

## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-10-20

Diarienummer: 0545/19

Aktbeteckning: 2-5617

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

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

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

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 13 januari 2021 – 16 februari 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Ett samrådsmöte har också hållits i digital form den 25 januari 2021 med cirka 70 deltagare.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats. En annan viktig synpunkt är att riskbilden för befintlig bebyggelse behöver förtydligas. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert.

Kontoret har bedömt att planförslaget behöver revideras för att åstadkomma bättre anpassning till platsens förutsättningar samt gynnsammare omgivningspåverkan. De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Anpassning av föreslagen bebyggelse mot Smålandsgatan har gjorts för att åstadkomma bättre dagsljusförhållanden för befintliga bostäder och en bättre gatumiljö. En följd av anpassningen är att förslaget för rättscentrum förändrats betydligt. En högre byggnadsvolym inne i kvarteret istället för höga volymer utefter Smålandsgatan medför att stadssiluetten förändras.
- Anpassning av föreslagen bebyggelse utifrån befintliga verksamheter inom rättscentrum.
- Riskbilden har förtydligats och åtgärder säkerställts genom planbestämmelser.

- Planområdet har minskats. Garnisonsparken har utgått då den anses viktig att bevara i enlighet med gällande detaljplan. Prövande av park på Stureplatsen har utgått utifrån anspråket på en eventuell framtida spårväg i Alléstråket och att befintlig drivmedelstation ska vara kvar inom överskådlig tid.

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

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer**

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

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

#### **1. Fastighetsnämnden**

Fastighetskontoret kan tillstyrka planförslaget under förutsättning att kvarvarande utredningar ger godtagbara lösningar på identifierade risker samt att exploaterings-, genomförande- och marköverlåtelseavtal träffas i anslutning till granskning men före antagande. Beslut om godkännande av genomförandefrågor avvaktar till granskningsskedet på grund av att flera genomförandefrågor kvarstår att utreda, bland annat flytt av fördelarstation, ledningsomläggning samt hantering av dag- och skyfallsvatten.

Stora delar av planområdet är befintligt och blivande skyddsobjekt. Därför ställs särskilda krav på byggteknik och utformning av byggrätterna. Det är fortfarande inte helt klart hur stor påverkan blir och därför har markanvisningsavtal för Ernst Fontells plats ännu inte tecknats.

Det finns vissa oklarheter beträffande hur befintliga arrenden för parkeringar ska hanteras.

Det var ursprungligen Fastighetskontorets ambition att förtäta området med bostäder av blandad upplåtelseform. Då bristen på utbildningsplatser i för- och grundskola inte tillåter sådan exploatering bedöms nuvarande innehåll med cirka 50 företagsbostäder samt cirka 250 studentlägenheter ge området det inslag av liv och rörelse i området utöver kontorstider.

Efter detaljplanens laga kraftvinnande återstår flera komplicerade åtgärder så som flytt av ledningar och fördelarstation, arkeologiska slutundersökningar, komplicerad grundläggning samt entreprenad för flera exploatörer på en mycket kompakt yta.

Även med osäkerheten kring kostnader för åtgärder som ännu ej är utredda så har projektet goda utsikter att nå ett gott ekonomiskt resultat.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna noteras. Fastighetskontoret deltar i arbetet med detaljplanen och äger processen att hantera genomförandefrågorna. Samtliga synpunkter bearbetas under projektets gång och belyses i planbeskrivningen inför granskning.*

## 2. Göteborg Energi AB

**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 av befintliga ledningar och fördelningsstationen måste flyttas samt att ett nytt ledningsnät måste byggas till.

Den befintliga fördelningsstationen ska 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 (E<sub>1</sub>) reserverat för fördelningsstationen vid studentbostädernas västra del.

