringen sker för att ligga i linje med hanteringen i Boverkets vägledning 2015:21.

Industribuller i planbeskrivningen

Till följd av Tornstadens yttranden sker ett förtydligande kring beskrivningen angående befintliga verksamheters möjlighet till ökad bulleralstring som ligger under riktvärdena.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och vissa plantekniska mindre justeringar har genomförts på plankartan. Bland annat har ordningen på planbestämmelserna justerats och i några fall precisrats utan att innebörden av bestämmelsen förändrats. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt

Planchef

Maria Lejon

Projektledare

Sändlista under granskning 2

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarsmakten Högkvarteret, HKV
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten

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

Grannkommuner

Mölnadal

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO; Handikappfören. Samarbetsorgan)
Naturskyddsföreningen i Gbg
Swedegas
Företagarföreningen Högsbo-Sisjön



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494
torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2019-07-03

Diarienummer
402-23381-2019

Sida
1(3)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 1337/15

Granskningsyttrande över detaljplan för stadsutveckling vid Olof Asklunds gata inom stadsdelen Högsbo i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 21 maj 2019 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att det är beklagligt att alla de åtgärder som planerades i tydligare förslag för att minska luktspridningen inom planområdet nu inte kommer till stånd. Lukten riskerar att leda till störningar för de boende och i förlängningen inskränkningar i Pågens verksamhet. Länsstyrelsen kan inte göra någon annan bedömning än kommunen att lukten inte kan förväntas ge negativa hälsoeffekter men ser stor risk att den framtida boendemiljön blir sämre än förväntat.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

I tidigare granskning ansåg Länsstyrelsen att en förutsättning för att planen ska kunna genomföras är att det säkerställs att bulleråtgärder genomförs för industribuller från Pågens verksamhet innan byggnationen tas i bruk. Vidare förutsätts att luktproblematiken från Pågens och Kahls kafferosteri säkerställs och åtgärdas innan byggnationen tas i bruk. I granskning 2 framkommer det att inga åtgärder vidtas för varken buller eller lukt från Pågens verksamhet.

Buller

Vad gäller buller så har byggnaderna närmast Pågens säkrats med att det byggs parkeringshus, kontor och en skärmande vägg sätts upp och att dessa byggnader byggs i etapp 1. Detta innebär att planen reglerar så att inga bostäder får bullernivåer över Boverkets riktvärden för industribuller. Länsstyrelsen anser att detta är gjort på ett tillfredställande sätt.

Lukt

En luktutredning är genomförd och Länsstyrelsen anser att denna utredning är tillräcklig. Länsstyrelsen delar slutsatserna i utredningen att de krävs åtgärder enligt utredningen för att säkerställa att området ska kunna anses lämpligt för föreslagen bebyggelse. För Kahls kafferosteri kommer åtgärder vidtagas utifrån utredningen vilket säkerställs med avtal innan planen antas. Länsstyrelsen vill ta del av dessa avtal innan planen antas. Inga åtgärder kommer att göras på Pågens verksamhet.

Luktutredningen, miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen konstaterar att en tydlig lukten från Pågens verksamhet riskerar att förekomma inom en stor del av området. Lukten förväntas upplevas som störande för de framtida boende även om det inte finns något som indikera att lukten skulle ge några negativa hälsoeffekter.

Länsstyrelsen kan inte göra någon annan bedömning än kommunen att lukten inte kan förväntas ge negativa hälsoeffekter. Dock anser Länsstyrelsen att de finns en stor risk att människorna som bosätter sig i området kommer att utsättas för olägenheter på grund av lukt. Länsstyrelsen kan inte bedöma störningens långsiktiga påverkan på människors hälsa. Detta kan i förlängningen leda till att Pågen drabbas av krav på åtgärder som inskränker nuvarande verksamhet. Enligt förarbetena till PBL så framgår det att kommunen i sin planering inte bör ta beslut som kan föranleda ingripanden från tillståndsmyndigheten i efterhand. Länsstyrelsen anser därför att tillståndsmyndighetens bedömning av planens konsekvenser för befintliga verksamhet och risken för olägenhet för de boende bör väga tungt.

Synpunkter på granskningshandlingen

Risk

Det norra kvarteret möjliggör placering av skola och vård, båda två verksamheter som är att se som svårutrymda lokaler. I riskbedömningen konstateras att för att det ska vara möjligt att placera sådan verksamhet i den södra eller östra delen av det norra kvarteret så behöver gasolen som finns i verksamhet #14 placeras i förvaringsskåp i lägst klass EI60. I granskningsutlåtandet framgår att ett avtal kommer att upprättas till antagandet för att säkra detta. Länsstyrelsen anser generellt att avstånd är att föredra då det finns en osäkerhet i hur avtalslösningar står sig över tid. I detta fall kan vi acceptera ett avtal men detta måste bifogas antagandehandlingarna.

På plankartan regleras i övrigt att utrymning ska kunna ske bort från riskkällor genom att utrymma förskola in mot gård.

Skyfall

En uppdatering av skyfallsanalysen har gjorts. Den visar på att höjdsättning av gator behövs för att leda ytvatten rätt. Detta är reglerat på plankartan. Ytterligare åtgärder, såsom t.ex. kantstöd, krävs på vissa ställen. Dessa regleras inte men är viktiga att beakta i det fortsatta arbetet för att inte orsaka en förvärrad situation nedströms ny bebyggelse.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

De dispenser från biotopskyddet och reservatsföreskrifterna som behövs för att genomföra planen har beviljats. Dock behöver planbeskrivning uppdateras så att det framgår att dispens har lämnats och vilka villkor som dispenserna har förenats med. I aktuell planbeskrivning framgår det från vissa stycken att dispens har meddelats medan det i andra stycken går att läsa att dispens har lämnats in och att kommunen väntar på beslut.

Länsstyrelsen anser vidare att bör finnas en upplysning på plankartan att planområdet gränsar till naturreservatet Änggårdsbergen. Det är av största vikt att arbeten inte får ”sprida” sig in i naturreservatet, varken under bygg- eller boendeskedet.

Detta beslut har fattats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragning av Torun Signer. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Nina Kiani Janson

Torun Signer

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.