

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-03-08

Diarienum: SBF-2023-00272

Aktbeteckning: 2-5617

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 oktober 2022 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 26 oktober 2022 – 30 november 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslaget negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploateringen omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Förvaltningen har bedömt att planen ska gå vidare till antagande efter att planhandlingarna kompletterats och förtydligats.

Kvarstående erinringar från samråd och granskning finns från Kulturnämnden, Miljö- och klimatnämnden, Park- och naturnämnden, Bostadsrättsföreningen Beryllen, Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, Naturskyddsföreningen Göteborg, Boende synpunkt 1-7, 9, 11-14, 20-25 samt Övriga synpunkt 8, 18, 19.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) och berörda exploatörer för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Under förutsättning att exploaterings-, genomförande- och marköverlåtelseavtal träffas före antagande kan Fastighetsnämnden tillstyrka planförslaget. I övrigt beskrivs i huvudsak frågor kopplat till genomförande och ekonomi.

Kommentar:

Noteras.

2. Grundskolenämnden

Grundskoleförvaltningen har inga synpunkter utifrån att planen avser kontor, verksamhetslokaler, studentbostäder och ett antal smålägenheter

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas. Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordningsärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till ledningskollen.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB äger många anläggningar inom området för detaljplanen och i anslutning till detaljplanen, kablar, styrkablar, kabelskåp, transformatorstationer och framför allt en stor fördelningsstation vid Bohusgatan. Detaljplanen kommer att innebära att flera befintliga ledningar måste flyttas och ett nytt ledningsnät måste byggas till.

Befintlig fördelningsstationen av måtten 6 gånger 15 meter måste flyttas helst till ett fristående läge för att inte försvåra flytten alldeles för mycket. Enligt planförslaget är fördelningsstationen inhyst i den planerade utbyggnaden. I plankartan finns ett E-område (E₁) reserverat för fördelningsstationen väster om studentbostäderna.

I plankartan finns också flera E-områden (E₃) reserverade för befintliga och nya transformatorstationer. Det finns två befintliga transformatorstationer inom rättsväsendets exploatering en i nordligaste delen och en i sydvästra delen av exploateringen. Den i sydvästra delen av exploateringen ska enligt förslaget flyttas norrut och då hamna inom Ullevi Tennis exploatering och för den behöver ett E- område (E₃) reserveras i plankartan. Inom studentbostädernas exploatering finns ett E-område (E₃) reserverat för en ny transformatorstation. Alla kostnader för flytten ska bekostas av den som initierar flytten och för detta ska en principöverenskommelse ingås mellan parterna.

Förutsättningen för läget för transformatorstation är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall. Verksamheter runt nätstationen i en radie av cirka 5 meter (gäller också våningen ovan) kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket ska framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfältsvärden även efter magnetfältsreducerande åtgärder såsom låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak (golvet ska ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrvärme: Göteborg Energi har både driftsatta fjärrvärmeledningar och bortkopplade fjärrvärmeledningar inom det aktuella detaljplaneområdet och flertalet fastigheter är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet sägas upp. Planen kommer att påverka befintliga fjärrvärmeledningar och vissa ledningar kommer att behöva flyttas till ett nytt läge. Ledningsdragnings, anslutningspunkter till fjärrvärmenätet och behovsberäkningar behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas.

Fjärrkyla: Göteborg Energi har inga befintliga fjärrkylaledningar inom planområdet. Anslutningspunkter, ledningsdragnings och behovsberäkningar behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar inom planområdet. Det är viktigt att ta hänsyn till gasledningarna och den senaste utgåvan av Energigasnormer (EGN) ska följas i sin helhet. Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Göteborg Energi GothNet AB

Alla frågor angående Gothnets kanalisation etcetera ska gå via kontaktperson för GothNet.

Kommentar:

Inom planarbetet har en GFS (Genomförandestudie) gjorts på uppdrag av Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) för att säkra möjligheten till flytt av fördelarstationen och befintliga ledningar samt utrymme för framtida behov. Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploatörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan. Överenskommelse och avtal om kostnaderna på Kommunens mark hanteras av Exploateringsförvaltningen. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploatörer. Synpunkterna i övrigt noteras.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) - E₁ utgör en självständig enhet och är inte inhyst i en annan byggrätt. Transformatorstationen i den sydvästra delen som försörjer gamla Ullevi

är tänkt att förläggas strax utanför planområdet i området där Ullevigatan ansluter till fastigheten Heden 42:1 alternativt förläggs den på gamla Ullevi's egen tomt inom fastigheten Heden 47:1. Detta efter samråd mellan Vasakronan, HIGAB, Got Event och GENAB. Vasakronan avser att lämna in ansökan om bygglov innan antagande av detaljplanen. Därav behövs inget E-område på fastigheten Heden 47:2 där Ullevi Tennis finns. Problemet med förhöjda magnetfält hanteras genom att en begränsande bestämmelse i plankartan. Synpunkterna i övrigt noteras.

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar - Synpunkterna noteras.

Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB) - Synpunkterna noteras.

Göteborgs Energi GothNet AB - Synpunkterna noteras

4. Idrott- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsförvaltningen ser generellt negativt på att kvartersmark för idrott tas i anspråk till andra behov. I takt med att befolkningen ökar och fler bostäder tillförs ökar också behoven av idrotts- och parkmark med tillhörande anläggningar och ytor för idrott och rekreation. Aktuell detaljplan möjliggör dock för att idrottsverksamheten kan fortsätta samtidigt som annan verksamhet också får plats på platsen vilket ur ett stadenperspektiv är positivt. Förutsatt att avsiktsförklaringen mellan Wallenstam och Ullevi Tennisklubb realiserar så att verksamheten fortsatt kan bedrivas i den nya byggnaden ser idrotts- och föreningsförvaltningen positivt på förslaget till detaljplan utifrån ett idrottsperspektiv. Idrotts- och föreningsnämnden har i övrigt inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Kretslopp och vatten

Avfall - Kretslopp och vatten har efter plansområdet deltagit i flera samtal kring avfallshantering och angöring för avfallsfordon inom detaljplanens område och framför ett antal synpunkter som är kopplade till genomförandet av detaljplanen. Inför bygglovet ska exploitörerna redovisa en fungerande avfallshantering och Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

Ur ett avfallsperspektiv är detta en förhållandevis komplicerad plan då det är flera olika typer av verksamheter med begränsad möjlighet för angöring. Planförslaget möjliggör olika alternativ för angöring i närhet till kommande byggnation och angöring för avfallsfordon kommer ske både på kvartersmark och på gata. Det är viktigt att vid eventuell 3D-fastighetsbildning se till att blivande fastigheter har möjlighet till avfallshantering och avfallsrum. En annan synpunkt är att det är viktigt att utforma allmänplatsmark TORG och planteringar med hänsyn till avfallshanteringen för studentcentret.

VA- Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät men såväl ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad krävs för detaljplanens genomförande. I projekteringsskedet krävs ett tätt samarbete med Kretslopp och vatten. En ny spillvattenpumpstation är också en förutsättning för att kunna försörja tillkommande exploatering. Kretslopp och vatten har under hösten 2022 fått beviljat bygglov för en sådan med placering på Stureplatsen. Det förväntas bli en stor och komplex entreprenad där det även behöver förläggas nya samt och uppdimensionerade ledningar både i Sten Sturegatan och i stora delar av Parkgatan längs Heden. Det kommer krävas stort fokus på

samordning med övriga arbeten som föränleds av detaljplanen. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA - anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Dagvattenhantering - I projekteringskedet krävs det ett tätt samarbete med Kretslopp och vatten för att ge förutsättningar för fördröjningsmagasinet vilket avses byggas intill exploateringen på Ernst Fontells plats. I övrigt hänvisar Kretslopp och vatten i stora drag till samrådsyttrande daterat 2020-02-12.

Skyfallshantering - Kretslopp och vatten har under detaljplanearbetet genomfört en förstudie för att studera genomförbarheten av skyfallsanläggningen från lågpunkten utanför Ullevi Tennis till Fattighusån. Förstudien visar att det finns stora utmaningar med att anlägga en skyfallsled i detta läge varav projektering bör genomföras i tidigt skede. Förvaltningsansvar för skyfallsanläggningen fördelas enligt Göteborgs stads anvisning om hantering av skyfall.

Trädplantering - Under detaljplanearbetet har diskussion om träd närmre ledningar än grundregel (4 m) förts. Det är viktigt att förslagen arbetas vidare och att nya ritningar som tas fram under projektering granskas av berörda förvaltningar eftersom det finns stora utmaningar i samordning av utrymme över och under mark. Ledningsomläggningar som orsakas av nya trädplanteringar ska bekostas av exploateringsprojektet och inte av VA-kollektivet.

Anslutning - förutsättningar är beskrivet i samrådsyttrande 2020-02-12.

Ekonomi- KoV redovisar kortfattat hur ekonomin för utbyggnad, uppdimensionering och drift av VA kommer att fördelas.

Kretslopp och vatten (Kov) ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Planbeskrivningen:

- Rubrik Detaljplanens innebörd och genomförande - KoV önskar att sista meningen utvecklas. Med anledning av exploateringen krävs ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad av allmänt VA-ledningsnät både inom och utanför detaljplanen. Utöver det behöver en ny spillvattenpumpstation med tillhörande ledningar och en skyfallsanläggning byggas.
- Rubrik Vatten och avlopp - Uppdateras med att KoV har fått beviljat bygglov för ny spillvattenpumpstation på Stureplatsen. Det bör också förtydligas att den nya spillvattenpumpstationen krävs för att möta den tillkommande exploateringen enligt planhandlingarna och att den byggs enligt gällande dimensioneringskrav.
- Rubrik Ledningsrätt - Byt ut ordet uppgradering till uppdimensionering.
- Rubrik Kommunens investeringsekonomi - Önskar tillägg om att Kretslopp och vattennämnden får utgifter för flytt och uppdimensionering av spillvattenpumpstation.
- Rubrik Kommunens drift- och förvaltningsekonomi - Önskar tillägg om att Kretslopp och vattennämnden får driftkostnader för ny spillvattenpumpstation samt dagvattenmagasin.

Plankartan:

- Flera kvarter kommer ha avfallsrum placeras längs fasader som har bestämmelsen f₂ – Bottenvåningar ska mot GATA och TORG ha en öppen

karaktär. Då det är begränsat med möjliga placeringar av avfallsrum får denna bestämmelse inte bli ett hinder för att miljörum placeras här. Om så är fallet behöver bestämmelsen eller utbredningen av bestämmelsen på plankartan justeras.

- Även andra ytor än de som har bestämmelsen e_9 – Komplement till B_1 och C avser till exempel miljörum och cykelrum behövs sannolikt för avfallshantering. Om bestämmelsen innebär ett hinder för att avfallshantering sker på andra platser inom kvarteret behöver den ändras.

Kommentar:

Kretslopp- och vatten är en del av projektorganisationen. Att erforderliga avfallslösningar tas fram bevakas i bygglovsskedet. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploatörer.

Planbeskrivningen är uppdaterad enligt ovanstående önskemål. Plankartans bestämmelser f_2 och e_9 förhindrar inte alternativa lösningar varför bestämmelserna inte är ändrade. Ny planbestämmelse för att säkra skyfallslösningen är införd på tennisfastighetens västra del. Övriga synpunkter är belysta i utredningar och omhändertagna under detaljplanens framtagande eller utgör genomförandefrågor.

6. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen ser det som positivt att planbeskrivningen har kompletterats med en illustrationsvy från Västgötagatan. Den fondverkan som förvaltningen efterfrågade i en tillkommande byggnad på platsen bedöms kunna åstadkommas i och med planförslaget. I övriga delar kvarstår kulturförvaltningen vid tidigare bedömning av planförslaget.

Den stora invändningen kulturförvaltningen framförde i sitt samrådsyttrande handlar om ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats som uttraderar grönskan och topografin och att detta skulle få stora negativa konsekvenser för förståelsen av platsens och områdets historia. Kulturförvaltningen anser att byggrätterna på den idag bevarade gröna kullen ska utgå, och att ett helhetsgrepp behöver tas kring Skånegatan där det historiefyllda gröna inslag som kullen utgör bör vara en naturlig utgångspunkt i utvecklingen av området. Kulturförvaltningen bedömer att markanvändningen Park och de skyddsbestämmelser som finns för Garnisonsparken ska utökas och även gälla för den gröna kullen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

7. Miljö- och klimatnämnden

Naturmiljö - Miljöförvaltningen vidhåller samma ställningstagande som i samrådet angående Ernst Fontells plats. I centrala staden är det idag stor brist på grönytor för rekreation och biologisk mångfald. Ernst Fontells plats är en av få platser med bevarade grönytor i den här delen av staden. Platsen innehåller dessutom 14 storvuxna lövträd, varav två är askar som klassas som skyddsvärda träd. De särskilt skyddsvärda träden gör

att parken bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Vi anser att detta sammantaget väger tungt för att bevara så mycket som möjligt av platsen som den är idag. Enligt planförslaget ska hela platsen exploateras med kontor, polismyndighet och studentbostäder. Inget av de värden som finns på platsens idag blir kvar. Planförslaget innehåller i övrigt ingen tillkommande friyta i marknivå för tillkommande bostäder och minskar tillgången till grönyta för de som bor i området idag. Liksom stadsbyggnadskontoret skriver kan de värden som går förlorade i Ernst Fontells plats inte fullt ut kompenseras genom de åtgärder som föreslås i planen. Miljö- och klimatnämnden ansåg i samrådet att det behövs ett omtag kring Ernst Fontells plats med syftet att bevara så mycket som möjligt av naturvärdena på platsen. Byggnadsnämnden har valt att gå vidare med byggnaderna på platsen. Arbetet med kompensationsåtgärder har istället fördjupats. Miljöförvaltningen anser att dessa inte är tillräckliga eftersom de höga naturvärden är knutna till trädens storlek och ålder, vilka inte kan kompenseras på kort sikt med nya träd eller annan växtlighet. Stora och gamla träd finns på få platser inom centrala Göteborg, och de blir färre och färre i samband med exploatering. Detta gör att deras försvinnande innebär en betydande påverkan när biotopen de erbjuder tas bort. Denna typ av välutvecklade naturmiljöer, ofta med gamla träd, är oersättliga på kort sikt. Det står i planbeskrivningen att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Vi kan bara instämma helt med det. Exploatering av stadens gröna områden äventyrar stadens möjlighet till en hållbar utveckling.

Buller - En uppdaterad bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller har utförts av Cedås (20220930). Bullerutredningen visar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan klaras. Riktvärdet för verksamhetsbuller överskrids dock vid studentbostäderna på grund av kylanläggning på taket på Bohusgatan 15 direkt söder om planområdet. I en ny bullerutredning (Bengt Dahlgren, 20220428) av kylarna på Bohusgatan 15 föreslås det att befintlig anläggning ersätts med en ny kylanläggning med ljuddämpare. Den nya anläggningen ger en ljudnivå som är 12 dB lägre än befintliga kylare som har en högst beräknad ljudnivå vid studentbostäderna på 57 dBA. Slutsatsen i utredningen är att detta innebär att de nya föreslagna kylarna klarar att uppfylla ljudkravet. Miljöförvaltningen instämmer med denna slutsats om kylanläggningen endast är igång dagtid (kvällstid), vilket ska vara fallet enligt Cedås bullerutredning. I så fall har miljöförvaltningen inga ytterligare synpunkter på buller.

Vibrationer - Vibrationsutredningar har utförts för vibrationer från evenemang och trafikinducerade vibrationer. Utredningen av vibrationer från evenemang visar att det finns stor risk att riktvärdet för vibrationer överskrids om byggnaderna inte utformas med rätta egenskaper. Det är bra att det framgår tydligt i planbeskrivningen att åtgärder mot vibrationer behöver vidtas och att det finns en planbestämmelse om att byggnaderna ska konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer uppfylls. Miljöförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på vibrationer.

Dagvatten - Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenhanteringen går att lösa på ett godtagbart sätt. Vi har därmed inga ytterligare synpunkter på dagvatten.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som kommer att genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

I övrigt noteras synpunkterna.

8. Park- och naturnämnden

Förvaltningens helhetsbedömning av förslaget är att utvecklingen av området i stort bidrar till en mer sammanhållen, attraktiv och väl gestaltad stadsdel. Dock sker utvecklingen på bekostnad av att bevara en grön plats med stora gamla träd som har höga ekologiska värden, och som också bär sociala, arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Förvaltningens synpunkter handlar i korthet om:

- Garnisonsparken, som fungerar som bostadsnära park för området, har idag utmanande förutsättningar för att tillgodose sociala värden. Planförslaget riskerar att försämra dessa förutsättningar ytterligare.
- Planförslaget medger att det befintliga grönområdet på Ernst Fontells Plats tas i anspråk för byggnader. Här växer idag flera gamla och grova träd, varav två klassas som särskilt skyddsvärda. Att inte ta tillvara och utveckla de gröna kvaliteter som finns på platsen medför negativa konsekvenser för såväl den biologiska mångfalden som för de viktiga ekosystemtjänster dessa träd bidrar med.

Bedömning ur ekonomisk dimension

- Planområdet omfattar inga ytor som förvaltas av park och naturnämnden, och planförslaget medför inga tillkommande ytor. I planområdet finns dock befintliga gröna ytor med värdefulla träd på Ernst Fontells plats, samt alléträd i gatumiljö på Smålandsgatan som i dag förvaltas av trafiknämnden respektive fastighetsnämnden.
- Planförslaget medger ett antal träd i allé, men också solitärträd i torgmiljöer, samt stora ytor med perenner och buskplanteringar i gatumiljö, varav minst en beräknas bli en regnbädd.
- Planförslaget medför ett behov av kompensationsåtgärder för att väga upp förlusten av de värden som försvinner i samband med exploatering av grönytan på Ernst Fontells plats, men också för försämring av Garnisonsparkens potential som bostadsnära park. Åtgärder som utbyte av träd i allén på Skånegatan, stärka sociala värden i Burgårdsparken samt åtgärder för att gynna biologisk mångfald i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket eller Överåsparken i Örgryte beskrivs i planförslaget. Kompensationsåtgärderna föreslås dels att utföras på mark som förvaltas av trafiknämnden (Skånegatan), dels på mark som förvaltas av park och naturnämnden. (Burgårdsparken, samt Garnisonsparken, Burgårdsstråket, eller Överåsparken). Investeringskostnaderna uppgår till 15 miljoner kronor. Driftskostnaden beräknas dock inte öka särskilt mycket eftersom

kompensationsåtgärderna i stort handlar om att förbättra och utveckla sådant som redan finns, till exempel byta ut befintliga träd till träd med motsvarande skötselbehov på Skånegatan, men som kan bidra med fler värden och klara av utmaningarna som följer med klimateffekterna. Driftskostnaderna beräknas därför ligga kvar på ungefär samma nivå som i dag.

Bedömning ur ekologisk dimension

En konsekvens av de avvägningar som gjorts i planarbetet är att detaljplanens genomförande inte följer det av kommunfullmäktige beslutade Miljö- och klimatprogrammet för Göteborg när det gäller följande delmål:

- Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas
- Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget bidrar inte heller till uppfyllelse av Grönplanens ekologiska mål.

Det framgår tydligt i planförslaget vilka avvägningar som gjorts i arbetet med detaljplanen, och att andra behov prioriterats framför ovan nämnda värden.

Förslaget i detaljplanen är att förlorade naturvärden och ekosystemtjänster i stället kompenseras i möjligaste mån via olika kompensationsåtgärder. För att kompensera för naturvärden kopplade till träden föreslås åtgärder som utplacering av fågelholkar, mulmholkar och stockar i närliggande parker och naturområden. Det finns dock värden knutna till träden som är kopplade till trädens ålder, och som inte går att kompensera på ett fullgott sätt, vilket beskrivs i planförslaget. Att ta bort dessa träd bedöms därför medföra en förlust för den biologiska mångfalden under kommande decennier, trots de kompensationsåtgärder som planeras att genomföras.

Förslaget om att byta ut befintliga träd på Skånegatan till träd som utvecklas till stora träd med en längre livscykel än de befintliga träden, har på lång sikt potential att kompensera förlusten av de stora träden på Ernst Fontells plats vad gäller ekologiska värden såväl som sociala och arkitektoniska värden.

De ekosystemtjänster som den gröna miljön och de stora träden på Ernst Fontells Plats idag bidrar med, till exempel temperaturreglering, vindreglering, vattenreglering samt luftrening, kommer kompenseras av flera träd och planteringsytor i gatumiljön, regnbäddar samt nya alléträd längs Skånegatan. De ekosystemtjänster som är knutna till växtligheten kommer dock få märkbar effekt först efter ett antal år.

Garnisonsparken har redan idag begränsad tillgång till solljus på grund av de höga byggnader som omger parken, i kombination med de stora träden som växer i parken. Planförslaget medför att höga byggnader också uppförs söder om parken, vilket innebär att antalet soltimmar i parken vid vår och höstjämndygn ungefär halveras. Vissa platser som idag är solbelysta under delar av dagen kommer förbli skuggade hela dagen. Tillgång till sol är avgörande för den biologiska mångfalden, och påverkar i hög grad mångfaldens karaktär. En försämring av soltillgången kommer först och främst att påverka parkens vegetation; gräs får svårare att växa och kommer successivt att ersättas med mossor, de yngre träden som är valda efter befintliga ljusförhållanden löper stor risk att få en försämrad utveckling på grund av bristen på ljus. De blommande prydnadsträden som

växer i parken idag är beroende av god tillgång till sol för att uppnå ett prydnadsvärde, och dessa träd löper stor risk att få en mindre eller utebliven blomning, och en försämrad utveckling som följd av minskad ljusstillgång. Även örter, mossor och lavar kommer sannolikt att påverkas, omfattningen av påverkan är dock svårbedömd.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget medger studentbostäder, bostäder och kontorslokaler, och flera människor kommer att befinna sig i området alla dagar i veckan och under hela dygnet. Dessa behöver tillgång till allmänna friytor i enlighet med Grönplanens och översiktsplanens riktvärden.