I plankartan finns också ett E-område (E<sub>3</sub>) reserverat i nordöstra delen av planen för den befintliga transformatorstationen. Det finns en transformatorstation till i nordvästra delen av planområdet och för den behöver också ett E-område (E<sub>3</sub>) reserveras i plankartan. Utöver detta finns också en transformatorstation vid Smålandsgatan 4 för vilken ska ett E-område (E<sub>3</sub>) i plankartan reserveras antingen i det befintliga läget eller i det nya läget om den ska flyttas. Det behöver också reserveras ett E-området (E<sub>3</sub>) för en ny transformatorstation som behövs för den nya exploateringen till exempel mellan studentbostäderna och de andra verksamheterna.

Alla kostnader för flytten ska bekostas av den som initierar flytten och för detta ska en Principöverenskommelse ingås mellan parterna.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen 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 avloppsledningarna etcetera. 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 skall framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfältsvärden även efter magnetfälts-reducerande åtgärder som låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak utföres (golvet ska ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvarteretsmark ska ledningsrätt upplåtas.

### **Kommentar:**

*Inom planarbetet har en GFS (Genomförandestudie) gjorts på uppdrag av Fastighetskontoret och Trafikkontoret för att säkra möjligheten till flytt av fördelarstationen och befintliga ledningar och utrymme för framtida behov. Fastighetskontoret har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploitörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan. Överenskommelse och avtal om kostnaderna på stadens mark hanteras av fastighetskontoret.*

*E<sub>1</sub>-Fördelarstation, föreslås i granskningshandlingen på samma plats som i samrådshandlingen men som en egen byggnad.*

*E<sub>3</sub>-Transformatorstation, i nordöstra delen, ingår inte längre i planen då Garnisonsparken som helhet utgår.*

*E<sub>3</sub>-Transformatorstation, inom rättscentrum möjliggörs på begäran av GENAB rent planmässigt genom att E<sub>3</sub>-Transformatorstation som gäller generellt inom aktuell*

*kvartersmark. Projektering har inte kommit så långt att fastighetsägaren ännu med säkerhet vet slutlig placering av dessa transformatorstationer. Fastighetsägaren måste under projekteringen ha avstämningar med GENAB för att säkerställa placering och åtkomlighet.*

*Kapacitet för ny exploatering på fastigheten Heden 47:2 löses genom anslutning till befintlig transformator på Heden 47:3.*

*Kapacitet för ny exploatering på Ernst Fontells plats löses dels genom anslutning till befintlig transformatorstation i Garnisonsparken dels genom ny anläggning.*

*Skydd mot skador vid skyfall hanteras i Plankartan genom skyddsbestämmelser.*

*Problemet med förhöjda magnetfält hanteras genom att en begränsande bestämmelse i plankartan läggs till.*

*u-område finns reserverat i plankartan där behov av detta identifierats och kommunicerats till Stadsbyggnadskontoret via genomförandemötena.*

### **Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas samt Signalkablar**

Fjärrvärme - Göteborg Energi har både driftsatta fjärrvärmeledningar och bortkopplade fjärrvärmeledningar inom det aktuella detaljplaneområdet och flertalet fastigheter är idag anslutna till fjärrvärmenätet.

Planen ser ut att påverka befintliga fjärrvärmeledningar och vissa ledningars lägen kan behöva justeras. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet sägas upp. Vi vill även uppmärksamma vårt säkerhetsavstånd från spont till ledning, vilket är två meter.

Det finns goda möjligheter att ansluta området till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter får studeras närmare när vi har fått till oss förutsättningarna från exploitörerna.

Fjärrkyla - Göteborg Energi har befintlig fjärrkyla i planområdets norra del. Det finns ingen fjärrkyla i Smålandsgatan. Ledningsdragning och anslutningspunkter till området får studeras närmare när vi har fått till oss effektuppgifter från exploitörerna.

Gas - Vi vill uppmärksamma att det finns driftsatta gasledningar i Smålandsgatan. Dessa måste beaktas.

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 för att säkra möjligheten till flytt av befintliga ledningar och utrymme för framtida behov. Fastighetskontoret har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploitörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan.*

*Fjärrvärme - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploitörerna inom planområdet.*

*Fjärrkyla - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploitörerna inom planområdet.*

*Gas - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploatörerna inom planområdet.*

*Göteborgs Energi GothNet AB - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploatörerna inom planområdet.*

### **3. Göteborgs stads Parkering**

Göteborgs stads Parkering har inga specifika synpunkter på planförslaget.

#### **Kommentar:**

*Noteras.*

### **4. Kretslopp och vatten**

Avfall - Underlag behöver tas fram som visar hur avfallshanteringen är tänkt att fungera och hur avfallsutrymmen förhåller sig till möjliga angöringsplatser, samt hur sopbilar ska kunna köra och göra eventuella vändningar på ett säkert sätt. Kretslopp och vatten behöver bli inbjudna till ett möte innan granskningsskedet för att diskutera underlaget som tagit fram för avfallshanteringen.

VA - En av de föreslagna fastigheterna på Ernst Fontells Plats har ingen närliggande spillvattenledning att anslutas till och att bygga ut VA-nätat runt fastigheterna bedöms inte vara möjligt ur topografisk synpunkt. För att underlätta anslutning önskar Kretslopp och vatten att ett U-område med ledningsrätt. Om detta inte är möjligt rent byggnadstekniskt ser Kretslopp och vatten att en gemensamhetsanläggning bildas.

Att säkra planen ur dagvatten- och skyfallssynpunkt blir av vikt då utredningar visar på att detta är för planen problematiskt. Höjdsättning av tillkommande byggnader och fördröjning av dagvatten blir viktigt i fortsatt planarbete.

Det råder kapacitetsbrist på spill- och dagvattennätet. Det blir fortsatt viktigt att utreda möjligheter och lämpliga åtgärder för att kunna ansluta tillkommande byggnader till allmänt VA-nät.

#### **Kommentar:**

*Kretslopp och Vatten har lämnat synpunkter på vad planhandlingarna behöver kompletteras med. Detta har inarbetats i planhandlingarna i samspråk med Kretslopp och vatten som ingår i projektet. Dock gällande synpunkt om bestämmelse f<sub>2</sub> avser stadsbyggnadskontoret inte att ta bort denna då det finns fungerande lösningar samtidigt som denna bestämmelse finns kvar.*

*Avfall: Samliga exploatörer har tagit fram förslag på avfallshantering som är redovisade för Kretslopp och Vatten. Planhandlingarna har förtydligats med hur avfallshanteringen kan lösas.*

*VA: Föreslagen fastighet som hänvisas till har utgått ur planförslaget. Angående kapacitetsbristen för VA kommer Kretslopp och vatten att bygga ut systemet.*

*Skyfall: Skyfallsproblematiken hanteras genom skyfallsled som Staden genomför samt genom planbestämmelser på kvartersmark utifrån uppdaterad Skyfallsutredning. Se även svar på länsstyrelsens yttrande under punkt 11.*

*Yttrandet har i sin helhet sänts till Fastighetskontoret, Trafikkontoret och exploatörerna.*

## **5. Kulturförvaltningen**

På ett övergripande plan anser kulturförvaltningen att samrådsförslaget har möjligheter att utgöra en positiv utveckling för Smålandsgatans stadsmässighet och dess ursprungliga roll som en huvudgata genom området. Förvaltningen ser också positivt på den varsamhetsbestämmelse som polishuset försetts med samt de utformningsbestämmelser som tillkommande bebyggelse har att förhålla sig till. Detta ger sammanvägt goda förutsättningar för att säkerställa en hög kvalitet i material och utformning som kommer gagna hela stadsmiljön.

När det gäller de utpekade kulturhistoriskt värdefulla områdena Stureplatsen, Smålandsgatans möte med polishuset och Ernst Fontells plats, Polishusets entré, Garnisonsparken samt Korsningen Bohusgatan/Västgötagatan är det kulturförvaltningens bedömning att dessa platsers kulturhistoriska förutsättningar hanteras på ett acceptabelt sätt, så som de presenteras i samrådshandlingarna.

Det område där kulturförvaltningen anser att planförslaget innehåller problematiska delar, och brister, gentemot de utpekade kulturhistoriska värdena och förutsättningarna finns på den gröna kullen intill Ernst Fontells plats.