Planförslaget medger en uppgraderad och omsorgsfullt gestaltad gatumiljö med breda trottoarer, förgårdar på kvartersmark och små torgytor vid Bohusgatan och Skånegatan. Träd och planteringar bidrar till ökad trivsel och verksamhetslokaler i bottenvåningar på flera platser ger förutsättningar för ett attraktivt stadsliv. I övrigt ger områdets topografi goda förutsättningar för en hög grad av tillgänglighet, och områdets orienterbarhet anses förbättras med högre kvalitet på gaturummen samt tydligare siktlinjer och vyer.

Planförslaget skapar inga nya ytor för park eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Att inte uppmuntra till barns vistelse i område bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området.

Garnisonsparkens potential som bostadsnära park är redan begränsad, och det finns en stor risk att det försämras ytterligare som en följd av planförslaget. Planförslaget innebär att Garnisonsparken får försämrade solförhållanden och blir liggande i skugga större delen av dagen. Utan soliga ytor reduceras parkens attraktivitet betydligt, och det är omöjligt att kompensera för förlusten av solljus på plats. På grund av detta riskerar parken att få ännu sämre sociala värden. Det finns även en risk att parken blir ännu mer dold för den omgivande staden. I planförslaget lämnas parken i befintligt skick, med de rumsliga, sociala (upplevelsen av ett grönt rum att titta på snarare än att vistas i) och ekologiska kvaliteter som parken ändå innehar, och utöver detta finns ingen ambition att förbättra parkens sociala värden. I stället satsas det på att förbättra Burgårdsparkens sociala värden, som har en avsevärt bättre potential och större möjligheter att utvecklas.

Den gröna delen av Ernst Fontells plats är i dag ett viktigt visuellt inslag i stadsbilden och det enda grönområdet som ligger i direkt anslutning till Skånegatan. De stora träden ger ett gediget intryck och bidrar till en känsla av kontinuitet och historia på platsen. Den visuella bilden kommer kompenseras med plantering av träd efter Skånegatan som i framtiden har potential att ge liknande karaktär till stadsbilden.

Förvaltningens bedömning

Helhetsbedömning - I planförslaget prioriteras en hög exploatering och en tät stadsbild framför de ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden som det befintliga området innehar i denna relativt storskaliga del av staden. Förvaltningen bedömer att planförslaget på många sätt tillför området positiva värden i form av en mer sammanhängande och attraktiv stadsmiljö. Förslaget innebär dock en negativ påverkan på värden kopplade till biologisk mångfald, ekosystemtjänster och sociala värden kopplade till gröna ytor och gamla uppvuxna träd. Då planförslaget innebär att fler människor

kommer bo och arbeta i området är det viktigt att kompensations- och förstärkningsåtgärder utförs för att uppnå tillräckliga kvaliteter kopplade till tillgång på parkytor.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån Park- och naturnämndens styrdokument

- Värdefulla kvaliteter tas bort, men ersätts av andra kvaliteter som kan gynna staden och stadens utveckling. Områdets befintliga värden kopplade till de gröna ytor och träd som finns prioriteras bort och i stället skapas något helt nytt som kan tillföra nya värden. Områdets storskalighet förstärks, samtidigt som gatumiljöer som kan ge en känsla av trivsel och mänsklig skala skapas inom de områden som utgör allmän plats i förslaget. Solitära träd och trädalléer, planteringar, rumsbildningar och goda förutsättningar för att röra sig till fots i gaturummet skapar en attraktiv miljö för de som bor i eller besöker området.
- Fler människor kommer bo och vistas i området, samtidigt som Garnisonsparkens förutsättningar som bostadsnära park försämras. Många människor kommer bo och vistas i området och det kommer finnas människor även på kvällstid och helger i mycket högre grad än idag. Detta medför ett ökat besöksstryck på Garnisonsparken, vilket parken kan ha svårt att bemöta på grund av dess dåliga förutsättningar. Även övriga parker i området kommer att få ett ökat besöksstryck. Dessa parker är redan idag hårt belastade. Även om tillgången till parkytor ligger i linje med Grönplanens riktvärden vad gäller avstånd och storlek, kan det bli svårt att säkerställa tillgången till bostadsnära park på ett fullgott sätt vad gäller sociala värden.
- Garnisonsparkens inklämda läge mellan höga hus, samt närliggande verksamheters påverkan och säkerhetskrav, gör att parkens förutsättningar för att fungera som bostadsnära park är begränsade. Planförslaget medför att parken hamnar i skugga stora delar av dagen, vilket ytterligare försämrar förutsättningarna för sociala värden i parken. Träd och annan växtlighet löper betydande risk för en sämre utveckling och ett minskat prydnadsvärde, vilket också påverkar intrycket av parken negativt.
- Garnisonsparkens utmanande förutsättningar innebär att nya parkytor behöver tillskapas eller utvecklas på andra platser i närområdet för att komplettera och kompensera de värden Garnisonsparken inte kan tillgodose. I planförslaget medges en satsning på Burgårdsparken, vilket är positivt då parken har goda förutsättningar för att kunde bidra med de sociala värden som man inte kan skapa i Garnisonsparken.
- Den biologiska mångfalden och befintliga ekosystemtjänster påverkas negativt. Planförslaget innebär en förlust av biologisk mångfald både i och i anslutning till planområdet. Sämre solförhållanden i Garnisonsparken påverkar den biologiska mångfalden negativt. Flera arter av lavar och mossor är beroende av solbelysning på stammar, och många insekter är också beroende av att det finns solljus. Brist på solljus påverkar också träd och annans växtlighets utveckling och ger försämrade eller uteblivna blomning och fruktsättning. De ekosystemtjänster som de uppvuxna träden inom planområdet ger tas bort, och kompenseras via kompensationsåtgärder. Full kompensation sker dock inte omedelbart utan kommer växa fram över tid.
- Förlusten av grönytan på Ernst Fontells plats påverkar stadsmiljön negativt. Exploatering av grönytan på Ernst Fontells plats medför att ett område med stora,

gamla och värdefulla lövträd försvinner. Ytan är ett viktigt inslag i stadsbilden, och bidrar till att berätta om platsens historia. Grönområdet och de stora träden syns på långt håll efter Skånegatan, och är det enda gröna området som finns kvar i en stadsbild präglad av stora byggnadsvolymer, stora trafikaneläggningar och stora öppna hårdgjorda ytor.

- I planförslaget finns en tydlig medvetenhet om dessa förluster, och ett ställningstagande om att dessa värden prioriteras bort framför att utveckla en tätare stadsbild med verksamheter, kontor bostäder och polisens verksamhet. För att göra området attraktivt har man i gestaltungs-förslaget för gatumiljön använt träd, stora planteringsytor och torgmiljöer med inslag av träd och planteringar. Dessa åtgärder bidrar på ett positivt sätt till att skapa ett attraktivt område. Dock handlar det inte om att kompensera för det som går förlorat, utan att försöka tillföra platsen nya värden med en annan karaktär. Kompensationsåtgärden att plantera nya träd på Skånegatan är därför mycket viktig då den har potential att kompensera de arkitektoniska värden som går förlorade.
- Befintliga alléer ersätts och utökas med nya träd som är bättre lämpade för sin plats i stadsmiljön. De befintliga trädalléerna på Ernst Fontells plats och Smålandsgatan består av relativt unga träd, och allén på Smålandsgatan bedöms ha otillräckliga växtbäddar. Att ta bort dessa träd och ersätta de med nya, som då också får tillräckliga växtbäddar, samt strategiska placeringar i den nya stadsbilden bedöms bidra till en god stadsmiljö. Att dessutom ersätta träden med andra arter som är bättre anpassade till ett förändrat klimat och till att växa i den hårdgjorda stadsmiljön bidrar till att säkerställa en god utveckling av träden i framtiden.
- Generellt förespråkar förvaltningen, i enlighet med Göteborg Stads trädpolicy, att exploatering ska anpassas till befintliga träd, men i just det här fallet bedömer förvaltningen att det kan vara rätt att ersätta befintliga träd med nya eftersom förlusten kan kompenseras inom skäligen tid och förbättra förutsättningarna för en god utveckling av träden över tid.
- Kompensations- och förstärkningsåtgärder är nödvändiga och viktiga att genomföra. De kompensations- och förstärkningsåtgärder som föreslås är viktiga och avgörande för att området även i fortsättningen ska tillgodoseas med ekosystemtjänster och sociala- och ekologiska värden på ett tillfredsställande sätt. I det fortsatta arbetet är det av yttersta vikt att finansiering av de omnämnda åtgärderna säkerställs, och att åtgärderna planeras in och genomförs så snart som möjligt.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

- Träd som ska planteras i gatumiljön måste få tillräckliga växtbäddar och möjlighet att utvecklas optimalt, i enlighet med Göteborg Stads trädpolicy. I arbetet med gestaltungs-förslaget för allmän plats har det säkerställts att det finns möjlighet att göra växtbäddar som motsvarar park -och naturförvaltningens krav, och att träden får tillräckligt med utrymme i stadsrummet. Det är viktigt att detta även säkerställs och omhändertas i den vidare processen. Val av art och sort måste anpassas noggrant efter växtmiljön, utrymmet och vilken visuell kvalitet man önskar uppnå.

- I det fortsatta arbetet behöver det säkerställas att all byggnation kan genomföras utan att träden i Garnisonsparken skadas eller påverkas negativt. Det innebär att ingen del av Garnisonsparken får användas som etableringsyta eller lagringsplats under genomförandetiden. Detta behöver regleras tydligt i avtal.
- Genomförande av kompensationsåtgärder på Skånegatan och i Burgårdsparken måste synkroniseras med pågående programarbete gällande Evenemangsstråket.

Kommentar:

Park- och Naturförvaltningen (numera Exploaterings- respektive Stadsmiljöförvaltningen) konstaterar att den avvägning som gjorts innebär att många värden försvinner på platsen vilket också är uttryckt i planbeskrivningen. De åtgärder som föreslås för att i viss mån kompensera de förlorade värdena ska tas om hand av de genomförande förvaltningarna. Park- och Naturförvaltningens synpunkter kring det fortsatta arbetet ska hanteras i genomförandet. Synpunkten har i sin helhet överlämnats till Trafikkontoret och Fastighetskontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) som är en del av projektorganisationen.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlökalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har inget att erinra mot planen. RSG har tidigare deltagit i samband med startmöte och samråd samt vid möten rörande säkerhetsutredning, utrymningsmöjlighet av arena och brandvattenbehov. Frågeställningar som är granskade i ärendet är Riskhänsyn, Framkomlighet och Brandvattenförsörjning.

Kommentar:

Synpunkten noteras

10. Socialnämnden Centrum

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan.

Förvaltningen ser fortsatt positivt på tillkommande verksamheter och studentbostäder som bedöms kunna bidra till att området blir mer befolkat. Planförslaget skapar även förutsättningar för aktiva bottenvåningar vilket även det anses positivt. De ändringar som skett sedan samrådet gällande lägre byggnadsvolymer utmed Smålandsgatan välkomnas likaså. Lägre byggnadsvolymer utmed Smålandsgatan skapar bättre dagsljusförhållanden, vilket är positivt för befintliga bostäder utmed gatan och förvaltningen välkomnar ändringen från samrådsförslaget. Dock är det olyckligt att Garnisonsparken blir än mer dold och solförhållandena försämras ytterligare mellan de höga byggnader i parken, som behöver kompenseras för den lägre bebyggelse utmed Smålandsgatan ska vara möjlig.

Stureplatsen utgår från planområdet vilket förvaltningen anser delvis olyckligt, men misstänker att det finns tekniska omständigheter till varför området inte längre kan ingå i detaljplanen. Tidigare har platsen varit påtänkt för utredning av möjlig plats för kompensationsåtgärder, vilket varit något som förvaltningen också ställt sig positivt till vid samråd. Det är positivt att flera kompensationsåtgärder genomförs inom

Burgårdsparken, men det är olyckligt att kompensationsåtgärder för förlorad parkmark i Garnisonsparken inte läggs närmare planområdet än så.

Till samrådet har ett PM för social- och barnkonsekvensanalys sammanställts. Av underlaget framkommer det att åtgärder som kopplats till genomförda sociala- och barnkonsekvensanalyser innebär att planförslaget medger krav på publika våningar i gatuplan i vissa delar av planområdet. I andra delar av planen möjliggörs publika våningar i gatuplan. Detta ser förvaltningen positivt på. Vidare hänvisas det till att berörda aktörer inom planarbetet ska ta fram en åtgärdsplan för att säkerställa genomförande av åtgärder för att bidra positivt till den sociala miljön. Här vill förvaltningen understryka vikten med åtgärdsplanens genomförande, för att mildra de negativa konsekvenser detaljplanen fortsatt medför ur ett socialt perspektiv.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. En åtgärdsplan har tagits fram inför antagande och biläggs handlingarna.

11. Trafiknämnden

Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) har medverkat i planarbetet och tillstyrker planförslaget under förutsättning att Trafikkontorets kvarvarande synpunkter beaktas.

Detaljplanen har visat förslag på lösningar på tidigare efterfrågade kompletteringar. Fortsatt viktigt att exploatörer har en tät dialog med Staden gällande hur entréer ska knytas ihop med allmän plats. Det är viktigt att ett tillgänglighetsperspektiv går igenom hela vägen till entréer och att specialramper och liknande undviks i största möjliga mån.

Exploatören behöver förtydliga hur parkering för rörelsehindrad (PRH) tas om hand för den ena verksamheten i Klippans Kulturfastigheters byggnad. Detta gäller även SGS fastighet. En sådan PRH är något som ska kunna lösas på kvartersmark och inom 25 meter från entréer alternativt med möjlighet att ta sig på ett tillgängligt sätt inom huset från en PRH. Den lösningen som presenteras där PRH hänvisas till allmän plats är inte något som Trafikkontoret godkänner för de behov som de som arbetar eller bor i husen har.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats gällande parkering för rörelsehindrade (PRH).

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor och erosion.

Länsstyrelsen befarar dock att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer, och behöver lösas enligt nedanstående.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I detaljplanens luftutredning beskrivs att områdets luftkvalitet är starkt påverkat av utformningen av de nya byggnaderna och närheten till Skånegatan, vilket innebär att ytterligare trafikökningar kan leda till att MKN överskrids. I samrådsskedet pekades ett antal riskområden ut avseende försämrade luftkvalitet vid utbyggnad och förtätning av området. Spridningsberäkningarna visade att miljö kvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (dygn) tangerades invid planområdet i tre av dessa områden i utbyggnadsalternativet; Skånegatan, Bohusgatan och Smålandsgatan i de sydöstra delarna av planområdet.

I luftutredningen för granskningen beskrivs att beräknade halter är något lägre än vad halterna var i samrådets utredning. Dygnsnormen för kväveoxid beräknas fortfarande tangeras invid planområdet längs Skånegatan, men marginalen till MKN beskrivs ha blivit större längs Smålandsgatan och Bohusgatan. Förklaringen är en ny utformning av byggnaderna och lägre trafikmängder. Dock beskrivs inte på vilket sätt byggnadernas utformning har ändrats mellan samråds- och granskningsskedet i syfte att erhålla den beskrivna sänkningen av föroreningsnivåerna. I samrådsbeskrivningen, luftutredningen och planbeskrivningen diskuteras placering av friskluftsintag och entréer. I planbeskrivningen beskrivs t.ex. att friskluftsintag rekommenderas att riktas bort från Skånegatan och att verksamheterna avser ta sin friskluft från takvåningarna där luften är som renast. Vidare beskrivs att vissa entréer är möjliga att placera på platser där luftkvaliteten är bättre än vid Skånegatan. Inte någon av dessa åtgärder för att minska människors exponering av höga luftföroreningshalter har omhändertagits i plankartan på ett tydligt sätt.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med nedanstående punkter där de två sista kvarstår sedan Länsstyrelsens samrådsyttrande.

- På vilket sätt byggnadernas utformning har justerats för att erhålla en något bättre luftkvalitet och hur det regleras i plankartan.
- Förtydliga och fastställ var entréer inte ska placeras för att förbättra möjligheten för människor att inte vistas i de områden där luftkvaliteten är som sämst.
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.
- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.

Skyfall

Skyfallsutredningen visar att det finns en specifik punkt som tycks ligga inom planområdet där höjdsättningen är viktig (höjdsättningen vid infarter väster om tennishallen). Länsstyrelsen bedömer att denna typ av kritisk höjdsättning bör regleras på plankartan. Kommunen skriver också att skyfallsleden mot Fattighusån är viktig och att Staden kommer att säkra rådighet över skyfallslösningen. Ett sådant avtal behöver enligt Länsstyrelsens bedömning presenteras och redovisas senast innan detaljplanen antas.

Buller

Industribuller - En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning. För planerade bostäder i den västra delen av planområdet klaras riktvärdena för industribuller. Denna del av planområdet planeras inte längre för tillfällig vistelse utan för centrum, bostäder och sporthall, arena. Inga synpunkter på detta.

Fläktarna på taken på Bohusgatan 13 - 15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planhandlingarna att fastighetsägaren planerar att byta ut dessa aggregat mot aggregat med lägre ljudnivåer och som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen delar uppfattningen att åtgärden behöver vara säkerställd genom avtal innan detaljplanen antas.

Synpunkter på granskningshandling

Trafikbuller - En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning, denna visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas och planbestämmelse finns som säkerställer det avseende ljudnivåer vid fasad och uteplatser. För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras trafikbullerförordningens riktvärde på 65 dBA vid fasad. Lägenheter större än det kan placeras där utomhusnivåerna inte överskrider 60 dBA eller så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad sida. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring trafikbuller är korrekt hanterat.

Buller från arenor – En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. I planbeskrivningen anges att de nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas. Inga synpunkter på detta. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring buller från arenan är korrekt hanterat.

Vibrationer

Det har förtydligats att det är Svensk standard SS 460 48 61 som avses, vilket även framgår i planbestämmelsen. Planhandlingarna har kompletterats med utredningar avseende vibrationer från evenemang som starkt rekommenderar att alla planerade byggnader inom planområdet ska konstrueras med tillräckliga vibrationsdämpande åtgärder i grundläggningen och att dynamisk förstärkning av vibrationer reduceras. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader inom planområdet om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skild från 2,0 - 2,4 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0 - 4,8 Hz 6,0 - 7,2 Hz osv. En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4mm/s vägd RMS uppfylls. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring vibrationer är korrekt hanterat.

Förorenad mark

Det finns lokalt förhöjda halter, detta beskrivs i planbeskrivningen och det finns en planbestämmelse om sanering. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring förorenad mark är korrekt hanterat.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikstringen är i en storleksordning

som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-11-25.

Säkerhet

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som länsstyrelsen lyfte fram i samrådsyttrandet kopplat till riskbilden för befintlig och nytillkommen bebyggelse. Fasader, fönster och bärande stomme utförs explosionsklassade.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för luft - Miljö kvalitetsnormerna överskrids inte men riskerar att tangeras för NO₂ dygn vid den norra byggrätten ut mot Skånegatan. Planbeskrivningen har förtydligats med rekommendationer kring placering av entréer, luftintag och trädplacering. Resonemang avseende tillgång till god luftmiljö och betydelsen av ett attraktivt stadsrum har fördjupats. Mellan samråd och granskning har förändringar gjorts som gynnar luftmiljön inom planområdet. Byggrätten mot Smålandsgatan/ Bohusgatan har kapats av 10 meter och flygelbyggnaden flyttats 10 meter österut så att stadsrummet mellan befintlig byggnad och ny byggnad i korsningen Smålandsgatan/Bohusgatan ökat. Längs Smålandsgatan har samtliga byggrätter sänkts närmast gatan. De kvarvarande högre byggrätterna har mer uppbrutna volymer. De höga volymerna utmed Skånegatan bidrar enligt utredningen till att ta ner frisk luft till marknivå, främst i norr. En nedräkning av trafiksiffror har också bidragit till något bättre värden.

Industribuller - Byte av fläktar som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna säkerställs genom avtal mellan Göteborgs Stad och Vasakronan.

Skyfall – En planbestämmelse har införts för att säkerställa föreslagen skyfallsåtgärd. Åtgärden säkras också genom avtal med berörda fastighetsägare.

Övriga synpunkter noteras.

13. Västra Götalandsregionens Ambulanshelikopterverksamhet

Innan eventuell bostadshöjds bestäms önskas att ni genomför en Flyghinderanalys ifrån Luftfartsverket, detta för att utreda eventuell påverkan på Inflygningsprocedurer till dels Säve flygplats men även VG Regionens Universitetssjukhus Sahlgrenska.

Kommentar:

Luftfartsverket är remissinstans och har tillfrågats via länsstyrelsen.

14. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot den föreslagna planen. Området är väl försörjt av kollektivtrafik i och med närheten till hållplatsen Ullevi Södra samt Heden och Valand.

Västtrafik trafikerar av och till Bohusgatan med buss vilket gör att vi vill att gatuutformningen fortsatt ska medge god framkomlighet.

Ett hållplatsläge på den norra sidan av Bohusgatan i anslutning till studentbostäderna skulle kunna skapa en möjlighet för att trafikera gatan med stopp i direkt anslutning till detaljplanen med en områdesbuss från exempelvis Gårda.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

15. Swedavia Airports

Swedavia har inget att erinra mot rubricerat planförslag då de anser att planförslaget inte beräknas att få någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

16. Luftfartsverket (LFV)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen och upplyser om att berörda flygplatser ska höras och om möjligheten att beställa en flyghinderanalys.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Luftfartsverket är remissinstans och har haft möjligheten att yttra sig utifrån de underlag som detaljplanen innehåller. Berörda flygplatser är hörda genom remissutskick.

17. Lantmäterimyndigheten

Majoriteten av de synpunkter lantmäterimyndigheten framförde i samrådsskedet har antingen blivit beaktade eller är inte längre aktuella på grund av ändringar i planhandlingen. Det finns dock skäl att fortsatt framföra två av synpunkterna.

Detaljplanen innehåller allmän plats, GATA, som får underbyggas med kvartersmark polismyndighet och kriminalvård, C₁ och D₁. Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats är särskilt känslig eftersom allmän plats kan lösas in. Nu ägs marken visserligen redan av huvudmannen men för att tydliggöra det fastighetsrättsliga genomförandet bör gränsen mellan kvartersmark och allmän plats höjdsättas, förslagsvis kan detta även redovisas med en sektionsskiss.

I samrådsyttrande nämndes även att det bör förtydligas hur bärande konstruktion mellan allmän plats och underliggande kvartersmark ska hanteras. Det har inte tillförts något ytterligare angående detta i granskningshandlingen. Det bör därför fortsatt klargöras hur det fastighetsrättsliga genomförandet för detta är tänkt att hanteras.

I övrigt noteras att det inom planområdet finns flertalet ledningsrätter som kommer behöva ändras vilket också nämns generellt i planbeskrivningen. En av ledningsrätter, 1480K-2020F205.1, har dock ett känt läge och är ytredovisad i baskartan. Denna ledningsrätt går in på sydöstra hörnet av den nya byggrätten för studentbostäder. I och med att läget är redovisat och ledningsrätten måste omprövas bör den specifikt omnämnas i avsnittet om ledningsrätt.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med hur bärande konstruktion mellan allmän plats och underliggande kvartersmark ska hanteras. Planbeskrivningen kompletteras gällande ledningsrätt 1480K-2020F205. Övriga synpunkter noteras.

18. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

19. Trafikverket

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. I PM Trafikalstring Smålandsgatan (Atkins Sverige AB, 2021-10-28) redovisas planens förväntade trafikstring i riktning till och från Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket har granskat denna och anser det vara rimligt att bedömningen är att trafikplatserna på E6/E20 är godtagbar. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Trafikverket har därmed inga kvarvarande synpunkter.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Sakägare

20. Vasakronan AB fastighetsägare till fastigheten Heden 46:1, 46:3 med flera fastigheter

Vasakronan är en stor fastighetsägare inom Ulleviområdet med flera fastigheter inom aktuellt planområde och i dess omedelbara närhet där rättsvårdande myndigheter utgör en stor del av hyresgästerna. Vasakronan är en av fyra byggherrar i detaljplanen.

Vasakronan har sedan samrådet utfört ett parallellt uppdrag där vi i dialog med Staden/Stadsbyggnadskontoret tagit fram ett reviderat förslag utifrån Stadens synpunkter genom att:

- Utveckla ett förslag som stärker Smålandsgatan till en gata med starka stadsbyggnadskvaliteter och med ett gatuplan som ger förutsättningar för trygghet och säkerhet avseende såväl innehåll som gestaltning.
- Anpassa förslaget för att möta den nya skalan i området som de tillkommande volymerna längs Smålandsgatan och på Ernst Fontells plats visar.

Vasakronan vill framföra följande synpunkter på granskningshandlingen:

e₁₁ bestämmelse på plankarta - Vasakronan önskar att denna reglering tas bort från våra fastigheter då den avsevärt begränsar, samt till stor del omöjliggör, våra möjligheter till utbyggnad inom planområdet. Denna reglering omfattar 50% av den tillkommande byggrätten inom våra fastigheter, dvs. nästan 20 000 kvm BTA. Vasakronan anser sig ha lösningar på åtgärder, som de tagit fram i dialog med våra berörda hyresgäster, för att den ska kunna plockas bort från våra fastigheter inom planområdet. Vi kommer i dialog med stadsbyggnadskontoret att redovisa dessa, samt säkerställa dem inför framtagande av antagandehandling.

Påverkan på befintliga verksamheter i våra angränsande fastigheter - Då Vasakronan idag har fastigheter i direkt anslutning till planområdet vill vi framföra ett krav om minimal störning samt fortsatt god tillgänglighet till fastigheterna för våra befintliga hyresgäster under utbyggnaden. De negativa konsekvenserna som uppstår för våra befintliga hyresgäster i och med ett genomförande av detaljplanens östra del behöver också säkerställas i avtal. Till exempel att hänsyn behöver tas till verksamheter som i vissa avseenden bedriver verksamhet inom säkerhetsskyddslagen. Vi vill också påtala att vi både inom planområdet, men även i direkt anslutning, har hyresgäster vars verksamhet är skyddsobjekt. Detta behöver hanteras och säkerställas både i bygglov samt vid genomförande av föreslagen byggnation.

Kommentar:

Vasakronan har i dialog med Kriminalvården tagit fram förslag på lösningar för att säkra insyn till kriminalvårdens verksamhet som är presenterade för Stadsbyggnadsförvaltningen. Nya planbestämmelser har införts som säkrar insynsskydd från andra verksamheter respektive reglerar att enbart användning för Kriminalvård tillåts för delar av vissa byggrätter. Bestämmelserna ersätter bestämmelse e₁₁ som därmed tas bort inom rättscentrum. Förslag till ändringar är avstämt med Kriminalvården.

Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet. Vad gäller eventuella höga ljudnivåer med anledning av pålning etcetera ska de också genom egenkontroll visa att de klarar normer gentemot allmänheten i närområdet utomhus.

21. Fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Beryllen, fastighetsägare till Heden 39:15

Brf Beryllen önskar sammanfattningsvis:

att studentbostäderna ska utgå ur förslaget, eller åtminstone minskas väsentligt i höjd, särskilt byggnadskroppen närmast deras byggnad, samt att den södra byggnadsdelen utgår eller utbredning söderut minskas väsentligt. På så sätt menar föreningen att bostäderna mot öster får fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick. Om studentbostadshuset utgår ur förslaget kan den grönyta som idag finns vid Ernst Fontells plats bevaras genom att ytan flyttas till platsen för det tilltänkta studentbostadshuset.

att polishusets byggrätt på norra sidan Smålandsgatan minskas ned med en våning, eller att byggrätten mellan polishusets ”skänklar” där de tre kastanjerna står tas bort. På så sätt får bostäderna med rum mot norr fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick.

att Polishusets byggrätt på östra sidan Ernst Fontells plats dras in ett antal meter så att utblick mot Garnisonsparken och Sweco-huset bibehålls. Därmed kan även angöring och avfallshantering ske från kvartersmark.

att gång- och cykelbana utmed Bohusgatans norra sida bibehålls och ges en ökad bredd för att vårt gemensamt nyttjade gaturum får en bra framtida funktion.

att byggrätten för centrumändamål vid tennishallen minskas i höjd så att den i stället upptar en rimlig del av den befintliga utblicken från vårt hus norra sida.

att det i plankartan införs bestämmelser som för med sig att det som anges i planbeskrivningen kan följas upp i bygglov.

att skyddande åtgärder införs även för befintlig bebyggelse

att barnperspektivet måste tillvaratas

Bakgrund och påverkan på Brf Beryllen- Brf Beryllen består av 240 lägenheter och är berörd utefter norra och östra sidan av sitt ena bostadshus. Föreningen framhåller att även bostadshuset längs Bohusgatan påverkas av den nya byggrätten för Studentcentret då detta tar utblick och vyer från balkonger och rumsfönster.

Brf Beryllen noterar att planförslaget till viss del förbättrats ur deras synvinkel, då byggnadshöjderna på norra sidan Smålandsgatan minskat i höjd närmast gatan och att del av studentkvarteret förskjutits något österut. Föreningen konstaterar dock att förändringarna inte är tillräckliga för att konsekvenserna på deras förening ska vara acceptabla. Föreningen anser att Studentkvarterets byggnader är allt för höga och påträngande samtidigt som de har allt för stor utbredning mot söder. De framhåller att byggrätten för studentkvarteret sedan samråd samtidigt som den flyttats österut också förefaller ha flyttats söderut och att det ena är en förbättring samtidigt som det också

medför en allvarlig försämring och påtalar att det inte nämns något om detta i samrådsredogörelsen.

Föreningen anser att planförslaget inte ger en tillräcklig avvägning och balans mellan allmänna och enskilda intressen enligt flera paragrafer ur 2 kap PBL. Vikten av polisens och kriminalvårdens behov är förstäligt menar föreningen men inte att dessa behov i samrådsredogörelsen bakas in i samma argument som behovet av studentboende och kontorsbyggrätter. Därför bör ”reservanvändning” som K, kontor och C, Centrum tas bort. C, Centrum kan eventuellt begränsas till bottenvåningen.

Markanvisning och exploatering - Brf Beryllen anser att markanvisningarna till SGS och Wallenstam visar att det handlar om att maximera vad varje markområde kan ge i exploatering i stället för att se till stadsmiljön som helhet. Vidare att de allmänna ytorna minskas vilket medför att det blir trångt för gående och cyklande särskilt i förhållande till de höga byggnadshöjderna. De skyddsvärda och eller värdefulla träden som också är biologiskt och socialt värdefulla offras för en kortsiktig exploatering. Vyer från Heden mot ikonbyggnaden Ullevi försvinner. Vidare bortser man från den centrala stadens behov av förskolor. Brf Beryllen konstaterar att man genom markanvisningen i planeringen bortser från flera av Stadens styrdokument.

Vidare skriver föreningen att de har förståelse för behovet av rättscentrums utveckling och att polisens behov prioriteras men de reagerar mot sättet som detta hanteras i detaljplanen. Föreningen håller man med om att, som det står i planbeskrivningen ”Det hade varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk” och att i ”ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor” och kan inte se motiven till att denna avsikt inte fullföljs.

Sammantaget konstaterar föreningen att en analys och sammanvägning av vad centrala staden saknar och behöver lyser med sin frånvaro och det kan i sammanhanget inte anses proportionerligt att avfärda behovet av för- och grundskolor utifrån argumentet att studenter sällan har barn.

Våningsantal, byggnads- och nockhöjd - Brf Beryllen anser att det av planhandlingarna inte går att utläsa vad för underlag som byggnadshöjderna utgår ifrån. Föreningen yrkar på att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd och att våningsantalet aldrig är högre än de som visas i illustrationerna och framhåller att det är väl känt att det vid projekterings och bygglovsskedet kommer att maximeras vad som är tillåtet enligt detaljplan. Vi noterar att argumentet och viljan att följa Boverkets anvisningar och rekommendationer skiljer sig åt mellan olika avsnitt i planhandling och samrådssvar.

Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet - En illustration ska normalt ge en ökad förståelse av plankartan, som tillsammans med planbestämmelserna är den juridiskt bindande handlingen. Illustrationsritningen som medföljer planhandlingen ger inget mer än schabloniserat fågelperspektiv av detaljplanens område, medan den faktiska gatumarken däremot är allt annat är detaljfattig. Således är illustrationsritningen ingen handling som ökar förståelsen av vad planens påverkan är för oss. Dessvärre framgår detaljerna inte heller av grundkartan i illustrationen på ett sådant sätt att vi kan orientera oss i förhållande till befintligheter, som byggnader (tennishall, fördelarstation), trottoarkanter och parkeringsytor.

Som föreningen redan framfört i samrådsyttrandet önskar vi att illustrationen förses med våningsantal och möjlighet att enkelt jämföra med de befintliga byggnadernas höjder i omgivningen. Det saknas idag möjlighet att enkelt jämföra illustrationen med hänsyn till frågor som höjden på Brf Beryllens fastighet, det befintliga polishuset, tennishallen, Balders kontorsbyggnad vid Parkgatan eller kontorsbyggnaden på den södra sidan av Bohusgatan. Även förklaringen till illustrationsritningen är knapphändig. Vi kan lista ut

det mesta som infarter, entréer, träd, trottoarer, gatubeläggning och murar men vi har inte lyckats förstå vad de svarta rektanglarna på norra sidan Smålandsgatan ska representera.

Vid en jämförelse med plankartan är illustrationsritningen dessutom felaktig i flera delar. Det som främst berör oss är den omständighet att det på illustrationsritningen ligger en ofärgad (obebyggd) del i öst/västlig riktning mitt i studentkvarteret. En yta som i detaljplanen har en byggrätt upp till + 14,5 m nockhöjd. Vid en jämförelse med dagens marknivåer, som vi får söka efter i grundkartan, kan det bli en byggnad i 2-3 våningar. Brf Beryllen önskar att denna byggrätt tas bort eller sänks så att det maximalt kan bli en våning över befintlig mark. Det är även tydligt att en stor del av utredningarna baseras på ett underlag som inte nödvändigtvis styrs av detaljplanen.

Vidare saknar föreningen vyer från gatunivå från olika befintliga gator och riktningar. Sådana skulle innebära att det hade blivit betydligt enklare för oss grannar att bedöma planens konsekvenser. Bilderna bör visa dels hur det ser ut idag, dels fotomontage av vad planförslaget innebär.

Inte någonstans i handlingarna framgår det vilken våningshöjd inklusive bjälklag som plankartan baseras på. Föreningen har därför försökt räkna ut hur illustrationerna förhåller sig till plankartans byggnadshöjder. Det är även inför den osäkerheten som vi önskar att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd särskilt om nu inte byggnadshöjderna sänks i enlighet med våra önskemål. I samtliga sektioner, illustrationer och bildmontage är taken på nytillkommande bebyggelse platta. En bestämmelse om detta saknas och måste införas i detaljplanen.

En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen enligt 4 kap. 33§ andra stycket PBL. Syftet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618).

Brf Beryllens uppfattning är sammantaget att plankartan är komplex, med ett stort antal bestämmelser och begränsningslinjer. I jämförelse med texten i planbeskrivningen, som ska öka förståelsen av plankartan med bestämmelser, ifrågasätter föreningen om planhandlingen verkligen uppfyller kraven i PBL om handlingarnas tydlighet och möjlighet till förståelse i detaljplanen. Föreningen anser att det utifrån befintligt illustrationsmaterial inte är möjligt att bedöma planens konsekvenser, vilket medför att detaljplanen inte kan antas. (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 9810-21).

Genomgång av planbeskrivningen

Vid en konsekvent genomgång av planbeskrivningen har föreningen noterat ett stort antal uppgifter som inte hanteras i den juridiskt bindande plankartan med bestämmelser. Nedan följer ett påpekande av ett mindre antal av dessa:

Sid 21: Vyn i fågelperspektivet från Heden ger inget mer än en skala på ny bebyggelse. Ur dessa kan vi inte utläsa mer exakt hur föreslagen bebyggelse påverkar oss i vårt boende. Vi kan enbart utläsa att våra bostadsbyggnader är låga i sammanhanget.

Sid 21: Vyn över Smålandsgatan ser ut som att det, från gatunivå, vore öppet mellan nytt polishus och nya studentbostäder. Detta stämmer inte med plankartan. Där tillåts byggnadsvolymer upp till 2-3 våningar, bland annat vad avser fördelarstationen i gatans fond. Vyn är alltså inte från gatunivån utan ett antal meter upp från gatan.

Sid 22 och sid 27: Illustrationerna av den höga studenthemsbyggnaden visar en utformning med platt tak som inte överensstämmer med plankartans bestämmelser. Illustrationen visar en hög bottenvåning och ovan denna 15 bostadsvåningar. Ovanför detta visas i bilden en pelarkolonn som omramar en massiv kärna. Plankartans ”massiva kärna” har en byggnadshöjd om +72 m medan den lägre ”ringen” har en byggnadshöjd om +67,5 m. Befintlig marknivå på Skånegatan är ca +6 m vilket innebär att den lägre byggnadshöjden om +67,5 m kan bebyggas med en ca 61 meter hög byggnad räknat från nuvarande gatunivå. En normal bostadsvåning är max 3 m inkl. bjälklag, medan en

affärsbottenvåning är ca 6-8m. Tillsammans utgör en bottenvåning och 15 bostadsvåningar en sammanlagd höjd på byggnaden om ca 52 m. Då plankartan reglerar nockhöjd och inte totalhöjd tillåts dessutom hisstoppar, ventilationsdon med mera utöver den angivna nockhöjden. Även sådan utrustning tar höjd som borde visas i illustrationerna. Plankarta och planbeskrivning med illustration stämmer alltså inte överens. I Planbeskrivningen står dessutom att våningsantalet varierar från 4-5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Föreningen är osäker på om det är ”kronan” som enligt illustration är en öppen pelarrad men som enligt detaljplanen kan bebyggas fullt ut? Detta är något som behöver förtydligas i detaljplanen.

Sid 22 och 27: Illustrationen över det nya polishuset visar i samma bilder 15 kontorsvåningar utöver en förhöjd bottenvåning. Här ser det ut som att tekniska installationer med mera är inbyggda i volymen med platt tak. Vi bedömer därför att den slutna delen av illustrationen är ca 2 kontorsvåningar hög. En kontorsvåning kan vara något högre än en bostadsvåning, omkring 3,2 m. Plankartans tillåtna byggnadshöjd är totalt + 79,9 m. Med Skånegatans nivå om ca + 6 meter ger detta att byggnaden kan vara 74 m hög. Illustrationen visar en byggnad som är ca 63 meter hög vilket även här innebär att byggnaden i illustrationen är betydligt lägre än det som plankartan egentligen tillåter.

Sid 27: Sidan visar ett fotomontage av studentbyggnadsrätten från sydväst. I fotomontaget syns inte vår bostadsbyggnad, utan fotot är beskuret precis vid vår fasad. Noteras kan också att det är i denna vinkel, dikt an befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan, som man kan se Ullevi. Av Illustrationen kan vi utläsa att byggnadens höjd och utbredning utformats utifrån en centrum användning; kontor, och inte studentbostäder. Av bilden framgår att den mellanhöga byggnaden har sju våningar, varav en hög bottenvåning, och sex kontorsvåningar (och platt tak). Enligt samma resonemang som ovan blir det med kontorsanvändning, en byggnad om ca 27 m över befintlig gata, dvs nockhöjd 33 m. Det innebär att skillnaden mellan plankartans + 36,5m är drygt 3 m. Vid sex bostadsvåningar över en högre bottenvåning blir skillnaden mot plankartan i stället 6 m. Dessutom innehåller plankartan en större yta med höjden +40m än det som illustreras i bilden. Den låga byggnaden har också en skillnad mot plankartans höjdregering. Hur stor beror på om byggnaden tillåts användas som kontor eller inte. Som sagts på annan plats borde användningen C, centrum, tas bort, och våningsantal sättas in som planbestämmelse. Den låga byggrätten mot Bohusgatan bör tas bort och byggnaden direkt öster om vår minskas i höjd. Plankartan innehåller dessutom inte stöd för den gestaltning som bilden visar.

Sid 28: Sidan innehåller en sektion som inte heller stämmer överens med fotomontaget och plankartan. Vi saknar en redovisning av den låga byggnaden söder i sektionen och hur hög den är jämfört med vår byggnad. Föreningen ifrågasätter vidare varför den nya bebyggelsen intill den befintliga bostadsbyggnaden har en högre byggnadshöjd än den befintliga. Vi saknar höjdanivelse på vår byggnad i denna och samtliga sektioner. I olika helhetsbilder framgår hur våra befintliga bostadsbyggnader kommer att omges av byggnader i en helt annan volym och höjd än våra. Dessutom är det kontor och verksamheter i stället för boende och förskolor som behövs för att uppfylla olika syften som anges i planbeskrivningen. Bland annat att området ska befolkas under flera timmar på dygnet.

Sid 31 - 32: Av illustrationerna över rättscentrum på norra sidan Smålandsgatan kan utläsas att kontorsvåningarna för rättscentrum nu i planeringssskedet är betydligt högre än det befintliga polishusets våningar är. Föreningen undrar om det är en användning för kontor som inte ska utnyttjas av polisen som illustreras. Det är ett vanligt förhållande i planskedet att försköna intrycket av den planerade bebyggelsen. Vid tiden för byggnationen kommer betydligt fler aspekter in. Vi kan konstatera att utformningen med en öppen indragen bottenvåning inte stöds av planbestämmelserna, snarare tvärtom vid en användning för polisens ändamål.

Den nya byggnadens höjd, med 3 våningar, når upp till Brf Beryllens 5:e våning. Som sagts på annan plats borde användningen K, kontor, tas bort, våningsantal sätts in som planbestämmelse och byggnadshöjden minskas, alternativt att byggnadsdelen mellan polishusets ”skänklar” tas bort. Vid en ändring enligt våra önskemål kommer också mer av den kulturintressanta befintliga polishusbyggnaden bli synlig.

Vidare saknas vid denna sida uppföljning om gestaltning genom planbestämmelserna i mer än någon mindre del. Bara ett exempel är att de höga byggnaderna vid Smålandsgatan ska ha en tydlig ”krona” med omsorgsfullt möte mellan byggnad och himmel. Illustrationerna visar något som inte fullföljs med planbestämmelse. I planbeskrivningen står det att Rättscentrum sträcker sig ca 17 vån för att manifestera rättscentrum på håll. Då borde studenthemsbyggnaden sänkas för att inte förta manifestationen.