Att bebygga kullen, och således utradera grönskan och topografin, skulle få stora negativa konsekvenser för förståelsen av platsens och områdets historia. Det skulle också kapsla in garnisonskyrkogården på ett icke önskvärt sätt och försvaga dess annonsering mot den omkringliggande staden och förståelsen av den som en del av ett landskapsmässigt sammanhang. Den gröna kullen är av stor vikt för gaturummet utmed Skånegatans norra del och har rekreativa värden och utvecklingspotential. En så kraftfull bebyggelseutveckling som samrådshandlingarna föreslår på platsen skulle ytterligare cementera den trafikdominerande, storskaliga karaktären längs Skånegatan med tydlig prägel av transportsträcka mot enskilda målpunkter. Kulturförvaltningen anser att byggrätterna på den idag bevarade gröna kullen skall 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. Kulturförvaltningens bedömer att markanvändningen Park och de skyddsbestämmelser som finns för Garnisonsparken ska utökas och även gälla för den gröna kullen.

### ***Kommentar:***

*Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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.*

## 6. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden avstyrker planförslaget för Ernst Fontells plats. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker i övrigt fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Naturmiljö - Miljöförvaltningen anser att planförslaget innebär att inga av de natur- och rekreationsvärden som finns på Ernst Fontells plats idag blir kvar. Liksom stadsbyggnadskontoret skriver kan de värden som går förlorade inte fullt ut kompenseras genom de åtgärder som föreslås i planen. Vi anser att det behövs ett omtag kring Ernst Fontells plats med syftet att bevara så mycket som möjligt av naturvärdena på platsen. Verksamhetsbullen:

Miljöförvaltningen har synpunkter på att de planerade studentbostadshuset exponeras för fläktbuller vilket behöver åtgärdas och åtgärden säkerställas. Vidare saknas bestämmelser i plankartan. Även buller från ventilationssystemet på taket på Polismyndigheten/Åklagarmyndigheten samt Gamla Ullevi behöver beräknas.

Trafikbuller - Det behöver tydliggöras hur planen avser att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden innehålls för planerade bostäder. Planbeskrivningen behöver tydliggöra var små bostäder (< 35 kvm) planeras samt om/var och hur man planerar genomgående lägenheter

Vibrationer - Eftersom den pågående pandemin inte har möjliggjort vibrationsmätningar på Gamla Ullevi återkommer miljöförvaltningen med formella synpunkter angående bedömningen av risk för vibrationsstörningar i granskningsskedet.

Dagvatten - Enligt utredningen och planbeskrivningen finns i dagsläget ingen lösning på det stora fördröjningsbehovet på 610 kubikmeter dagvatten på allmän platsmark samt rening av dagvatten från Smålandsgatan. Detta behöver utredas vidare och en lösning behöver redovisas innan detaljplanen tas vidare till granskning.

Vad gäller lösningar för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark så beskrivs i dagvattenutredningen att speciallösningar kommer att krävas. Miljöförvaltningen anser att det bör finnas ett tydligare underlag som styrker genomförbarheten av föreslagna lösningar, att funktion och drift kommer att fungera och vara hållbara på lång sikt. För den fastighet som betecknas som "fastighet 1" i dagvattenutredningen är det oklart vilka ytor som ska användas för rening.

Kvalitetsmål - Inget av målen specificerar kvaliteter kopplat till miljömässig hållbarhet. Planförslaget innebär en hög exploatering och att gröna värden försvinner från centrala staden. Det bör finnas mål om att tillföra ekosystemtjänster, skapa goda ljudmiljöer och att rena dagvatten.