Sid 34 - 35: Planbeskrivningens del som ska förklara och ge stöd vid bygglov för tolkningen av de olika bestämmelserna når inte upp till den nivå som idag krävs i en detaljplan. Det saknas härvid en förklaring till ett antal bestämmelser.

Utformningsbestämmelserna $f_1 - f_6$ förtydligas t.ex summariskt med ”f-bestämmelser- Bestämmelserna syftar till att med den bebyggelse som uppförs uppnå en god gestaltad gatumiljö, hög arkitektonisk kvalitet och ett förhållningssätt till befintlig kulturmiljö.” Det förtydligande som har angetts ger inte något stöd för att ambitionerna under rubriken gestaltning i planbeskrivningen ska uppnås. Fördelarstationen, som ligger i Smålandsgatans fond, saknar därtill utformningsbestämmelse.

Miljö – Föreningen noterar att det saknas en prövning av huruvida detaljplanen medför att en betydande miljöpåverkan kan förväntas enligt 4 kap. 34 § PBL och ifrågasätter avsaknaden av en sådan bedömning.

Trafik och gatuutformning – Beträffande frågan om trafikpåverkan och gatuutformning önskar Brf Beryllen framföra punkter nedan där plankartan behöver förändras.

Angående den del av detaljplanen som berör Bohusgatan konstaterar föreningen att sektionen breddas och samtidigt ändras till innehåll. Anledningen sägs i trafikutredningen vara ”att skapa utrymme för angöringsplatser längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartersmark flyttas söderut.” Det är härvid tydligt att när detaljplanen har arbetats fram har byggnaderna ritats först och gatusektionen anpassats i efterhand. Den aktuella byggnadsdelenens placering tar redan solljus, dagsljus och utblick för en stor del av föreningens lägenheter i den östra byggnadsdelen. Att då även ta utrymme från det som idag är välfungerande gång- och cykelbanor är inte rimligt.

Brf Beryllen står bakom Stadens uttalade mål om att värna och uppmuntra gång-, och cykel- och kollektivtrafik. Det finns en spårvagnshållplats vid Skånegatan som genererar mycket gående till Heden och Avenyn och arbetsplatser i området. Cykel- och gångbanan på Bohusgatans norra sida är mycket trafikerad. Cykelbanan behövs för all cykeltrafik i öst - västlig riktning, inte minst från och till arbetsplatser i Gårda. Det är inte rimligt att tro att cyklister använda sig av cykelbanan i mitten av Bohusgatan där det är signalreglerad korsning vid Skånegatan. Man kommer troligen att använda sig av gångbanan i stället. Att använda sig av cykelbanan på södra sidan Bohusgatan är inte troligt då denna är smal och farlig vid Burgårdsparken. Gångbanan på norra sidan Bohusgatan är också den mycket trafikerad vid olika tider på dygnet och året, inte minst vid evenemang, vid början och slutet av skoldagen och vid arbetsdagens start och slut. Att då inte göra den bredare än 2,7 m är inte rimligt. Jämför med måttet på gångbanan norr om en ny polishusbyggnad där det sägs att 3,7 m gångbana behövs för att där ligger en cykelparkering. Som ytterligare jämförelse kan nämnas att gångbanan på norra sidan Smålandsgatan ska breddas till 3 m för ett gångflöde som bedömts som litet till måttligt.

Gatusektionen, Ernst Fontells plats, förbi det befintliga polishuset, behöver vidare göras bredare för att minska insynen i våra bostadsrättslägenheter samtidigt som mer dagsljus når vår byggnad. Gatusektionen är också för smal då det är tänkt att leveranser,

sophämtning med mera ska stå på vägbanans ena körfält. Gatan används vid blåljusutryckning till och från polishuset och på gatan sker cykling i blandtrafik. Det är stora trafikrisker förknippade med detta.

Sol- och dagsljus samt utblick

Kraven på naturligt ljus enligt BBR 21 omfattar tre områden: dagsljus, solljus och utblick. I SBUF:s rapport ”En genomgång av svenska dagsljuskrav” redovisas under ett kapitel hälsoaspekter av dagsljusets betydelse. Där redogörs också för betydelsen av att se de tre områdena av naturligt ljus i ett sammanhang. Under ett avsnitt på fortsatt utveckling rekommenderas ”att man påbörjar arbetet med relaterade ämnen som utsikt och tillgång till direkt solljus”. Hur de olika delarna av naturligt ljus (solljus, dagsljus, och utblickar) enskilt eller i samverkan påverkar hälsan är under aktuell diskussion.

Det är känt att människan behöver dagsljus för att må bra och hålla sig frisk. Dygnssystemet är grundläggande för hälsa och välbefinnande på lång sikt. Vår biologiska klocka kräver exponering för mörker nattetid och för klart blått ljus under dagtid. Forskningen söker alltjämt definiera dagsljusets alla fördelar på hälsa och välbefinnande, men det står klart att med begränsad dagsljusstillgång följer hälsorisker.

Befolkningen i Sverige tillbringar huvuddelen av de mörka vintermånaderna inomhus och vi arbetar idag även i högre grad hemifrån, vilket för med sig att byggnaderna spelar en mycket stor roll i att förebygga hälsorisker kopplade till otillräcklig dagsljusstillgång. Brist på dagsljus är en hälsorisk i alla industrialiserade länder, men särskilt i Norden. Genom fönstren får vi, utöver dagsljus och solljus, också utblick. Med utsikten kommer stimulans och kontakt med omvärlden. Forskning visar på att också utblick påverkar människan positivt. Med dessa ord nämnda önskar Brf Beryllen framföra sina synpunkter angående sol - dagsljus samt utblick.

Solljus

Utredningen baseras på en 3D-modell som inte redovisas vad avser innehåll i form av byggnadernas höjder och utbredning med mera. Vi kan alltså inte bedöma om utredningen visar det utfall som detaljplanen medger. Utredningen visar inte befintligt förhållande i bilder utan enbart med tillkommande bebyggelse enligt 3D-modellen. För val av tidpunkt och klockslag hänvisar utredningen, samt svaret i samrådsredogörelsen, till Boverkets skrift ”Solklart”. I ”Solklart” anges också att det vid vår- och höstdagjämning mellan kl. 09-17 bör vara 5 timmar sol i bostaden. Tidpunkten höstdagjämning och klockslagen 9-17 ger inte en rättvis bild över påverkan av tillkommande bebyggelse på solljusförhållandet, då befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan skuggar vår byggnad vid denna tid på året och dagen.

Idag har Brf Beryllen tidigare på dagen och resten av vår, sommar och höst en mycket god tillgång till solljus på hela östra fasaden. Då är solen också direkt in i rummet och inte som i höstdagjämningen snett mot fönster. I den aktuella delen av byggnaden finns enkelsidiga lägenheter mot öster och hörnlägenheter mot öster och norr. För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse, som enligt planen får uppföras till upp till +72m i rakt österläge, påverkar solljuset på vår byggnad måste flera årstider och tidpunkter visas. Vi kommer troligtvis, med förslaget till bebyggelse, aldrig under året att få mer solljus än vad som redovisas vid vår – och höstdagjämning, något vi alltså har idag.

Brf Beryllen konstaterar således att utredningen inte ger en korrekt bild av den nya bebyggelsens påverkan på föreningens byggnader. Även en ”liten” skillnad på knappt 1 h, ”för bostäder i östra hörnet” är en skillnad som har betydelse vid höstdagjämningen. En bedömning baserad på annan tid på förmiddagen och en annan tid på året hade visat en helt annan och än värre påverkan på vår byggnad.

Vidare är det inte att förglömma att vår norrsida får solljus under en stor del av sommar och höst från ca mitten av maj, och har kvällssol in i oktober. Solen står då över Balders

hus och tennishallen och Gamla Ullevi. Hur denna solinstrålning påverkas är inte heller något vi kan utläsa ur handlingarna.

Dagsljus- Som tidigare har nämnts ser föreningen att kommunen till viss del tagit till sig vårt yttrande om oro för att dagsljusförhållandet på vår byggnad avsevärt försämras jämfört med dagens situation. Vi anser dock inte att justeringarna skapar en acceptabel påverkansnivå för oss.

Dagsljusutredningen är nu baserad på dagsljusfaktor, vilket vi ser positivt på. Det finns dock ett stort antal osäkerheter i denna bedömning, till exempel hur 3D-modellen ser ut jämfört med detaljplanens maximala höjder. Beräkningarna utgår från ett medianvärde för respektive rum baserat på ett antal punkter i ett gitter. Att utgå från ett medelvärde eller medianvärde är något som börjat användas inom branschen. I BBR är det dock värden i två punkter på visst avstånd från golv och vägg i varje rum som ska uppnå 1%. Även om BBR avser nybygge är det dock detta som måste vara mininivån för utgångspunkten vid bedömning av en detaljplans påverkan på befintliga bostäder. Det finns ingen standard över hur ett medelvärde tas fram. Frågor som bland annat måste beaktas är vilket avstånd från golv och vägg som ska beräknas och hur tätt punkterna ska ligga samt hur medel- och/eller medianvärde ska redovisas och utgöra grund för bedömningen. Frågan om hur medelvärdet ska jämföras med BBR:s punktvärden bör även beaktas. Olika programvaror kan även ge olika resultat. I SBUF:s rapport ”En genomgång av svenska dagsljuskraV” från 2015 visas att resultat av dagsljusbedömningar spretar och att standarder för beräkning saknas. En avvägning av vad som är acceptabel påverkan saknas alltså. Föreningen efterfrågar särskilt förtydligande avseende vad som ligger bakom de valda nivåerna för vad som ansetts vara acceptabelt och inte samt varför medianvärde har använts och redovisats och inte annat, såsom medelvärde.

Brf Beryllen anser att slutsatserna i utredningen och planbeskrivningen inte når upp till de krav som bör ställas i planskedet på detaljplanens påverkan på befintliga bostäder. Särskilt inte vid en sammanvägning av påverkan av allt naturligt ljus som solljus och utblick.

I planbeskrivningens utbytessida så är en slutsats bl.a att det på bottenvåningar i centrala lägen normalt är svårt att uppnå värden enligt Boverkets allmänna råd. Det är ett konstaterande som möjligen kan användas för lägenheter som planeras, men inte på lägenheterna på vår befintliga bottenvåning som idag uppfyller BBR:s dagsljuskraV.

Bedömning av påverkan på dagsljusförhållandet bör också göras separat för de två exploateringarna dels för polisen och rättsväsendet dels för studenthemsbyggrätten.

Det är osäkert om den tredimensionella modellen innehåller rätt indata efter ändringar i detaljplanen efter samråd. Enligt uppgift är modellen byggd av olika SketchUp- modeller för respektive byggnad och troligen därmed levererad av respektive byggherre. Vår tveksamhet gäller tex den sydliga byggrätten på studenthemsbostäder som enligt detaljplanen också kan användas för centrumverksamhet. Vi undrar också om vår byggnads utformning är korrekt i modellen.

I tabellen på sid 15 i utredningen anges att 282 rum bedöms påverkas. I en utbytessida i planbeskrivningen anges 277 rum som påverkade rum. Den av stadsbyggnadskontoret accepterade avvikelserna verkar vara ända ner till 0,5%. Detta är något föreningen inte kan acceptera då det kraftigt avviker från BBR:s nivå och särskilt som försämringen är avsevärd utifrån att boende i föreningen innan exploatering har bra dagsljusförhållanden.

Med tanke på de gröna ytorna i redovisningen på sidan 16-24 så verkar det inte som om utredningen i modellen har med sig de utanpåliggande balkongerna mot norr och väster och inte heller de partiellt indragna balkongerna mot öster. Samtliga balkonger har varit inglasade sedan huset uppfördes.

Det är oklart vad bilderna på sidan 16-24 visar och utifrån vilken skala. Rummen som berörs av planerad byggnation är i hög grad grönfärgade, såväl före som efter

exploatering. Den gröna färgen visar enligt skalan ända ner till dagsljusfaktor 0,8%. Del av de gröna ytorna är belägna innanför den punkt i rummet som BBR anger som beräkningspunkt för 1% dagsljusfaktor. Är det 1 % vid BBR:s beräkningspunkt? Gul och orange färg är mellan 0,8% ner till 0,6% dagsljusfaktor. Röd färg först från 0,6% och under det. Redovisningen följer alltså inte BBR vilket vi anser att den ska.

I utredningen noteras fakta att föreningens berörda byggnad har rum mot söder och väster som inte påverkas av ny bebyggelse. Av text och bildredovisning framgår att dessa rum har dåliga dagsljusförhållanden. Detta förhållande borde vägas in i totalbedömningen av boendeförhållandet vid påverkan på lägenheterna av den planerade exploateringen.

Konsekvenserna av dagsljuspåverkan för Brf Beryllen är allt för stora. Samtliga lägenheter på de tre nedre våningsplanen samt lägenheter mot nordost påverkas i allt för hög grad. Intilliggande byggrätter måste minskas i höjd och ibland också i utbredning för påverkan skall kunna anses vara acceptabel, även om hänsyn tas till polisens behov och fastighetens centrala läge. Särskilt viktigt är att studenthusbyggrätten utgår eller minskar i höjd och sydlig utbredning då den påverkar samtliga bostäder i Brf Beryllens östra bostadsdel. I denna byggnadsdel är de flesta lägenheterna ensidiga mot öst eller hörnlägenheterna mot nordost.

Ur dagsljusutredningen kan utläsas att Wallenstams kontorshusbygge får helt grön fasad, d.v.s. bra dagsljusförhållande. Något som beror på att bostadshuset på södra sidan Smålandsgatan är förhållandevis lågt. Bostadshuset å sin sida blir starkt påverkad av den nya höga bebyggelsen på norra sidan. Detta är inte en seriös avvägning mellan olika intressen.

Utblick och insyn

I BBR finns kravet att ”fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer”. Även om detta är ett krav vid nybyggnation måste den aktuella detaljplanen visa och ta hänsyn till hur det påverkar oss i Brf Beryllen.

Mot norr har Brf Beryllen på flertalet våningar fri vy över tennishallen mot Trädgårdsföreningen och Gamla Ullevi. De höga träden i Parkgatan är synliga från de flesta våningsplanen. Vid mitten av föreningens byggnad består utsikten av tre stora kastanjer på polishusets gräsmatta där vi kan njuta av årstidsväxlingarna och samtidigt njuta av polishusets kulturmiljöskyddade form och fasad. Från föreningens nordöstra del finns utsikt mot Garnisonsparkens stora gamla värdefulla lövträd. Mot öster finns helt fri vy ända bort mot Lunden, mot nya Ullevi och de stora gamla skyddsvärda och värdefulla lövträden på Bergknallen vid ”Ernst Fontells Park”. Samtliga utblickar och träd försvinner med den planerade bebyggelsen. På de lägre våningarna försvinner till och med den fria vyn mot himlen om vi inte står helt framme vid ett fönster. Denna påverkan är något om inte kan accepteras. Insyn från bebyggelsen ökar väsentligt i förhållande till den insyn som är idag från intilliggande polis- och kontorshus. Insynen från polishuset blir särskilt besvärande så detta till skillnad från ett kontorshus kommer att vara bemannat långt in på kvällar och nätter och vårt hus innehåller bostäder, alla är hemma på kvällar och nätter och insynen är särskilt stor i ett rum med belysning. Detsamma gäller den påträngande närheten från studenthemsbyggnaden.

Säkerhetsutredningen

I säkerhetsutredningen utförd av Bengt Dahlgren AB konstateras att risknivån i området är förhöjd. Tillkommande byggnader för polisiär verksamhet på Ernst Fontells Plats och utmed Smålandsgatan innebär att sådan bebyggelse placeras i nära anslutning till civil verksamhet. Det konstateras att kringliggande bebyggelse kan komma att påverkas eller skadas vid allvarliga händelser exempelvis förknippade med detonationer i anslutning till polisens verksamhet.

En rad skyddande åtgärder föreslås för den nya bebyggelsen, som att fasader, fönster och bärande stommar skall utformas för att klara detonationer motsvarande 23kg TNT på 15 meters avstånd. Samtidigt föreslås inga åtgärder för den befintliga bebyggelsen då motsvarande tekniska åtgärder inte är praktiskt genomförbara. Brf Beryllen anser det självklart att även intressen för de andra boende i området måste tillvaratas. Föreningens byggnader mot Smålandsgatan är i praktiken utan skydd, i synnerhet då parkeringarna på Smålandsgatans södra sida föreslås vara kvar.

Som framgår av utredningen är skyddsavstånd en effektiv åtgärd för att minska konsekvenserna av en detonation. Vi föreslår därför att de nya byggnaderna längs med Smålandsgatan flyttas längre inåt, att gaturummet flyttas från Beryllens fastighet och att samma sorts skyddsbarriärer uppförs längs med södra delen av Smålandsgatan.

Barnperspektivet

Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till barnperspektivet eftersom grönområdet tas bort samt buller- och ljusförhållanden försämrats. Detta måste rättas till.

Kommentar:

Lägenheter för studenter är ett prioriterat behov av Göteborgs Stad. Studentcentret ska innehålla bostäder men även kontor och övriga lokaler som utgör en del av studentverksamheten och dess service för att kunna fullfölja tanken med ett center för studenter och även möjliggöra caféverksamhet och dylikt. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar till stadsmiljön. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Användningen C kommer att kvarstå för att planen ska vara flexibel över tid. Utöver behovet för de rättsvårdande myndigheterna är en viktig faktor i avvägningen mellan olika intressen att publika verksamheter och bostäder integreras i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Planbeskrivningen är förtydligad under rubriken "Konsekvenser och överväganden". K för kontor möjliggör även att det nya polishuset har möjlighet att inrymma andra myndigheter med kopplingar till rättsvårdande myndigheter som inte täcks in under C₁ och D₁.

Byggrätten inom rättscentrum som ligger närmast Brf Beryllen, norra sidan Smålandsgatan har en lägre nockhöjd än Brf Beryllens bostadshus. Befintliga polishusets sydöstra gavel har lämnats fri från byggrätt till förmån för en mindre platsbildning på kvartersmark. Påverkan från byggrätten bedöms som rimlig. Kastanjeträden står på kvartersmark och i gällande detaljplan medges byggrätt med en högsta totalhöjd på 10,5 respektive 11,5 meter över nollplanet (enstaka byggnadsdelar får vara högre). Befintlig byggrätt ligger i fastighetsgräns mot gata. Byggrätt i föreslagen detaljplan kommer att vara indragen med drygt 4,5 meter från fastighetsgräns, ingen byggrätt medges vid sydöstra hörnet framför polishusets gavel.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Gatusnittet är framtaget för att tillgodose de funktioner som behövs för gatumiljön där även utrymme för träd finns. Trafikkontoret, (numera Exploateringsförvaltningen) och Kretslopp- och vatten bedömer att frågan kring avfallshantering kan lösas utifrån planförslaget och frågan kommer att hanteras i samband med bygglov.

Förändringen av Bohusgatans norra sida är avvägd i framtaget trafikförslag. Den nya lösningen kommer att innebära en försämrad tillgänglighet för cykel. Dock är den planerade lösningen mer konsekvent med utformningen av cykelkorsningar i resten av staden. Vad gäller bredden på Bohusgatans norra sida, mellan Skånegatan och Smålandsgatan, så är 2,7 meters bredd normal standard för mellanstort gångflöde. Utöver detta kommer gångbanan att upplevas bredare med anledning av förgårdsmarken mellan gångbanan och ny planerad byggnad. I Bohusgatans mitt finns dessutom både en gångbana och cykelbana.

Den anpassning som gjorts inför granskning av byggrätten vid tennishallen med uppbrutna volymer och sänkta höjder utmed gatan bedöms ge en omgivningspåverkan som är acceptabel utifrån det centrala läget.

Handlingarna visar sammantaget nuvarande och framtida situation där grundkarta, plankarta och illustrationsritning ska läsas parallellt. Som komplement till detta finns planbeskrivningen och dess illustrationer inklusive sektioner. Sammantaget bedöms handlingarna tydligt redovisa planförslaget och dess påverkan. Vissa förtydliganden har gjorts inför antagande, framför allt utveckling av avsnittet som beskriver planbestämmelsernas innebörd. Utöver detta har även till exempel nockhöjder på befintlig bebyggelse satts ut i sektionerna samt har fler gatuvyer lagts till som visar relationen mellan nytillkommen och befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar höjd på bebyggelsen utifrån omgivningspåverkan, avseende våningsantal är detaljplanen flexibel. En planbestämmelse om platta tak bedöms inte som nödvändig då nockhöjden reglerar takets högsta höjd. Plankartan är kompletterad med byggnadsarea för komplement på studentcentrums gård. Utredningarna baseras på vad som tillåts genom plankartan. Visionsbilderna ska läsas som en möjlig utbyggnad. Höjdmässigt förhåller de sig till vad som regleras i detaljplanen. Detaljplanen medger en flexibel användning där det inte regleras var till exempel teknik och förråd ska placeras. Utformningsbestämmelserna anger en ambition om att det som tillförs ska ha en hög gestaltningsnivå. Bilderna som presenteras i planbeskrivningen är visionsbilder, slutlig gestaltning hanteras i bygglov. Fördelarstationen har en utformningsbestämmelse. Utformningsbestämmelserna från granskningsförslaget kvarstår. Förtydligande är gjort i planbeskrivningen under avsnittet "Övergripande gestaltningsprinciper för bebyggelsen".

Markanvisningen utgör en separat process som hanteras av Fastighetsnämnden (numera Exploateringsnämnden). En markanvisning tillsammans med ett beslut i Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) om positivt planbesked för att pröva markens lämplighet för angivet ändamål får betraktas som en viljeinriktning från Stadens sida att exploatera på platsen. I planprocessen görs en avvägning mellan olika intressen och markens lämplighet för ändamålen prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. I sitt samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning. Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken vilket framgår av planbeskrivningen.

Gällande solljus utgår den modell som använts från vad planförslaget medger. Direkt solljus har simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Direkt solljus har även simulerats vid sommar- och vintersolstånd. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den utredning som gjorts kring solljus är tillräcklig. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden. Den modell som använts utgår från vad planförslaget medger. I rapporten har medianvärdet för dagsljusfaktorn använts för att bedöma dagsljusförhållandet. Anledningen är att denna metod anses mer tillförlitlig. I och med att dagsljusförhållandet numera simuleras används punktvärdet för dagsljusfaktor i allt mindre utsträckning och i stället används medianvärdet för hela rummet. Detta eftersom medianvärdet ger en mer rättvis och generell bild över hur dagsljusförhållandet är i hela rummet. I modellen som används för att bedöma dagsljusförhållandet i respektive rum har alla balkonger som finns på Brf Beryllen medtagits. Endast de balkonger som vetter mot innergården har modellerats utan glasning då inte alla balkonger är inglasade enligt fasadfotografier. För det utvändiga dagsljuset (VSC) har en något förenklad modell

använts och i denna finns inga balkonger medtagna. Anledningen är att sådana föremål gör det svårare att överblicka skillnader i resultat mellan de olika alternativen. Modellen som används för att bedöma dagsljusfaktorn i respektive rum är mycket mer detaljerad och i denna ingår även alla balkonger och andra utstickande föremål så som exempelvis takfot. Ur tabellen för dagsljusfaktor per rum framgår tydligt resultaten i form av medianvärden. Även om färgskalan på planritningarna inte förhåller sig till grönt för 1,0 framgår det av teckenförklaringarna hur simuleringens resultat ska utläsas.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Säkerhetsutredningens förslag på åtgärder är inarbetade i planförslaget. Genom föreslagna planbestämmelserna bedöms frågan ha hanterats på ett godtagbart sätt vilket även länsstyrelsen har bedömt i sitt granskningsyttrande.

Att inte tillföra ytor som vänder sig direkt till barn bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna är prioriterat och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir dock gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

22. Boende - adress 1 (synpunkt 13)

Boende anser att det är jättefina planer och säkert ett lyft för hela området även om det under några år kommer vara mycket byggande. Den boende undrar över påverkan på grundvattennivån, ytterligare problem med råttor i samband med att man river upp så mycket mark. Vidare hur alla ska få plats främst med tanke på bilar. Självklart ska samhället gå mot mer bilfria zoner och bilpooler men där är vi inte ännu och inte på ett tag. Idag är det tydligt att inte bara boenden parkerar på boendeparkering längs med Smålandsgatan, Västgötagatan samt Bohusgatan. Tennisfolket, kontorsfolket med flera tar boendeparkering från redan få parkeringar från boenden. Att parkera på Heden är självklart ett alternativ för oss men har ej varit möjligt då inte boendeparkering gäller på Heden med samma villkor till exempel. En rejäl översikt av parkeringssituationen måste presenteras och förtydligas med lösningar för alla. Till exempel om Balder ska bygga på Bohusgatan och eventuellt ha underjordisk parkering då kanske inte den ska vara endast för deras boenden utan andra brf i området till skälig kostnad. Eller se över Hedens nya parkeringshus och erbjuda boenden i området ett bättre avtal än tidigare. Man kanske ska stänga av avgiftsparkeringen en period på Smålandsgatan och Västgötagatan.

Kommentar:

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet och regleras i 11 kap miljöbalken. Verksamhetsutövaren har vid ett genomförande ansvar att söka tillstånd hos Länsstyrelsen för åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten.

En konsekvens av byggarbete som pågår är att råttor och skadedjur syns mer i stadsmiljön. Det hanteras och ansvaras för av miljöförvaltningen inom ramen för Göteborgs Stads skadedjursbekämpning.

Frågan om boendeparkering är analyserad av Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen). Bedömningen är att tillgången totalt sett bedöms som god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden.

Information från exploateringsförvaltningen (tidigare trafikkontoret): Boende i nytillkommande bostäder kommer inte vara behöriga till boendeparkering på allmän plats, gata, utan dessa kommer hänvisas till de parkeringar som ordnas på kvartermark. Det är inte en primär uppgift för stadsmiljöförvaltningen (tidigare trafikkontoret) att tillhandahålla boendeparkering på allmän plats gata. Som boende i ett område med boendeparkering på allmän plats gata får denne förvänta sig att antalet boendeparkeringsplatser på allmän plats gata kommer minska. En minskning av antalet boendeparkeringsplatser på allmän plats genomsyrar Göteborgs Parkeringspolicy som kommunfullmäktige antagit. Boende i befintlig bebyggelse som är intresserade av att använda andra anläggningar för parkering behöver själva kontakta dessa parkeringsbolag för att hyra parkeringsplatser i deras anläggningar. De enda som kan undantas från avgiftsplikten är innehavare av parkeringstillstånd för rörelsehindrade i övrigt erbjuder Göteborgs Stad ingen avgiftsfri parkering.

23. Boende - adress 2 (synpunkt 14)

Den boende anser att den föreslagna planen resulterar i att den fria utsikten mot himlen kommer att försvinna från de lägre våningsplanen inom Heden 21:1 och 21:2 och menar att föreslagen byggnation på andra sidan gatan måste flyttas och/eller sänkas. Boende anser vidare att förslaget drastiskt kommer att öka både fordons- och gångtrafik längs Smålandsgatan, Västgötagatan och Stureplatsen. Detta är gator med bostäder och skolor där barn, elever och familjer rör sig. Fordonstrafik borde förbjudas på gatorna förutom för de som bor där. Besökande till verksamheter får parkera i allmänna parkeringshus och ta sig till området gåendes. Vidare ska parkeringen längs gatorna vara reserverade för de boende. Frågan måste hanteras samtidigt med detaljplanen och kan inte hänskjutas. Det är inte tillräckligt med grönska längs Smålandsgatan och planförslaget hanterar inte detta. Göteborgs Stads mål om en levande stadsmiljö hanteras inte heller. Den boende anser att planförslaget inte är acceptabelt förrän synpunkterna hanterats.

Yttrandet är översatt från ett annat språk.

Kommentar:

Att det idag är relativt goda dagsljus- och utblicksförhållanden mot norr beror på att det på andra sidan gatan endast är bebyggt med en lägre tennishall och att en del av tomten är obebyggd. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget samt utifrån hur befintlig byggnad är utformad vilket i sig begränsar dagsljusinsläppet i rummen.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Fordonstrafik kommer fortsatt tillåtas men utformningen av gatan med bredare gångbanor och fler övergångsställen bidrar till en säkrare gatumiljö. Frågan om boendeparkering är analyserad av Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen). Bedömningen är att tillgången totalt sett bedöms som god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden. Reglering av parkeringsplatser styrs inte i detaljplanen utan hanteras av Stadsmiljöförvaltningen (tidigare trafikkontoret).

Information från Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret): Att reservera plats enbart för boende är inget som Stadsmiljöförvaltningen (tidigare Trafikkontoret) har för avsikt att göra då gatan inte bara är till för de boende utan även andra som till exempel gäster till boende. Det är inte möjligt att stänga av allmän plats för alla utom boende. Allmän plats är till för alla.

Nya träd kommer att planteras längs Smålandsgatan norr om Heden 21:1 och 21:2 och ersätta befintlig trädallé. De nya träden kommer att ges bättre växtförutsättningar än vad de befintliga har.

24. Boende - adress 3 (synpunkt 20)

Synpunktsgivaren bor i en bostadsrätt på bottenvåningen vid Smålandsgatan. De byggnader som är planerade på Ernst Fontells Plats kommer att negativt påverka deras och andra boendes hemmiljöer.

Den boende undrar hur tillgång till dags- och solljus för hemmen i BRF Beryllen har beaktats. När man tittar på solljus i den digitala kartan så reducerar de nya byggnaderna direkt solljus och även möjligheten att följa dygnets och årstidernas variationer (vilket är möjligt idag) till en nivå som kan ha en negativ påverkan på hälsan av de som bor i Heden 39:15, hus 26. Byggnaden kommer även markant reducera dagsljus för de lägenheterna som har fönster mot norr och öster, vilket är cirka 28 lägenheter.

Frågor och idéer: I detaljplanen kan man se att det blivit färre våningar på husen norr om Smålandsgatan, precis intill Polishuset. Vore det möjligt att ha färre våningar på huset som ska byggas på Ernst Fontells Plats? Ännu bättre vore om man kunde undvika att bygga precis mittemot Beryllens lägenheter på Ernst Fontells Plats och lämna det öppet så att dags- och solljus för hemmen inte påverkas. Alltså flytta nya huset cirka 50 meter norrut och kanske plantera nya träd och skapa ett litet naturområde så att naturen i detta urbana område inte helt förstörs. Den boende har full förståelse för att polisen behöver bygga ut och centralisera, men är det verkligen nödvändigt att bygga studentbostäder precis här? Om man inte bygger studentbostäder kanske det finns möjlighet att ta hänsyn till hemmen på Bohusgatan 26 och inte negativt påverka hemmens tillgång till dags- och solljus?

Vidare undrar den boende hur hänsyn tagits till följande byggregler:

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:323 Solljus. I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).
- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:33 Utblick Allmänt råd. Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. I bostäder bör inte takfönster utgöra enda dagsljuskälla i de rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 behöver det dock inte finnas utblick i gemensamma utrymmen för daglig samvaro, matlagning eller måltider. (BFS 2016:6).
- SS 19000:2014 – Naturvärdet avseende biologisk mångfald (NVI) och grönområden.

De nya byggnaderna kommer att negativt påverka eller förstöra flera naturområden. Jag hade hoppats hitta mer information på hur ni planerar att skydda nuvarande naturområden

eller skapa nya? Särskilt med tanke på att det redan är brist på biologisk mångfald i flera delar av området och att just naturområden och biologisk mångfald är så kritiskt viktigt för vår miljö och även klimatfrågan. Se punkt 1 – kanske man kunde låta bli att bygga just studentlägenheter här och då öppna upp för möjligheten att skapa ett litet naturområde på en del av Ernst Fontells Plats?

Volymen av människor kommer att öka väsentligt i området och därmed behov av parkeringsplatser och tillgång till kollektivtrafik. Hittar ingen tydlig lösning. Redan idag saknas parkering för boende och besökare i området. Jag har läst igenom utredningsdokumenten men hittar inga tydliga lösningar till parkerings- eller hållplatsfrågan. Hur kommer ni lösa tillgång till parkering och kollektivtrafik?

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som avses genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

Avseende dagsljus är bottenvåningen det mest påverkade planet. I bottenvåningar i centrala lägen är det normalt svårt att uppnå goda dagsljusförhållanden. Dessutom påverkar i detta fall byggnadens egen utformning bottenvåningen negativt då våningarna ovanför kragar ut över flera av rummen. Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Avseende solljus är det lägenheterna i det nordöstra hörnet som påverkas av planerad bebyggelse. Skillnaden i antal soltimmar blir vid höstdagjämning som mest knappt 1 timme. Det rum som beräknas få minst antal soltimmar får direkt solljus under cirka 2,4 timmar. Idag beräknas rummet ha cirka 2,5 soltimmar. Påverkan på befintliga bostäder med anledning av den föreslagna bebyggelsen bedöms som acceptabel i detta centrala läge.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamheter. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Kollektivtrafikförsörjningen i området anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad. Angående parkering är bedömningen att tillgången totalt sett är god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden. Reglering av parkeringsplatser styrs inte i detaljplanen utan hanteras av Stadsmiljöförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

25. Bostadsrättsinnehavare - adress 4 till 8 (synpunkt 21 till 25)

Fem separat inkomna skrivelser från bostadsrättsinnehavare i den östra delen av bostadsbyggnaden på Heden 39:15 har likalydande text.

Bostadsrättsinnehavarna framhåller att de är berörda utefter norra, nordöstra och östra sidan av sitt bostadshus och att även lägenheter i sydöst påverkas av studentbostadsbyggrättens placering, ut i nuvarande Bohusgatan, då den tar utblick och vyer.

De noterar att planförslaget till viss del förbättrats ur deras synvinkel, då byggnadshöjderna på norra sidan Smålandsgatan minskat i höjd närmast gatan och att del av studentbyggnadskvarteret förskjutits någon meter österut men konstaterar att förändringarna inte är tillräckliga för att konsekvenserna på deras bostadsrätter ska bli acceptabla. De anser sammantaget att planförslaget inte ger en tillräcklig avvägning och balans mellan olika intressen enligt flera paragrafer ur 2 kap PBL. Vidare anser de att de sammantagna konsekvenserna för deras boende inte är acceptabla. Argumenten för detta framgår under olika avsnitt nedan. Deras boendemiljö skulle avsevärt försämrars menar de.

De önskar att:

- studentbyggnadskvarteret utgår ur förslaget, eller åtminstone minskar väsentligt i höjd, särskilt byggnadskroppen närmast deras byggnad, samt att den södra byggnadsdelen samtidigt utgår eller utbredning söderut minskas väsentligt. På så sätt får bostäderna mot öster fortsatt tillgång till visst naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick. Vid detta förslag kan även del av den gröna ytan med värdefulla träd som idag finns vid Skånegatan bevaras. Om byggrätten kvarstår i någon del så bör Centrumändamål, C, endast tillåtas på bottenvåningen
- polishusets byggrätt på norra sidan Smålandsgatan minskas med en våning, eller att byggrätten mellan polishusets ”skänklar” där de tre kastanjerna står tas bort. På så sätt får våra bostäder med rum mot norr fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick
- Polishusets byggrätt på östra sidan Ernst Fontells Plats dras in ett antal meter så att utblick mot Garnisonsparken och Sweco-huset bibehålls och därmed även angöring och avfallshantering kan ske från kvartersmark
- gång- och cykelbana utmed Bohusgatans norra sida bibehålls och ges en ökad bredd så att vårt gemensamt nyttjade gaturum får en bra framtida funktion
- byggrätten för centrumändamål vid tennishallen minskas i höjd så att den inte tar all den kvällssol som idag når oss under sommarmånaderna.
- att plankartan kompletteras med alla de bestämmelser som saknas för att gestaltningsidéerna som beskrivs i planbeskrivningen garanteras vid genomförandet
- barnperspektivet tillvaratas på det sätt det ska enligt barnkonventionen

Bostadsrättsinnehavarna önskar att studentkvarterets byggrätter, som enligt planförslaget också får nyttjas för centrumändamål, utgår ur detaljplanen då de ligger för nära, är allt för höga samtidigt som de har allt för stor utbredning. Av vad de kan utläsa ur handlingarna verkar det som att byggrätten inför granskningen flyttats söderut längre in över befintlig gång- och cykelbana samtidigt som byggrätten flyttats österut. De kan inte förstå, eller acceptera att studentboendet, och framför allt det som illustreras som centrum- och kontorsbyggrätt, motiveras som så angelägna att de som berörda grannar påverkas i väsentliga aspekter i så hög grad som detaljplanen medför. Utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv anser de att det är sorgligt och förkastligt att vyn över Nya Ullevi från Heden och Smålandsgatan försvinner genom placeringen av studenthemsbyggrätten.

De anser vidare att det inte är lätt att utläsa att studenthemsbyggrätten är avsedd för kontor i de delar av byggrätten som ligger närmast deras bostäder utan har endast utläst detta ur ett fotomontage. Om byggrätten inte tas bort så anser vi att användning som

Centrumändamål, C, tas bort förutom i bottenvåningen. Idag består den största delen av byggnaderna i närområdet av kontor och det ger gatuliv när folk är på väg till eller från arbetet samt vid lunchtid. Planering för kontor strider mot syftet om att öka befolkandet av området under flera tider på dygnet. Ytterligare kontor ger inte mer för gatulivet.

Markanvisningar och exploatering

I yttrandet framhålls att SGS markanvisning inte redovisas i planhandlingarna och man frågar vad villkoren är, hur bunden man är, vilken yta den avser, vilken användning som utlovas om en exploateringsgrad förespeglas och vidare hur markanvisning påverkar helhetsbedömningen av stadsmiljön. Vidare frågar man om det redan i markanvisningen är avgjort om de stora biologiskt och socialt skyddsvärda/värdefulla lövträden ska offras och påpekar att det är ett kortsiktigt planeringsperspektiv. De flera hundra år gamla träden och stadsplanen från 1880 med den öppna platsen vid Smålandsgatans fond borde värnas. Den befintliga cykelbanan på Bohusgatans norra sida har tagits bort Förslaget ges att minska ner studenthemsbyggrättens utbredning i stället för att minska ner de allmänna ytorna för gående och cyklande så att den allmänna platsen trängs ihop till under ett minimum, särskilt i förhållande till de höga byggnadshöjderna. I yttrandet konstateras att man genom markanvisningen och i planeringen bortser från flera av Stadens styrdokument.

Våningsantal, byggnads- och nockhöjd

Bostadsrättsinnehavarna menar att det ur planhandlingarna inte går att utläsa vad för underlag som byggnadshöjderna utgår från och misstänker att planunderlaget är mer frikostigt vad gäller höjder än vad som kommer att vara i den färdiga byggnaden och att risken är att ytterligare våningar kläms in. Man önskar därför att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd och att våningsantalet aldrig är högre än de som visas i illustrationer. Även takvinkel och totalhöjd bör föras in som planbestämmelser.

Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet

Bostadsrättsinnehavarna framhåller att en illustration ska ge en ökad förståelse av plankartan, som tillsammans med planbestämmelserna är den juridiskt bindande handlingen. Illustrationsritningen som medföljer planhandlingens ger inget mer än ett schabloniserat fågelperspektiv av detaljplanens område, medan den faktiska gatumarken däremot är allt annat än detaljfattig. Således är illustrationsritningen ingen handling som ökar förståelsen av vad planens påverkan är för dem. Dessvärre framgår detaljerna inte heller av grundkartan i illustrationen på ett sådant sätt att de kan orientera sig i förhållande till befintligheter, som byggnader (tennishall, fördelarstation), trottoarkanter och parkeringsytor.

Vidare önskas att illustrationen förses med våningsantal och byggnadshöjder som ger en möjlighet att enkelt jämföra med de befintliga byggnadernas höjder i omgivningen som naturligtvis också bör anges. Det saknas idag möjlighet att enkelt jämföra illustrationen med hänsyn till frågor såsom höjden på Brf Beryllens fastighet, det befintliga polishuset, tennishallen, Balders kontorsbyggnad vid Parkgatan eller kontorsbyggnaden på den södra sidan av Bohusgatan. Även förklaringen till illustrationsritningen är knapphändig.

Vidare skriver man att vid en jämförelse med plankartan är illustrationsritningen dessutom felaktig i flera delar. Det som främst berör dem är att det på illustrationsritningen ligger en ofärgad (obebyggd) del i öst/västlig riktning mitt i studentkvarteret. En yta som i detaljplanen har en byggrätt upp till +14,5 m nockhöjd. Vid en jämförelse med dagens marknivåer, som vi får söka efter i grundkartan, kan det bli en byggnad i minst 2 våningar. Vi önskar att denna byggrätt tas bort eller sänks så att det maximalt kan bli en våning över befintlig mark. För att förstå planhandlingens konsekvenser vill vi se vyer från gatunivå från olika befintliga gator och riktningar. I

vyerna ska alltid vår fasad framgå. Bilder bör visa dels hur det ser ut idag, dels fotomontage av vad planförslaget innebär.

En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen enligt 4 kap. 33 § andra stycket PBL. Syftet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618). Vår uppfattning är sammantaget att plankartan är komplex, med ett stort antal bestämmelser och begränsningslinjer. I jämförelse med texten i planbeskrivningen, som ska öka förståelsen av plankartan med bestämmelser, ifrågasätter vi om planhandlingen verkligen uppfyller kraven i PBL om handlingarnas tydlighet och möjlighet till förståelse av vad som föreslås i detaljplanen. Vi anser att det utifrån text och befintligt illustrationsmaterial inte är möjligt att bedöma planens konsekvenser för oss, vilket medför att detaljplanen inte kan antas (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 9810–21).

Genomgång av planbeskrivningen

I yttrandet anses det också att ett stort antal uppgifter i planbeskrivningen inte hanteras i den juridiskt bindande plankartan med bestämmelser. Nedan följer ett påpekande av ett mindre antal av dessa:

Sid 21: Vyn i fågelperspektiv från Heden ger inget mer än en skala på ny bebyggelse. Ur denna kan vi inte utläsa mer exakt hur föreslagen bebyggelse påverkar oss i vårt boende. Vi kan enbart utläsa att våra bostadsbyggnader är låga i sammanhanget.

Sid 21: Vyn över Smålandsgatan ser ut som att det, från gatunivå, vore öppet mellan nytt polishus och nya studentbostäder. Detta stämmer inte med plankartan. Där tillåts byggnadsvolymer upp till 2–3 våningar, bland annat vad avser fördelarstationen i gatans fond. Vyn visar inte ett sanningsenligt innehåll.