### **Kommentar**

*Naturmiljö – Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 kompensation kommer att ske inom planområdet.*

*Verksamhetsbullen - Ny utredning är framtagen och planbeskrivningen är uppdaterad. Där åtgärder är nödvändiga säkerställs dessa genom avtal med berörda parter innan detaljplanen antas enligt boverkets anvisningar. Se även under svar till länsstyrelsen.*

*Trafikbullen: Bullervärdena för små lägenheter klaras. Bullerbestämmelser säkerställer att riktvärdena ska klaras. Ny utredning har tagits fram och planbeskrivningen har uppdaterats. Se även under svar till länsstyrelsen.*

*Vibrationer: Noteras. Beräkningar har nu kunnat genomföras och utredning biläggs planhandlingarna.*

*Skyfall: I ny utredning presenteras en skyfallsled som lösning. Detta omhändertar de 610 m<sup>2</sup>. Staden kommer att genomföra lösningen och säkra rådigheten genom avtal/servitut där så är nödvändigt. I övrigt är planbestämmelser införda där det finns en skyfallsproblematik. Se även svar på länsstyrelsens yttrande under punkt 11.*

*Dagvatten: Ett kompletterande PM har tagits fram av Kretslopp och Vatten som hanterar fördröjning och rening. Planbeskrivningen har uppdaterats.*

*Kvalitetsmålen är kopplade till gestaltning och utformning och har uppdaterats. Träd och planteringar har lyfts som viktiga inslag. Övriga hållbarhetsmål hanteras under miljömål.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **7. Park- och naturnämnden**

Förvaltningens helhetsbedömning av förslaget är att den tänkta utvecklingen av området på ett positivt sätt bidrar till en mer sammanhållen, attraktiv och väl gestaltad stadsdel. Förvaltningen framför följande synpunkter:

Garnisonsparken – Parken fungerar som bostadsnära park för området och har idag utmanande förutsättningar vad gäller att tillgodose sociala värden. Planförslaget riskerar att försämra dessa förutsättningar ytterligare. Parkens förutsättningar, samt att fler människor kommer att bo och arbeta i området, medför ett stort behov av att komplettera parken med sådant som inte kan tillgodoses på annan plats i närområdet.

Ernst Fontells Plats - I planförslaget föreslås ett befintligt grönområde om 0,2 hektar på Ernst Fontells plats att tas i anspråk för byggnader. Ytan bedöms vara en del av den gamla Garnisonskyrkogården och har en betydande inverkan på stadsbilden. Här växer idag flera gamla och grova träd, varav två som klassas som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. 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. Stadsbilden blir också mindre



grön och ett värdefullt grönområde med potential att tillföra såväl sociala kvaliteter tas bort.

Befintliga alléer - Generellt förespråkar förvaltningen i enlighet med Stadens trädpolicy att exploateringar 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 - För att kompensera de förluster som detaljplanen medför avseende grönytor och träd, och därigenom ge området förutsättningar att möta den ökade aktiviteten, behöver både kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder genomföras. I det fortsatta arbetet är det av yttersta vikt att tillräckliga kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder säkerställs. Syftet med dessa åtgärder är att tillgodose goda livsmiljöer för de som redan bor eller arbetar i området, och de som kommer att göra det i framtiden. Kompensations- och förstärkningsåtgärderna måste utredas vidare i kommande arbete.

#### **Kommentar:**

*Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 kompensation kommer att ske inom planområdet. Cirka 13 miljoner har avsatts till kompensations- och förstärkningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande. Övriga synpunkter noteras.*

## **8. Räddningstjänsten**

Brandvatten - Det finns brandposter på det kommunala ledningsnätet i området. Kapaciteten borde framgå i planbeskrivningen.

Framkomlighet - Framkomligheten inom området bedöms generellt inte påverkas av den byggnation som planen medger. Skulle det i senare skede bli aktuellt med fysiska hinder önskar RSG delta i arbetet med utformningen.

Riskhänsyn - RSG anser att den planbestämmelse som införts kring explosionsskydd behöver förtydligas. Det kan även vara lämpligt att dela upp den till två bestämmelser där fönster och fasad avser en yta medan förstärkt byggnadsstomme avser hela byggnaden inom ett visst avstånd.