Sid 22 och sid 27: Illustrationerna av den höga studenthemsbyggnaden visar en utformning med platt tak som inte överensstämmer med plankartans bestämmelser. Illustrationen visar en hög bottenvåning och ovan denna 15 bostadsvåningar. Ovanför detta visas i bilden en pelarkolonn som omramar en massiv kärna. Plankartans ”massiva kärna” har en byggnadshöjd om +72 m medan den lägre ”ringen” har en byggnadshöjd om +67,5 m. Befintlig marknivå på Skånegatan är ca + 6 m vilket innebär att den lägre byggnadshöjden om +67,5 m kan bebyggas med en ca 61 m hög byggnad räknat från nuvarande gatunivå. En normal bostadsvåning är max 3 m inkl. bjälklag, medan en affärsbottenvåning är ca 5–8 m. Tillsammans utgör en bottenvåning och 15 bostadsvåningar en sammanlagd höjd på byggnaden om cirka 52 m. Då plankartan reglerar nockhöjd och inte totalhöjd tillåts dessutom hisstoppar, ventilationsdon med mera utöver den angivna nockhöjden. Även sådan utrustning tar höjd som borde visas i illustrationerna. Plankarta och planbeskrivning med illustration stämmer alltså inte överens. I planbeskrivningen står dessutom att våningsantalet varierar från 4–5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Vi är osäkra på om det är ”kronan” som enligt illustration är en öppen pelarrad men som enligt detaljplanen kan bebyggas fullt ut? Detta är något som behöver förtydligas i detaljplanen.

Sid. 22 och 27: Illustrationen över det nya polishuset visar i samma bilder 15 kontorsvåningar utöver en förhöjd bottenvåning. Här ser det ut som att tekniska installationer med mera är inbyggda i volymen med platt tak. Vi bedömer att den slutna byggnadsdelen i illustrationen är ca 2 kontorsvåningar hög. En kontors-våning kan vara något högre än en bostadsvåning, omkring 3,2 m. Plankartans tillåtna byggnadshöjd är totalt +79,9 m. Med Skånegatans nivå om ca + 6 m ger detta att bygganden kan vara ca 74 m hög. Illustrationen visar en byggnad som är ca 63 m hög vilket även här innebär att byggnaden i illustrationen är betydligt lägre än det som plankartan egentligen tillåter.

Sid 27: Sidan visar ett fotomontage av studentbyggnadsrätten från sydväst. I fotomontaget syns inte vår byggnad, utan fotot är beskuret precis i vår fasad. Det är här

som vi kan utläsa att byggnadens höjd och utbredning utformats utifrån en centrumanvändning, kontor, och inte studentbostäder. Av bilden framgår att den mellanhöga byggnaden har sju våningar, varav en hög bottenvåning, och sex kontorsvåningar med platt tak. Enligt samma resonemang som ovan blir byggnadens höjd det en skillnad mot plankartans nockhöjder med minst 3 m. Vid sex bostadsvåningar över en högre bottenvåning blir skillnaden mot plankartan i stället 6 m. Dessutom innehåller plankartan en större yta med höjden +40 m än det som illustreras i bilden. Den låga byggnaden har också en skillnad mot plankartans höjdregering. Som sagts på annan plats borde användningen C, centrum, tas bort, och våningsantal sättas in som planbestämmelse. Den låga byggrätten mot Bohusgatan bör tas bort och byggnaden direkt öster om vår minskas i höjd. Plankartan innehåller dessutom inte planbestämmelser som stöd för den gestaltning som bilden visar.

Sid 28: Sidan innehåller en sektion som inte heller stämmer överens med fotomontaget och plankartan. Vi saknar en redovisning av den låga byggnaden mot söder i sektionen och hur hög den är jämfört med vår byggnad. Vi önskar att den nya bebyggelsen närmast oss har en klart lägre byggnadshöjd än vår befintliga bostadsbyggnad. Vi saknar höjdangivelse på vår byggnad i denna och samtliga sektioner.

Sid 31 - 32: Av illustrationerna över rättscentrum på norra sidan Smålandsgatan kan utläsas att kontorsvåningarna för rättscentrum nu i planeringsskedet är betydligt högre än det befintliga polishusets våningar är. De tre våningar som illustreras i sektionen motsvarar det befintliga polishusets 5:e våning. Är det en användning för butiker och kontor som inte ska nyttjas av polisen som illustreras? Vi kan konstatera att utformningen med en öppen indragen bottenvåning inte stöds av planbestämmelserna, snarare tvärtom vid en användning för polisens ändamål.

Den nya byggnadens höjd, med 3 våningar, når upp till Brf Beryllens 5:e våning. Användningen K, kontor, bör tas bort, våningsantal sättas in som planbestämmelse och byggnadshöjden minskas, alternativt att byggnadsdelen mellan polishusets "skänklar" tas bort.

Vidare saknas uppföljning av om gestaltningen styrs genom planbestämmelser. Vi ser inte att planbeskrivningens avsnitt om gestaltning har någon bäring i planbestämmelserna. Bara ett exempel är att de höga byggnaderna vid Smålandsgatan ska ha en tydlig "krona" med omsorgsfullt möte mellan byggnad och himmel. Illustrationerna visar något som inte fullföljs med planbestämmelse. I planbeskrivningen står det att Rättscentrum sträcker sig ca 17 vån för att manifestera rättscentrum på håll. Då borde studenthemsbyggnaden sänkas för att inte förta manifestationen.

Sid 34 - 35: Planbeskrivningens del som ska förklara och ge stöd vid bygglov för tolkningen av de olika bestämmelserna når inte upp till den nivå som idag krävs i en detaljplan. Det saknas härvid förklaring till ett antal bestämmelser. Utformningsbestämmelserna f₁-f₆ förtydligas t. ex. summariskt med "f-bestämmelser – Bestämmelserna syftar till att med den bebyggelse som uppförs uppnå en god gestaltad gatumiljö, hög arkitektonisk kvalitet och ett förhållningssätt till befintlig kulturmiljö". Det förtydligande som har angetts ger inte något stöd för att ambitionerna under rubriken gestaltning i planbeskrivningen ska uppnås. Fördelarstationen, som ligger i Smålandsgatans fond, saknar därtill utformningsbestämmelse.

Miljö

Vi ifrågasätter om inte detaljplanen idag omfattas av krav på att det idag ska ske en miljöbedömning.

Trafik och gatuutformning

Yttrandet innehåller också följande beträffande frågan om trafikpåverkan och gatuutformning:

Angående den del av detaljplanen som berör Bohusgatan konstaterar vi att sektionen minskas och samtidigt ändras till innehåll. Anledningen sägs i trafikutredningen vara ”att skapa utrymme för angöringsplatser längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartersmark flyttas söderut.” Det är härvid tydligt att när detaljplanen har arbetats fram har byggnaderna ritats först och gatusektionen anpassats i efterhand. Den aktuella byggnadsdelen tar genom sin placering solljus, dagsljus och utblick för en stor del av våra lägenheter mot öster. Att då även ta utrymme från det som idag är välfungerande gång- och cykelbanor är inte rimligt.

Vi håller med om att Staden bör värna och uppmuntra gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det finns en spårvagnshållplats vid Skånegatan som genererar mycket gående till Heden och Avenyn och arbetsplatser i området. Cykel- och gångbanan på Bohusgatans norra sida är mycket trafikerad. Cykelbanan behövs för all cykeltrafik i öst-västlig riktning, inte minst från och till arbetsplatser i Gårda. Det är inte rimligt att tro att cyklister skulle använda sig av cykelbanan i mitten av Bohusgatan där det är signalreglerad korsning vid Skånegatan. Man kommer troligen att använda sig av gångbanan på norra sidan i stället. Att använda sig av cykelbanan på södra sidan Bohusgatan är inte troligt då denna är smal och farlig vid Burgårdsparken. Gångbanan på norra sidan Bohusgatan är också den mycket trafikerad vid olika tider på dygnet och året, inte minst vid evenemang, vid början och slutet av skoldagen och vid arbetsdagens start och slut. Att då inte göra den bredare än 2,7 m är inte rimligt. Jämför med måttet på gångbanan norr om en ny polishusbyggnad där det sägs att 3,7 m gångbana behövs för att där ligger en cykelparkering. Som ytterligare jämförelse kan nämnas att gångbanan på norra sidan Smålandsgatan ska breddas till 3 m för ett gångflöde som bedömts som litet till måttligt.

Gatusektionen, Ernst Fontells plats, förbi det befintliga polishuset, behöver vidare göras bredare för att minska insynen i våra bostadsrättslägenheter samtidigt som mer dagsljus når vår byggnad. Gatusektionen är också för smal då det är tänkt att leveranser, sophämtning med mera ska stå på vägbanans ena körfält. Gatan används vid blåljusutryckning till och från polishuset och på gatan sker cykling i blandtrafik. Det är stora trafikrisker förknippade med detta. Ett större avstånd mellan byggnaderna borde också förbättra situationen vid en eventuell detonation.

Sol- och dagsljus samt utblick

Kraven på naturligt ljus enligt BBR omfattar tre områden: dagsljus, solljus och utblick.

I SBUF:s rapport ”En genomgång av svenska dagsljuskrav” redovisas under ett kapitel hälsoaspekter av dagsljusets betydelse. Där redogörs också för betydelsen av att se de tre områdena av naturligt ljus i ett sammanhang. Under ett avsnitt på fortsatt utveckling rekommenderas ”att man påbörjar arbetet med relaterade ämnen som utsikt och tillgång till direkt solljus”. Hur de olika delarna av naturligt ljus (solljus, dagsljus och utblickar) enskilt eller i samverkan påverkar hälsan är under aktuell diskussion. Det är känt att människan behöver dagsljus för att må bra och hålla sig frisk. Dygnsrytmsystemet är grundläggande för hälsa och välbefinnande på lång sikt. Vår biologiska klocka kräver exponering för mörker nattetid och för klart blått ljus under dagtid. Forskningen söker alltjämt definiera dagsljusets alla fördelar på hälsa och välbefinnande, men det står klart

att med begränsad dagsljusstillgång följer hälsorisker. Befolkningen i Sverige tillbringar huvuddelen av de mörka vintermånaderna inomhus och vi arbetar idag även i högre grad hemifrån, vilket för med sig att byggnaderna spelar en mycket stor roll i att förebygga hälsorisker kopplade till otillräcklig dagsljusstillgång. Brist på dagsljus är en hälsorisk i alla industrialiserade länder, men särskilt i Norden. Genom fönstren får vi, utöver dagsljus och solljus, också utblick. Med utsikten kommer stimulans och kontakt med omvärlden. Forskning visar på att också utblick påverkar människan positivt. Med dessa ord nämnda önskar vi framföra våra synpunkter angående sol- och dagsljus samt utblick. Som framgår nedan är den sammantagna påverkan av solljus, dagsljus och utblickar som exploateringen medför på vårt boende något vi inte kan acceptera.

Solljus

Utredningen baseras på en 3D-modell som inte redovisas vad avser innehåll i form av byggnadernas höjder och utbredning med mera. Vi kan alltså inte bedöma om utredningen visar det utfall som detaljplanen medger. Utredningen visar inte det befintliga förhållandet i bilder utan enbart med tillkommande bebyggelse enligt 3D-modellen. För val av tidpunkt och klockslag hänvisar utredningen, samt svaret i samrådsredogörelsen, till Boverkets skrift "Solklart". I "Solklart" anges också att det vid vår- och höstdagjämningen mellan kl. 09–17 bör vara 5 timmar sol i bostaden. Tidpunkten höstdagjämning och klockslagen 9–17 ger inte en rättvis bild över påverkan av tillkommande bebyggelse på solljusförhållandet, då befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan skuggar vår byggnad vid denna tid på året och dagen.

Idag har vi tidigare på dagen och resten av vår, sommar och höst en mycket god tillgång till solljus på hela östra fasaden. Då är solen också direkt in i rummet och inte som vid höstdagjämningen snett mot fönster. I vårt trapphus finns enkelsidiga lägenheter mot öster och hörnlägenheter mot öster och norr. För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse påverkar solljuset på våra lägenheter måste flera årstider och tidpunkter visas. Den nya bebyggelsen som ligger i rakt öster om vår byggnad består dels av en huskropp närmast oss som, enligt en redovisning i en sektion, får uppföras till en höjd som överstiger vår byggnad dels en byggnad utmed Skånegatan som får uppföras till upp till ca 66 meter över Skånegatans nivå. Vi kommer troligtvis, med förslaget till bebyggelse, aldrig under året att få mer solljus än vad som redovisas vid vår- och höstdagjämning, något vi alltså har idag.

Vi konstaterar således att utredningen inte ger en korrekt bild av den nya bebyggelsens påverkan på våra lägenheter. Även en "liten" skillnad på knappt 1 h, "för bostäder i östra hörnet", vid höstdagjämningen, är en skillnad som har stor betydelse. En bedömning baserad på annan tid på förmiddagen och en annan tid på året hade visat en helt annan och än värre påverkan på vårt boende. Vidare kan nämnas att vår norrsida får solljus under en stor del av sommar och höst från cirka mitten av maj, och har kvällssol in i oktober.

Dagsljus

Vi anser att dagsljusförhållandet för våra bostäder avsevärt försämras jämfört med dagens situation. Vi anser inte att de justeringar av byggrätterna som skett sedan samrådet skapar en acceptabel påverkansnivå för oss.

Dagsljusutredningen är nu baserad på dagsljusfaktor, vilket vi ser positivt på. Det finns dock ett stort antal osäkerheter i denna bedömning, till exempel hur 3D-modellen ser ut

jämfört med detaljplanens maximala höjder. Beräkningarna utgår från ett medianvärde för respektive rum baserat på ett antal punkter i ett gitter. Att utgå från ett medelvärde eller medianvärde är något som har börjat användas inom branschen. I BBR är det dock värden i två punkter på visst avstånd från golv och vägg i varje rum som ska uppnå 1%. Även om BBR avser nybyggnation är måste dock detta vara minimumnivån för utgångspunkten vid bedömning av en detaljplans påverkan på befintliga bostäder. Det finns ingen standard över hur ett medelvärde tas fram. Frågor som bland annat måste beaktas är vilket avstånd från golv och vägg som ska beräknas och hur tätt punkterna ska ligga samt hur medel- och/eller medianvärde ska redovisas och utgöra grund för bedömningen. Frågan om hur medelvärdet ska jämföras med BBR:s punktvärden bör även beaktas. Olika programvaror kan även ge olika resultat. I SBUF:s rapport "En genomgång av svenska dagsljuskrav" från 2015 visas att resultat av dagsljusbedömningar spretar och att standarder för beräkning saknas. En avvägning av vad som är acceptabel påverkan saknas alltså. Vi efterfrågar särskilt förtydligande avseende vad som ligger bakom de valda nivåerna för vad som ansetts vara acceptabelt samt varför medianvärde har använts.

Den i utredningen accepterade avvikelserna verkar vara ända ner till 0,5% något vi inte kan acceptera då det kraftigt avviker från BBR:s nivå, vid nybyggnation, och särskilt som försämringen är avsevärd för våra lägenheter.

Vi har idag bra dagsljusförhållanden i våra lägenheter. I planbeskrivningens utbytessida så är en slutsats bl.a. att det på bottenvåningar i centrala lägen normalt är svårt att uppnå värden enligt Boverkets allmänna råd. Det är ett konstaterande som möjligen kan användas för lägenheter som planeras, men inte på lägenheterna på vår befintliga bottenvåning som idag uppfyller BBR:s dagsljuskrav och Boverkets allmänna råd.

Vi anser att slutsatserna i utredningen och planbeskrivningen inte når upp till de krav som bör ställas i planskedet på detaljplanens påverkan på befintliga bostäder. Särskilt inte vid en sammanvägning av påverkan av allt naturligt ljus som solljus och utblick.

Bedömning av påverkan på dagsljusförhållandet bör göras separat för studenthemsbyggrätten.

Vi anser dagsljusutredningens och planbeskrivningens tillförlitlighet kan ifrågasättas på ett antal punkter.

Med tanke på de grönfärgade ytorna i utredningens redovisning på sid 16-24 så verkar det inte som om utredningen i modellen har med sig de utanpåliggande balkongerna mot norr och inte heller de partiellt indragna balkongerna mot öster. Samtliga balkonger har varit inglasade sedan huset uppfördes.

Det är oklart vad bilderna på sid 16-24 visar och utifrån vilken skala och bedömning.

Rummen som berörs av planerad byggnation är grönfärgade ända ner till dagsljusfaktor 0,8. Del av de gröna ytorna är belägna innanför den punkt i rummet som BBR anger som beräkningspunkt för 1% dagsljusfaktor. Är det 1% vid BBR:s beräkningspunkt? Gul och orange färg är mellan 0,8% ner till 0,6% dagsljusfaktor. Röd färg först från 0,6% och under det. Redovisningen följer alltså i vart fall inte BBR vilket vi anser vara en minimumnivå.

Konsekvenserna av dagsljuspåverkan för våra lägenheter är alltså allt för stora. Samtliga lägenheter på de nedre våningsplanen påverkas i allt för hög grad. Intilliggande studentbostadsbyggrätt måste utgå eller minskas i höjd och i utbredning för att påverkan skall kunna anses vara acceptabel, särskilt som studentbostadsbyggrätten inte uppfyller det angelägna behov som polisen och rättsvårdande myndigheter har, särskilt inte om byggrätten kommer att användas för kontor.

Utblick och insyn

I BBR finns kravet att ”fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer”. Även om detta är ett krav vid nybyggnation måste den aktuella detaljplanen visa och ta hänsyn till hur det påverkar oss i Brf Beryllen. Mot norr ser vi de tre stora kastanjerna på polishusets gräsmatta vid Smålandsgatans norra sida. Från köksfönstret och den inglasade balkongen kan vi därigenom njuta av årstidsväxlingarna. Från vårt vardagsrum i nordost ser vi delar av Garnisonsparkens och stora gamla värdefulla lövträd. Mot öster finns fri vy mot Lunden, Nya Ullevi och de stora gamla skyddsvärda och värdefulla lövträden på bergknallen vid Skånegatan. Samtliga utblickar och träd försvinner med den planerade bebyggelsen. Det är också tveksamt om vi ens kommer att se himlen inifrån de rum som vetter mot öster. Insyn från nybebyggelsen ökar väsentligt i förhållande till att vi idag inte har någon insyn från öster. Insyn från en byggnad, högre än vår egen, kommer att vara påträngande då den ligger närmre vår byggnad än det befintliga polishuset.

Säkerhetsutredningen

I säkerhetsutredningen anges att risknivån i området är förhöjd. Det konstateras i utredningen att kringliggande bebyggelse kan komma att påverkas eller skadas vid allvarliga händelser exempelvis förknippade med detonationer i anslutning till polisens verksamhet. I utredningen framgår att skyddsavstånd en effektiv åtgärd för att minska konsekvenserna av en detonation. Att då förtäta staden åt alla sidor med höga byggnader invid smala gatusektioner synes då vara helt fel och riskera att ytterligare påverka vårt boende. Vi föreslår därför att de nya byggnaderna sänks och flyttas längre in från gatorna i förhållande till vår byggnad.

Gröna ytor och kompensationsåtgärder

Hela den befintliga bergknallen utmed Skånegatan med såväl skyddsvärda som värdefulla, mycket gamla lövträd av varierande art offras till synes utan annan motivering än att det gjorts en markanvisning och byggnadsnämnden tidigare har beslutat området ska bebyggas. Mycket gamla stora träd är unika i den centrala staden. De är en stor tillgång för staden och att de ska bevaras borde vara en utgångspunkt vid varje förtätning. Det som enligt planbeskrivningen ska ske som kompensation är närmast att betrakta som ett hån i förhållande till natur- och sociala värden som försvinner.

Barnperspektivet

Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till barnperspektivet eftersom de små grönområdena tas bort och ljusförhållanden försämrats.

Kommentar:

Lägenheter för studenter är ett prioriterat behov av Göteborgs Stad. Studentcentret ska innehålla bostäder men även kontor och övriga lokaler som utgör en del av studentverksamheten och dess service för att kunna fullfölja tanken med ett center för studenter och även möjliggöra caféverksamhet och dylikt. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar till stadsmiljön. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Användningen C kommer att kvarstå för att planen ska vara flexibel över tid. Utöver behovet för de rättsvårdande myndigheterna är en viktig faktor i avvägningen

mellan olika intressen att publika verksamheter och bostäder integreras i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Planbeskrivningen är förtydligad under rubriken "Konsekvenser och överväganden". K för kontor möjliggör även att det nya polishuset har möjlighet att inrymma andra myndigheter med kopplingar till rättsvårdande myndigheter som inte täcks in under C₁ och D₁.

Byggrätten inom rättscentrum som ligger närmast Brf Beryllen, norra sidan Smålandsgatan har en lägre nockhöjd än Brf Beryllens bostadshus. Befintliga polishusets sydöstra gavel har lämnats fri från byggrätt till förmån för en mindre platsbildning på kvartersmark. Påverkan från byggrätten bedöms som rimlig. Kastanjeträden står på kvartersmark och i gällande detaljplan medges byggrätt med en högsta totalhöjd på 10,5 respektive 11,5 meter över nollplanet (enstaka byggnadsdelar får vara högre). Befintlig byggrätt ligger i fastighetsgräns mot gata. Byggrätt i föreslagen detaljplan kommer att vara indragen med drygt 4,5 meter från fastighetsgräns, ingen byggrätt medges vid sydöstra hörnet framför polishusets gavel.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Gatusnittet är framtaget för att tillgodose de funktioner som behövs för gatumiljön där även utrymme för träd finns. Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) och Kretslopp- och vatten bedömer att frågan kring avfallshantering kan lösas utifrån planförslaget och frågan kommer att hanteras i samband med bygglov.

Förändringen av Bohusgatans norra sida är avvägd i framtaget trafikförslag. Den nya lösningen kommer att innebära en försämrad tillgänglighet för cykel. Dock är den planerade lösningen mer konsekvent med utformningen av cykelkorsningar i resten av staden. Vad gäller bredden på Bohusgatans norra sida, mellan Skånegatan och Smålandsgatan, så är 2,7 meters bredd normal standard för mellanstort gångflöde. Utöver detta kommer gångbanan att upplevas bredare med anledning av förgårdsmarken mellan gångbanan och ny planerade byggnad. I Bohusgatans mitt finns dessutom både en gångbana och cykelbana.

Den anpassning som gjorts inför granskning av byggrätten vid tennishallen med uppbrutna volymer och sänkta höjder utmed gatan bedöms ge en omgivningspåverkan som är acceptabel utifrån det centrala läget.

Studentcentrets byggrätt är minskad 10 med meter mot väster och ökad med 0,5 meter åt söder. Flygelbyggnaden mot söder är därmed förskjuten 10 meter österut. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser. Övriga synpunkter noteras.

Handlingarna visar sammantaget nuvarande och framtida situation där grundkarta, plankarta och illustrationsritning ska läsas parallellt. Som komplement till detta finns planbeskrivningen och dess illustrationer inklusive sektioner. Sammantaget bedöms handlingarna tydligt redovisa planförslaget och dess påverkan. Vissa förtydliganden har gjorts inför antagande, framför allt utveckling av avsnittet som beskriver planbestämmelsernas innebörd. Utöver detta har även till exempel nockhöjder på befintlig bebyggelse satts ut i sektionerna samt har fler gatuvyer lagts till som visar relationen mellan nytillkommen och befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar höjd på bebyggelsen utifrån omgivningspåverkan, avseende våningsantal är detaljplanen flexibel. Plankartan är kompletterad med byggnadsarea för komplement på studentcentrums gård. Utredningarna baseras på vad som tillåts genom plankartan. Visionsbilderna ska läsas som en möjlig utbyggnad. Höjdmässigt förhåller de sig till vad som regleras i detaljplanen. Detaljplanen medger en flexibel användning där det inte regleras var till exempel teknik och förråd ska placeras. Utformningsbestämmelserna anger en ambition om att det som tillförs ska ha en hög gestaltningsnivå. Bilderna som presenteras i planbeskrivningen är visionsbilder, slutlig gestaltning hanteras i bygglovet. Fördelarstationen har en utformningsbestämmelse. Utformningsbestämmelserna från

granskningsförslaget kvarstår. Förtydligande är gjort i planbeskrivningen under avsnittet "Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen".

Markanvisningen utgör en separat process som hanteras av Fastighetsnämnden, numera Exploateringsnämnden. En markanvisning tillsammans med ett beslut i Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) om positivt planbesked för att pröva markens lämplighet för angivet ändamål får betraktas som en viljeinriktning från Stadens sida att exploatera på platsen. I planprocessen görs en avvägning mellan olika intressen och markens lämplighet för ändamålen prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. I sitt samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning. Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken vilket framgår av planbeskrivningen.

Gällande solljus utgår den modell som använts från vad planförslaget medger. Direkt solljus har simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Direkt solljus har även simulerats vid sommar- och vintersolstånd. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den utredning som gjorts kring solljus är tillräcklig. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden. Den modell som använts utgår från vad planförslaget medger. I rapporten har medianvärdet för dagsljusfaktorn använts för att bedöma dagsljusförhållandet. Anledningen är att denna metod anses mer tillförlitlig. I och med att dagsljusförhållandet numera simuleras används punktvärdet för dagsljusfaktor i allt mindre utsträckning och i stället används medianvärdet för hela rummet. Detta eftersom medianvärdet ger en mer rättvis och generell bild över hur dagsljusförhållandet är i hela rummet. I modellen som används för att bedöma dagsljusförhållandet i respektive rum har alla balkonger som finns på Brf Beryllen medtagits. Endast de balkonger som vetter mot innergården har modellerats utan glasning då inte alla balkonger är inglasade enligt fasadfotografier. För det utvändiga dagsljuset (VSC) har en något förenklad modell använts och i denna finns inga balkonger medtagna. Anledningen är att sådana föremål gör det svårare att överblicka skillnader i resultat mellan de olika alternativen. Modellen som används för att bedöma dagsljusfaktorn i respektive rum är mycket mer detaljerad och i denna ingår även alla balkonger och andra utstickande föremål så som exempelvis takfot. Ur tabellen för dagsljusfaktor per rum framgår tydligt resultaten i form av medianvärden. Även om färgskalan på planritningarna inte förhåller sig till grönt för 1,0 framgår det av teckenförklaringarna hur simuleringens resultat ska utläsas.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamheter. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Säkerhetsutredningens förslag på åtgärder är inarbetade i planförslaget. Genom föreslagna planbestämmelserna bedöms frågan ha hanterats på ett godtagbart sätt vilket även länsstyrelsen har bedömt i sitt granskningsyttrande.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvärdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir

exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som avses genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

Att inte tillföra ytor som vänder sig direkt till barn bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna är prioriterat och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir dock gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Övriga synpunkter noteras.

26. Kriminalvården

Kriminalvården har tidigare yttrat sig under samrådet och åberopar på nytt vad som angetts i yttrandet. Sedan tidigare yttrande har det tillkommit byggrätter som på ett negativt sätt påverkar Kriminalvårdens verksamhet. Det gäller dels den snedställda byggnaden och dels den höga byggnaden inom rättscentrum och fortsättningsvis anges de som de Nya Byggnaderna. Inledningsvis vill anföras att det råder samma sekretess i förhållande andra rättsvårdande myndigheter som till allmänheten. Det uppstår därför hinder i verksamheten även vid insyn från andra rättsvårdande myndigheter. Sekretessen gäller dels vilka intagna Kriminalvården har i verksamheten dels vilka säkerhetssystem och arbetsmetoder som används.

Insyn och blockering av utsikt - Den snedställda byggnaden är belägen på ett sådant sätt att det skapas insyn både till boendeytor och promenadgårdar. Vidare påverkas de intagnas möjlighet till utsikt från bostadsrummen. Det är således inte möjligt att uppföra den snedställda byggnaden med hänsyn till den verksamhet som Kriminalvården bedriver. Genom insynen riskeras den sekretess som råder i verksamheten och det finns risk för att verksamheten inte kan bedrivas på ett rättssäkert sätt. Vidare riskeras de intagnas integritet och deras rätt att kunna betrakta omgivningarna utan direkt insyn.

När det gäller tilltänkt polishus behöver man vidta åtgärder för att begränsa insynen från detta i förhållande till Kriminalvårdens promenadgårdar.

När de intagna befinner sig på promenadgårdarna ska de ha rätt att ta del av närliggande statsmiljö utan direkt insyn. Genom de Nya Byggnaderna skapas insyn till promenadgårdarna. De Nya Byggnaderna kommer således att ha insyn i Kriminalvårdens olika verksamheter, vilka bedöms vara extremt skyddsvärda.

Ljusinsläpp med mera - De Nya Byggnaderna är placerade på ett sådant sätt att de skuggar de byggnader där Kriminalvården bedriver verksamhet. De bostadsrum som ligger i dessa byggnader erhåller därför troligtvis inte tillräckligt med dagsljus.

Det noteras även att nuvarande godsmottagning ej kommer att kunna vara kvar vid bebyggelse i enlighet med aktuell detaljplan.

Kommentar:

Dialog med Kriminalvården har fortsatt. Planbestämmelser införs på berörda föreslagna byggrätter (f₇ respektive e₁₂) som ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive att enbart användning för Kriminalvård tillåts för delar av vissa byggrätter. e₁₁ har tagits bort. I och med föreslagna ändringar anser Kriminalvården att deras granskningsyttrande är hanterat och tillgodosett.

27. Polismyndigheten Polisregion Väst

Polismyndigheten har behov av att växa och välkomnar därför detaljplanens ambition. Dock finns farhågor ur främst integritets- och säkerhetsskäl som polisregion Väst vill framföra.

Frågan om framkomlighet mellan fastigheten Ernst Fontells Plats och Gamla Ullevi är av stor vikt för polisen av verksamhets- och säkerhetsskäl. Den bebyggelse som planeras vid Ullevi Tennis kommer att påverka förmågan att hantera högriskarrangemang vid Gamla Ullevi då ytor för passage och genomfart kringskärs. I samma område ses vidare utmaningar av integritetsskäl då ytan används för hantering av frihetsberövade personer. Det är av stor vikt att frihetsberövade personers integritet inte äventyras och att området säkras från insyn.

Den planerade byggnaden på polishusets innergård förefaller komplex inte minst av byggnadstekniska skäl men också av hänsyn till integritet för våra medarbetare och Kriminalvårdens intagna. Vad gäller förtätningen mellan åklagarnas hus och tingsrätten delar polismyndigheten åklagarkammarens synpunkter som framgick av samrådsredogörelsen gällande tillträde för allmänhet och insynsproblem.

Avslutningsvis vill polismyndigheten framhålla att projektet i sin helhet beaktat bestämmelserna och kraven i skyddslagen avseende fastigheter som utgör skyddsobjekt.

Kommentar:

Dialog med polismyndigheten har fortsatt. Angående hantering vid högriskarrangemang anser Polismyndigheten att under samverkansmöten har deras synpunkter besvarats på ett sådant sätt att det bedöms finnas godtagbara förutsättningar för polisen att hantera de situationer som erfarenhetsmässigt kan förväntas uppstå vid fotbollsarrangemang av högriskkaraktär. Polismyndigheten ser det som nödvändigt att delta i den fortsatta processen kring högriskarrangemang. Polismyndigheten har genom Säkerhetsavdelningen inget att invända mot den föreslagna detaljplanen för området då den föreslagna detaljplanen för området inte hindrar ett fortsatt arbete för att säkerställa den önskade säkerhetsnivån vid Ernst Fontells Plats samt området kring Rättscentrum.

Övriga

28. Naturskyddsföreningen Göteborg

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig kritiska till detaljplanen. Föreningen har yttrat sig under samrådsskedet om Göteborg Stads planer att bygga bort de centrala gröna ytorna. En debattartikel har även publicerats i Göteborgsposten 2020-09-11 med titeln ”Bygg inte bort de få kvarvarande grönyterna i Göteborg”.

Under granskningsskedet har Staden skrivit mycket utförligt om detaljplanens konsekvenser och hur de är kopplade till miljömålen, vilket föreningen uppskattar. Att Garnisonsparken besparas är också mycket positivt. Dock blir påföljden att underlaget tydligt förklarar hur exploateringen av Ernst Fontells Plats skulle leda till flera negativa effekter. Sidan 7 beskriver det väl: ”Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats, ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden och en spridningskorridor, tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.”

Vidare på sidan 52 beskrivs dess konsekvenser: ”Eftersom projektet även kommer ta bort en grönyta om ca 0,2 ha med ett 20-tal fullvuxna äldre träd försvinner tillgång till både faktisk och visuell rekreation. Biologisk mångfald försämras och grönytan utgör en spridningskorridor för växt- och djurliv. Inom området påverkas även två alléer samt andra större träd. Därför viktas frågor som rör luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation högt i detta projekt.” Staden väljer därför att inte följa sina egna strategier till fördel för exploatering och utveckling. Men säger ändå att frågor som berör ”luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation” vägs högt i detta projekt. Ernst Fontells Plats har naturvärdesklass 3 till skillnad från de andra aktuella grönområdena och några träd faller under definitionen särskilt skyddsvärda träd. Visserligen föreslår Staden flera kompensationsåtgärder, såsom nyplantering, för att bemöta minskningen. Men enligt sidan 52 i planbeskrivningen är detta inte likvärdigt: ”Förlusten av värden kopplade till de stora träden är svåra att kompensera både ur biologiskt och socialt perspektiv. Garnisonsparken blir ännu mer dold bakom höga byggnader och solförhållandena i parken kommer bli sämre än vad de är idag då ny bebyggelse tillåts i nära anslutning till parken. Vidare förklaras på sidan 52 att: ”För allmän plats gata uppnås inte målnivån inför samråd. De trädalléer som tillförs är inte tillräckligt och vidare hantering av frågan behövs i det fortsatta planarbetet. På grund av ledningar i marken kan det bli problematiskt med trädplanteringar inom delar av området.” Med andra ord är de stora träden svårkompenserade och att Garnisonsparken blir dold bakom stora byggnader kan inte lösas på plats. Därför anser föreningen att de större träden inte ska tas ned bara för att de är i vägen för stadens utveckling. Alla underlag visar på platsens vikt för biologisk mångfald och som en grön oas för de närboende. Platsen har en historisk anknytning och verkar som en rumslig gestaltning.

De som skulle bo i höghuset på Ernst Fontells plats skulle utsättas för höga bullernivåer, vibrationer och föroreningar enligt sidan 71 i planbeskrivningen. ”Miljön är bullerutsatt där byggnader till fördel kan skärma av bullerkällor. De högsta bullernivåerna förekommer vid planerade studentbostäder vid höghusets östra fasad mot Skånegatan. Riktvärdet på 65 dBA för småbostäder överskrids på de första sex våningsplanen mot Skånegatan. Likt nuläget så överskrids miljö kvalitetsmålet för luftkvalitet för NO₂ för stora delar av planområdet både för år och timme. Detta gäller framförallt områdets ytterkanter. Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM₁₀) till 2035. Resultaten visar att halten tangerar miljö kvalitetsmålet, både för årsmedelvärdet samt 90 - percentilen av dygnsmedelvärdet. I områdets östra delar” Föreningen föreslår därför att låta Ernst Fontells plats agera som en grön buffertzona med sina större träd och högre höjd. Kanske komplettera med ljuddämpande skärmlösningar.

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt enligt planbeskrivningen på sidan 53: ” Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.” Det är fullt möjligt att undvika en exploatering av platsen. Andra platser som skulle kunna exploateras är till exempel en andel av Hedens alla markparkeringsplatser eller utöka med flera våningar på de befintliga parkeringshusen på Skånegatan 13 eller liknande. Om Göteborgs Stad inte väljer att gå med på dessa förslag finns det flera exempel i världen på hur det nya integreras med det gamla. Det finns flera exempel i världen på hur det nya kan integreras med det gamla, till exempel från Sao Paulo, Brasilien, där exploatören bestämde sig för att inte förstöra den befintliga historiska- och naturliga miljön. Möjligheterna finns för att bevara träd som finns på Ernst Fontells plats och fortfarande bygga något som göteborgarna kommer att vara stolta över.

Vad Naturskyddsföreningen i Göteborg vill motivera är att nackdelarna av platsens exploatering långt överväger fördelarna med fler bostäder och lokaler för rättsväsendet. Om bostäder inte kommer användas på platsen på grund av negativa effekter (se ovan) så

skulle exploateringen bara innebära lokaler och hotell, vilket är av mindre vikt för staden idag.

Bebyggelse – Naturskyddsföreningen i Göteborg vill se mer konkreta krav inom hållbarhet för alla byggnader. Ett bra exempel är CityGate som byggdes med WELL och LEED som standard och tar hänsyn till många olika hållbarhetsområden.

För att nå målet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” behövs krav för nya byggnader med moderna lösningar som kan minska byggnadernas klimatavtryck. Föreningen vill se konkreta åtgärder såsom att:

- Klimatpåverkan från nybyggnation minimeras genom mer konkreta åtgärder med val av klimatneutrala, sunda och smarta byggmaterial som visar att byggnad kan ha den lägsta möjliga klimatpåverkan där det är lämpligt. Föreningen vill också att Göteborgs Stad undersöker möjligheter för solceller på huset och att ta fram en LCA för byggnaden som visar utsläpp även i användningsfasen. Det bidrar till Miljömål ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” och delmål 1- ”Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler.”
- Byggnaderna anpassas för att öka den biologiska mångfalden, genom att bevara och stärka naturvärden med hjälp av gröna tak och fasader samt att andel hårdgjorda ytor minskas. Det bidrar till Miljömål- ”Göteborg har en hög biologisk mångfald” delmål 3, ” Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön” som Göteborgs Stad själva i planbeskrivningen uttrycker att detaljplanen inte följer.

Sverige ska vara ett föredöme på global nivå och har alla möjligheter att bli det genom mer hållbara lösningar än som föreslås idag.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvärdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgränd i söder. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss compensation kommer att ske inom planområdet. Det är i beräkningen av grönytefaktor som ekosystemtjänsterna för luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation viktas högt gentemot andra ekosystemtjänster. I projektet har dock avvägningen gjorts att exploatera framför att bevara grönytan på Ernst Fontells Plats.

En rättelse är gjord i planbeskrivningen då begreppet spridningskorridor felaktigt har använts för grönytan på Ernst Fontells Plats. Korrekt begrepp är det som används i framtagna naturvärdesinventering, så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa” mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer. Vidare bedöms det i naturvärdesinventeringen att det sannolikt endast är en begränsad in- och utvandring av arter/individer till och från grönytor inom planområdet.

Inför granskning visar utredningar att bullervärdena för studentbostäderna klaras. Miljökvalitetsnormerna överskrids inte men riskerar att tangeras för NO₂ dygn vid den norra byggrätten ut mot Skånegatan där en planbestämmelse om placering av

friskluftsintag har införts.

I genomförandavtalen ställer kommunen krav på miljöanpassat byggande. En utgångspunkt är Kommunens program för "Miljöanpassat byggande". Exploatören ges utifrån "Miljöanpassat byggande" möjlighet att tillämpa alternativt certifieringssystem, Miljöbyggnad eller BREEAM.

Övriga synpunkter noteras.

29. Funktionsrätt Göteborg

Funktionsrätt Göteborg anser med bestämdhet att ett funktionsrättsperspektiv måste tillföras och integreras i detaljplanen. Verklig tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning i alla delar av staden ställer mycket höga krav på stadsplanering och stadsutveckling och därför måste strategier för detta formuleras specifikt och lyftas fram på ett tydligt sätt. Gruppen personer med funktionsnedsättning löper stor risk att bli förbisedd, vilket påverkar deras möjligheter till fri rörlighet och delaktighet i stadsmiljön. Funktionsrätt Göteborg uppmanar därför Stadsbyggnadskontoret att göra ett bättre jobb för att följa existerande styrdokument som syftar till att värna rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Detaljplanen för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan behöver kompletteras med en analys av möjliga funktionshinder som kan uppstå i miljön, samt tydliga strategier för att förebygga dessa hinder. Ett sådant arbete får gärna göras i dialog med representanter från funktionsrättsrörelsen.

Ett tydligt funktionsrättsperspektiv i Stadens plan- och byggprojekt är helt nödvändigt för att staden ska kunna uppnå en hållbar utveckling, vara en stad för alla och bli mer jämlik. Det är därför anmärkningsvärt att även detaljplanens sociala konsekvensanalys saknar ett funktionsrättsperspektiv. För att inte fortsätta att bygga en delad och exkluderande stad, för att inte fortsätta att bygga in ojämlikheter i stadens utveckling är det nödvändigt att ett tydligt funktionsrättsperspektiv integreras i och genomsyrar hela planen i dess olika delar.

Inom funktionsrättsområdet och funktionshinderspolicen är "tillgänglighet och användbarhet" vedertagna begrepp som helt avser tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning. Detta syns till exempel tydligt i funktionsrättskonventionen, i det nationella målet för funktionshinderspolicen och på myndigheten för delaktighets hemsida. Även Boverket definierar begreppen tillgänglighet och användbarhet på liknande sätt.

I detaljplanen förekommer termen tillgänglighet, men sällan i betydelsen tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. I formuleringen av kvalitetsmål för detaljplanen saknas helt referenser till tillgänglighet och delaktighet. Funktionsrätt Göteborg förespråkar att kvalitetsmålen för projektet bör inkludera tillgänglighet och universell utformning, i enlighet med Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Detta är särskilt viktigt med tanke på de knapphändiga hänvisningarna till tillgänglighet som finns i detaljplanen i övrigt.

I avsnittet 'Överväganden och konsekvenser' saknas helt ett övervägande av funktionsrättsperspektiv, trots existensen av flera styrdokument på området. I avsnittet om sociala konsekvenser och barnperspektiv⁵ finns inga referenser till ett funktionsrättsperspektiv, vilket är förvånande. I en tidigare samrådshandling från december 2020 lyfts Barnkonventionen fram här, vilket var bra. Där skulle även Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar, som trädde i kraft

i Sverige 2009, ha behövts lyftas fram. Men i den senaste planbeskrivningen har referenser till Barnkonventionen också försvunnit.

Precis som det fördes samtal med boende och skolelever i området så borde det ha förts samtal med personer med funktionsnedsättningar för att inventera tillgänglighetsbehoven i området. Detta är särskilt viktigt då Rättscentrum finns här, tillgången till vilket är en medborgerlig rättighet. Funktionsrätt Göteborg kan vara behjälpliga med att förmedla kontakt till relevanta referenspersoner för denna typ av dialog.

I kombination med den totala avsaknaden av funktionsrättsperspektiv får man dra slutsatsen att besökare med rörelsehinder inte ska känna sig välkomna. Gatsten är en markbeläggning som är svår att navigera med rullstol eller permobil, något som olika funktionsrättsorganisationer upprepade gånger lyft gentemot Göteborg stad. Med detta inte sagt att det inte fungerar att ha gatsten alls, men då krävs en tydligare analys som framhåller att det också kommer att finnas släta gångstråk, breda nog för att rulla på.

Funktionsrätt Göteborg saknar genomgående en analys av möjliga funktionshinder som kan uppstå i denna miljö, samt strategier för att undvika dem. Utan en medveten strategi för universell utformning riskerar behoven för personer med funktionsnedsättning att glömmas bort i planeringen, och bristfälliga och kostsamma anpassningar och särlösningar måste göras i efterhand.

Funktionsrätt Göteborg hänvisar till några centrala dokument gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning. De beskriver också begreppet universell utformning samt fullständig tillgänglighet. De lyfter även att barnperspektivet inte särskilt lyfter barn som har funktionsnedsättningar.

Kommentar:

Synpunkterna hanteras genom en bättre beskrivning i trafik- respektive gestaltungsförslag, PM Social- och barnkonsekvensanalys samt i planbeskrivningen kring funktionsrättsperspektivet. En tillhörande tillgänglighetsplan biläggs trafikförslaget. Där det funnits otydligheter kring begrepp, reds detta ut och tydliggörs. Text kring barnkonventionen är införd i planbeskrivningen. Synpunkterna kring funktionsrättsperspektivet kommer att tas med till detaljplanens genomförande där slutlig utformning görs. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploitörer

30. Övriga adress 9 (synpunkt 16)

Anser att det verkar jättebra att man förtärad staden och använder all plats så bra som möjligt men är orolig för att man glömmar bort de historiska kvarteren runt omkring Heden. Det blir en väldigt stor kontrast med moderna, minimalistiska och, i många fall, platta byggnader mitt emot historiska byggnader med många detaljer och utsmyckningar. Synpunktsgivaren vill att det funderas lite extra när man väljer hur byggnaderna ska utformas. Byggnaderna måste såklart vara säkra då de ligger nära polisen, men behöver de vara moderna med glas och betong? Kan man inte återgå till den historiska utformningen så att området runt Heden kan fortsätta med samma historiska uttryck. Synpunktsgivaren bifogar två exempelbilder. En från bebyggelsen vid Smålandsgatan som en smakfull och god inspirationskälla samt en på Lisebergs nya hotell som byggs för att efterlikna historisk arkitektur vilket visar att man fortfarande kan bygga så idag. Uttrycker avslutningsvis ett tack för arbetet med att göra Göteborg bättre.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Vad gäller materialitet finns utformningsbestämmelser som ska medverka till att de nya byggnaderna ska förhålla sig till befintliga byggnader samt ha en hög kvalitativ nivå med avseende på materialitet. I framtagna förslag föreslås till stor del tegelfasader vilket utöver en gedigen och hållbar känsla ger textur, karaktär och variation.

31. Övriga adress 10 (synpunkt 17)

Anser att förslaget ser väldigt bra ut. Gillar högre bebyggelsen i det område som föreslås, hade dessutom gärna sett det högre.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

32. Övriga adress 11 (synpunkt 18)

Skriver: Fortsätt inte med att bygga för höga byggnader i stan. Det blir deprimerande för oss som bor i centrala delarna på grund av minskat ljus och en känsla av instängdhet. 18 våningar är för högt! Det är tyvärr mycket som är på väg åt fel håll i stan som drabbar oss boende. Lär av Köpenhamn.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

33. Övriga adress 12 (synpunkt 19 a-f)

Synpunkterna berör utvecklingen av den så kallade Tennistomten (Heden 47:2) och Ullevi Tennisklubbs framtida möjligheter att utveckla sin verksamhet. Synpunktsgivaren framhåller i sitt yttrande att med nuvarande förslag kommer verksamheten som Ullevi Tennisklubb (UTK) bedriver att bli inklämd mellan kontorskomplex utan möjlighet till framtida expansion. Det finns också risk att klubben självdör med anledning av kapacitetsbrist under byggperioden samtidigt som man avbryter verksamheten på en värdefull kulturhistorisk plats där det spelats tennis ända sedan 1901. Synpunktsgivaren har därför som erfaren arkitekt tagit fram ett förslag med detaljritningar som beskriver hur en ny tennishall kan byggas på tomten utan att den gamla hallen rivs. Fördelen för tennisklubbens medlemmar är att det går att spela tennis i Göteborg City ända tills den nya hallen står klar. Förslaget omfattar 14 banor.

Vidare framhåller synpunktsgivaren som själv är medlem i UTK vikten av att utveckla tennisverksamheten utifrån det expanderande tennisintresset i Sverige och världen och att detta också ska ses som en möjlighet för Göteborg. Ett förslag på att dela marken på Heden 47:2 mellan tennisintresset och intresset hos markanvisad part att bygga kontor framhålls som en möjlighet att utnyttja marken bättre. Synpunktsgivaren menar att med hens eget förslag på hur tennistomten får Göteborg och stadsdelen ett tennispalats med två tennisbanor på taket (unikt i Europa) samt fritidsgård och dagis med ungdomsaktiviteter. Hela familjen kan samlas. Vidare får man studentbostäder, restaurang med utsikt på två tennisplaner. På sikt kan man utveckla World Wide Youth Tennis Cup (unikt). Detta kallas en genomtänkt stadsdelsplanering centralt i Göteborg. Synpunktsgivaren har bifogat ritningar på det egna förslaget vilka tillsammans med synpunkterna i sin helhet finns på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Synpunktsgivaren redogör också för möten och mailkonversation med politiker respektive tjänstemän på Fastighetskontoret angående synpunkter på markanvisningen som hen menar borde göras om. I denna kommunikation redovisar synpunktsgivaren också det hen anser är fördelarna med det egna förslaget. Synpunktsgivaren har även i ett tidigt skede (2017) varit i kontakt med UTK och delgett sina idéer kring tennisens utveckling på tennistomten.

Kommentar:

Markanvisningen utgör en separat process som beslutats av Fastighetsnämnden, numera Exploateringsnämnden. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en

viss tid och på givna villkor få förhandla om förutsättningarna för att genomföra bebyggelse inom visst markområde som Göteborgs Stad äger. Fastighetsnämnden har ansökt om planbesked kopplat markanvisningen och fått positivt planbesked. I detaljplaneprocessen prövas användningen av marken utifrån inkommen ansökan om planbesked. Synpunktgivarens förslag hade behövt hanteras i markanvisningsprocessen och i ett tidigare skede. Övriga synpunkter noteras.

34. Göteborg & Co

Anser att det hade varit önskvärt med nya grönområden, fler publika verksamheter för att stärka stadslivet och möjliggöra blandstad i området. Bolaget inser dock att området har en rad komplexa förutsättningar kopplat till de rättsvårdande myndigheterna som begränsar områdets möjlighet att helt åstadkomma en sådan utveckling. Göteborg & Co ser därför positivt på förslaget och bedömer att förslaget till detaljplan omhändertar och balanserar de många begränsande komplexa förutsättningar och varierande funktioner som området har idag och kommer att ha i framtiden.

Bedömning ur ekonomisk dimension- Bolaget har inte funnit några särskilda perspektiv inom denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension- Bolaget vill särskilt betona vikten av områdets befintliga grönområden bevaras i så stor utsträckning som möjligt samt integreras och öppnas upp till en mer inbjudande del av området än i dagsläget.

Bedömning ur social dimension- Bolaget vill särskilt lyfta att det ur ett besökarperspektiv är viktigt att området upplevs som en trygg och säker plats att både ta sig till och vistas på, året runt och dygnet runt samt att områdets promenadstråk, grön- och parkområden är tillgängliga, belysta och säkra. Det är positivt att antalet bostäder i området ska öka, särskilt studentbostäderna kan innebära att området får ett större folkflöde dygnet runt. Folklivet i området sker idag till största del dagtid på kontorstid. Vid andra tider, när det inte är evenemang på arenorna, kan området upplevas som relativt ödsligt och tomt. Det är även önskvärt att området kompletteras med aktivitetszoner som skapar möjligheter för deltagande och nya upplevelser genom en meningsfull fritid. På så sätt bidrar platsutvecklingen till invånarnas stärkta självkänsla, stolthet och samhörighet.

Utvecklingen ur ett destinationsperspektiv – När Göteborg står värd för stora evenemang eller konserter är kopplingen längs Bohusgatan mellan Heden och Ullevi väldigt viktig. Likaså Gamla Ullevis tillgänglighet. Vid evenemang knyts ytorna ihop till ett evenemangsområde där besökare kan flanera mellan arenor och aktivitetsområden. När området utvecklas och förtätas bör möjligheten till en sådan koppling bevaras och förstärkas. Gärna genom att fler gator och passager, utöver Bohusgatan, får en sådan funktion.

Ullevis betydelse som identitetsmarkör för Göteborg går inte att överdriva. Ullevi är förvisso angränsande till målområdet, men är utan tvekan en mycket betydelsefull och välkänd byggnad som utgör kärnan av områdets identitet och profil. Ullevi har en internationell attraktionskraft utan motstycke i Norden och arenan stärker göteborgarens stolthet över sin stad. Det är avgörande för Göteborg som evenemangsstad att områdets utveckling inte begränsar vare sig Gamla Ullevi eller Ullevis funktioner som konsert- och evenemangsarenor. Det innebär exempelvis hänsynstagande till faktorer som ljud- och ljuspåverkan samt stora flöden av människor och transporter vid olika tider på dygnet.

Även närheten till besöksmål som Trädgårdsföreningen, Burgårdsparken, och Scandinavium är viktigt och området bör utvecklas med ett förbättrande av trafikförutsättningarna i fokus. Trafikplaneringen upplevs idag som begränsande för fotgängare och cyklister mellan dessa områden. Ur ett besöksperspektiv vore det önskvärt att gångstråken till service och andra besöksmål utanför målområdet förstärks och tillgängliggörs på ett bättre sätt.

Tillgänglighet och trygghet - Ur ett besökarperspektiv är det viktigt att området upplevs som en trygg och säker plats att både ta sig till och vistas på, året runt och dygnet runt. Att områdets promenadstråk, grön- och parkområden är tillgängliga, belysta och säkra är av hög prioritet. Det är positivt att antalet bostäder i området ska öka, särskilt studentbostäderna kan innebära att området får ett större folkflöde dygnet runt. Folklivet i området sker idag till största del dagtid på kontorstid. Vid andra tider, när det inte är evenemang på arenorna, är området relativt ödsligt och tomt. Den nya detaljplanen medför att området får fler olika typer av bebyggelser och byggnader som ger ett annat intryck än dagens storskaliga delar, till exempel rättcentrum och polishuset. Det är också viktigt att områdets befintliga grönområden bevaras i så stor utsträckning som möjligt samt integreras och öppnas upp till att bli en mer inbjudande del av området än i dagsläget. Området bör kompletteras med aktivitetszoner som skapar möjligheter för deltagande och nya upplevelser genom en meningsfull fritid. På så sätt bidrar platsutvecklingen till invånarnas stärkta självkänsla stolthet och samhörighet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

35. Synpunkter utan kända adresser

I samband med inbjudan till samrådsmöte fanns en dialog på sociala medier. Synpunkterna beaktades mellan samråd och granskning. Sammanfattningsvis handlade det om både positiva och negativa aspekter på ianspråktagandet av de gröna ytorna i området respektive utseende och utformning av föreslagen bebyggelse.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närhet till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Revideringen innebär förutom vissa förtydliganden och ändringar av redaktionell karaktär att:

- Planbestämmelse (m₄) är tillagd vilken reglerar att höjdsättning ska ske så att avvattning av skyfallsregn från allmän plats säkerställs utifrån föreslagen skyfallsåtgärd.
- Planbestämmelser (f₇ respektive e₁₂) har införts för att säkra Kriminalvårdens verksamhet. Bestämmelserna ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive reglera att enbart användning för Kriminalvård tillåts på vissa byggrätter. Därmed tas e₁₁, som reglerar en högsta höjd för kontor, bort inom rättscentrum (Heden 42:1).
- Planbestämmelse (e₁₇) är införd inne på rättscentrum som medger utkravning av fasader i syfte att säkerställa befintlig situation.
- Ny bestämmelse (e₁₀) om komplement på rättscentrums innergård har tillsammans med e₁ ersatt tidigare bestämmelse om komplementbyggnad (plusmark).

- Nockhöjd på den mindre byggrätt där befintlig vaktkur är belägen är höjd från +7,0 till +10.0 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en överensstämmelse med huvudvolymens bjälklag. Justeringen görs av gestaltningsmässiga skäl och bedöms inte ge negativa konsekvenser på gaturummet och omgivningen.
- Ytan för komplement begränsas för byggrätten för studentcentrum (B₁CE₃P₁) genom att bestämmelsen (e₉) kompletteras med maximal byggnadsarea.
- Bestämmelse (e₁₉) har justerats avseende area för entréfunktion.
- u-området på Heden 47:2 breddas längs gata för att säkra utrymme för ledningar. u-område som går över Heden 42:5 respektive 42:1 tas bort då funktionen säkerställs genom annan placering.
- I och med nya och justerade planbestämmelser har numrering på vissa planbestämmelser ändrats.
- Planbeskrivningen är förtydligad främst avseende gestaltning och beskrivning av planbestämmelsers innebörd som underlag för fortsatt hantering vid bygglov, tillgänglighetsfrågor, luftmiljö, dagsljus och utblick.
- Avseende naturmiljö har planbeskrivningen korrigerats för att överensstämma med naturvärdesinventeringens begrepp. Ordet spridningskorridor har tagits bort och ersatts med så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa” mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer.
- PM Social och barnkonsekvensanalys har kompletterats med en åtgärdslista där berörda parter åtar sig åtgärder som ska bidra till den sociala miljön.
- Mindre tillägg har gjorts i följande utredningar: Mobilitets- och parkeringsutredning, Trafik- och utformningsförslag, Gestaltningsförslag och Dagsljusstudie. Ett tillgänglighets-PM biläggs trafik- och utformningsförslaget.

Arvid Törnqvist
Planchef

Frida Kjäll
Planarkitekt/projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådskrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.***

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret/tillgänglighet
Fastighetsnämnden/kontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
SLK/avd. för planering/analys
Miljö- och klimatnämnden/
Namnberedningen, GDA adresser
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde 02 Centrum
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Säve Flygplats
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab

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
Sweco
Åklagarmyndigheten
Kriminalvården Region Väst
Ekobrottsmyndigheten
Domstolsverket
Got Event AB
Göteborg & Co
Göteborgs ornitologiska förening
Göteborgs spårvägar/Banteknik
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Gbg
Telia Company AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (5)

Datum
2022-11-29

Ärendebeteckning
402-45336-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-10-24 för samråd 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 inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion,

Länsstyrelsen befarar dock att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer, och behöver lösas enligt nedanstående.

Miljökvalitetsnormer för luft

I detaljplanens luftutredning beskrivs att områdets luftkvalitet är starkt påverkat av utformningen av de nya byggnaderna och närheten till Skånegatan, vilket innebär att ytterligare trafikökningar kan leda till att MKN överskrids. I samrådsskedet pekades ett antal riskområden ut avseende försämrade luftkvalitet vid utbyggnad och förtätning av

området. Spridningsberäkningarna visade att miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (dygn) tangerades invid planområdet i tre av dessa områden i utbyggnadsalternativet; Skånegatan, Bohusgatan och Smålandsgatan i de sydöstra delarna av planområdet.

I luftutredningen för granskningen beskrivs att beräknade halter är något lägre än vad halterna var i samrådets utredning. Dygnsnormen för kvävedioxid beräknas fortfarande tangeras invid planområdet längs Skånegatan, men marginalen till MKN beskrivs ha blivit större längs Smålandsgatan och Bohusgatan. Förklaringen är en ny utformning av byggnaderna och lägre trafikmängder. Dock beskrivs inte på vilket sätt byggnadernas utformning har ändrats mellan samråds- och granskningsskedet i syfte att erhålla den beskrivna sänkningen av föroreningsnivåerna. I samrådsbeskrivningen, luftutredningen och planbeskrivningen diskuteras placering av friskluftsintag och entréer. I planbeskrivningen beskrivs t.ex. att friskluftsintag rekommenderas att riktas bort från Skånegatan och att verksamheterna avser ta sin friskluft från takvåningarna där luften är som renast. Vidare beskrivs att vissa entréer är möjliga att placera på platser där luftkvaliteten är bättre än vid Skånegatan. Inte någon av dessa åtgärder för att minska människors exponering av höga luftföroreningshalter har omhändertagits i plankartan på ett tydligt sätt.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med nedanstående punkter där de två sista kvarstår sedan Länsstyrelsens samrådsyttrande.

- På vilket sätt byggnadernas utformning har justerats för att erhålla en något bättre luftkvalitet och hur det regleras i plankartan.
- Förtydliga och fastställ var entréer inte ska placeras för att förbättra möjligheten för människor att inte vistas i de områden där luftkvaliteten är som sämst.
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.
- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.

Skyfall

Skyfallsutredningen visar att det finns en specifik punkt som tycks ligga inom planområdet där höjdsättningen är viktig (höjdsättningen vid infarter väster om tennishallen). Länsstyrelsen bedömer att denna typ av kritisk höjdsättning bör regleras på plankartan. Kommunen skriver också att skyfallsleden mot Fattighusån är viktig och att staden kommer genom avtal säkra rådighet över skyfallslösningen. Ett sådant avtal behöver enligt Länsstyrelsens bedömning presenteras och redovisas senast innan detaljplanen antas.

Buller

Industribuller

En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning. För planerade bostäder i den västra delen av planområdet klaras riktvärdena för industribuller. Denna del av planområdet planeras inte längre för tillfällig vistelse utan för centrum, bostäder och sporthall, arena. Inga synpunkter på detta.

Fläktarna på taken på Bohusgatan 13-15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planhandlingarna att fastighetsägaren planerar att byta ut dessa aggregat mot aggregat med lägre ljudnivåer och som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen delar uppfattningen att åtgärden behöver vara säkerställd genom avtal innan detaljplanen antas.

Synpunkter på granskningshandling

Buller

Trafikbuller

En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning, denna visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas och planbestämmelse finns som säkerställer det avseende ljudnivåer vid fasad och uteplatser. För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras trafikbullerförordningens riktvärde på 65 dBA vid fasad. Lägenheter större än det kan placeras där utomhusnivåerna inte överskrider 60 dBA eller så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad

sida. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring trafikbuller är korrekt hanterat.

Buller från arenor

En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas.

Länsstyrelsen delar denna uppfattning. I planbeskrivningen anges att de nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas. Inga synpunkter på detta. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring buller från arenan är korrekt hanterat.

Vibrationer

Det har förtydligats att det är Svensk standard SS 460 48 61 som avses, vilket även framgår i planbestämmelsen. Planhandlingarna har kompletterats med utredningar avseende vibrationer från evenemang som starkt rekommenderar att alla planerade byggnader inom planområdet ska konstrueras med tillräckliga vibrationsdämpande åtgärder i grundläggningen och att dynamisk förstärkning av vibrationer reduceras. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader inom planområdet om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skiljd från 2,0-2,4 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0-4,8 Hz, 6,0-7,2 Hz osv. En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4 mm/s vägd RMS uppfylls. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring vibrationer är korrekt hanterat.

Förorenad mark

Det finns lokalt förhöjda halter, detta beskrivs i planbeskrivningen och det finns en planbestämmelse om sanering. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring förorenad mark är korrekt hanterat.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. Trafikverket vill betona att

verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-11-25

Säkerhet

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som länsstyrelsen lyfte fram i samrådsyttrandet koppla till riskbilden för befintlig och nytillkommen bebyggelse. Fasader, fönster och bärande stomme utförs explosionsklassade.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöskydds- och Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kiani Jansson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2022-10-25

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2022-11-25

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Hanna Fritzson

Trafikverket, Martin Ingvert

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Katarina Hallberg, Uffe Schultz Enheten för förorenade områden, Annika Svensson, Enheten för industri, avlopp och infratillsyn

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Mattias Svanström

Funktionschef Plan och bygg

Vår referens
Hanna Fritzson

Mottagare
Byggnadsnämnden Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se
Kopia till
Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Verksamheter vid Smålandsgatan, Göteborgs Stad

Yttrande över granskningshandling daterad 2022-10-25

Statens geotekniska institut (SGI) har från Göteborgs Stad erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva en utbyggnad av Rättscentrum samt att pröva kontor och bostäder vid Ernst Fontells Plats och vid Ullevi Tennis. Tennisverksamheten ska vara kvar och integreras i den nya bebyggelsen.

Underlag:

- 1 Plankarta med tillhörande planbeskrivning, granskningshandling daterad 2022-10-25
- 2 Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Detaljplan Heden - Verksamheter och bostäder vid Smålandsgatan i Göteborg, upprättat av Göteborgs Stad (fastighetskontoret, exploateringsavdelningen), daterat 2020-06-10
- 3 SGI:s yttrande i samrådsskedet, daterat 2022-03-31

SGI:s synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Hanna Fritzson.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten

Statens geotekniska institut

581 93 LINKÖPING
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

Telefon: 013-20 18 00
E-post: sgi@sgi.se

Bankgiro: 5211-0053
Org.nr: 202100-0712

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2022/124289

YTTRANDE
2022-11-25

Länsstyrelsens ärendenummer
-
Kommunens ärendenummer
0545/19

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande i granskning av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborgs Stad

Ärende

Trafikverket har av Göteborgs Stad fått ovan rubricerade ärende för granskning. Planförslaget innebär förtätning för utveckling av rättscentrum samt tillförande av kontor, verksamhetslokaler, studentbostäder samt ett antal smålägenheter.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2021/4143), daterat 2021-02-05. Då efterfrågade Trafikverket att tidigare överenskomna trimning behövde genomföras samt att planens påverkan på Ullevimotet och Gårdamotet på väg E6/E20 behövde studeras.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. I PM Trafikalstring Smålandsgatan (Atkins Sverige AB, 2021-10-28) redovisas planens förväntade trafikalstring i riktning till och från Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket har granskat denna och anser det vara rimligt att bedömningen är att trafikplatserna på E6/E20 är godtagbar. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikalstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister.

Trafikverket har därmed inga kvarvarande synpunkter.

Med vänlig hälsning

Martin Ingvert
Samhällsplanerare