I arbetet med säkerhetsanalysen har andra åtgärder som parkeringsförbud och skyddsbarriärer i form av trädplantering diskuterats. De återfinns inte som planbestämmelser. Om det är dessa åtgärder som avses med formuleringen ”Verksamheten kan därutöver ställa högre krav än vad som regleras i detaljplanen” i

planbeskrivningen borde det förtydligas. Det borde också framgå om de genomförs med stöd av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen.

**Kommentar:**

*Text kring brandvatten har lagts till i planbeskrivningen. Planbestämmelserna avseende säkerhet har utvecklats och specificerats. Avsnittet om säkerhet har förtydligats i planbeskrivningen och säkerhetsutredningen bilagts planhandlingarna. Övriga synpunkter noteras.*

## **9. Socialnämnden Centrum**

Socialförvaltningen föreslår att tillstyrka planförslaget i samrådsskedet med synpunkter enligt detta yttrande. Inom planen finns flera målkonflikter, vilka till stor del är beskrivna. Däremot efterfrågar förvaltningen att konsekvenserna, utifrån ett socialt perspektiv, inte enbart synliggörs utan även hanteras och prioriteras. Förvaltningen vill även understryka betydelsen av att det återstående arbetet med åtgärdsförslag från SKA/BKA genomförs.

Förvaltningen ser positivt på att dialogerna är utförligt beskrivna och sammanställda men efterfrågar att konsekvenserna, utifrån ett socialt perspektiv, inte bara synliggörs utan även hanteras och prioriteras. Förvaltningen vill även understryka betydelsen av att det kvarstående arbetet med åtgärdsförslag genomförs. Åtgärder i den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen behöver vara konkreta och kopplade med en ansvarsfördelning.

Både grönområdet vid Ernst Fontells plats och delar av Garnisonsparken tas i anspråk genom utbyggnad, vilket är negativt både för boende i närområdet idag samt för inflyttande studenter. Socialförvaltningen anser därför att grönytor med vistelsekvaliteter måste tillföras inom eller i nära anslutning till området, då det redan idag råder brist på kvalitativ bostadsnära grönska. Det är vidare positivt att trafikförslaget medger nya gångpassager över Smålandsgatan. Dock finns ingen cykelbana utmed Smålandsgatan till följd av platsbrist, vilket är olyckligt.

**Kommentar:**

*Ett PM som beskriver förutsättningar, ställningstagande och vad planförslaget bidrar med utifrån ett socialt perspektiv och barnperspektiv är framtaget. En åtgärdsplan kommer att upprättas inför antagande av detaljplanen i syfte att bidra till en socialt hållbar miljö utifrån detaljplanens förutsättningar. Dock sätter hänsynen till de rättsvärdande myndigheterna en begränsning för vad som kan åstadkommas vad gäller den sociala miljön inklusive friytor.*

*Grönområdet på Ernst Fontells Plats kommer att exploateras. Inga nya ytor kommer att skapas inom planområdet. Kompensations- och förstärkningsåtgärder kommer att genomföras, till stora delar utanför planområdet.*

## **10. Trafiknämnden**

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas.

Cykelbanan utmed Bohusgatans norra sida kan utgå, då behovet för cykeltrafikanter utmed Bohusgatan bedöms som tillgodosett i och med de parallella cykelbanorna på Bohusgatans södra sida respektive i mitten av Bohusgatan. Åtgärden ger mer utrymme för torgyta och möjlighet till angöring för fastigheten vilket kan bidra till en bättre användning och tillgänglighet till platsen.

Med hänsyn till framtida exploatering av evenemangsområdet bedömer trafikkontoret att Skånegatans sektion på sträckan Ullevigatan-Levgrensvägen ej ska förändras. Detta då den kapacitetsreserv som finns på sträckan behövs för att hantera ökade flöden till och från evenemangsområdet.

I planförslaget har Stureplatsen planlagts som "torg". Trafikkontoret studerar för närvarande möjligheterna att anlägga spår i Alléstråket inom ramarna för en förstudie och bedömer att den i planen angivna genomförandetiden kan begränsa stadens möjlighet att realisera dessa åtgärder. Det gäller såväl framtida trafikeringsprinciper som behov av placering av transformatorstation/signalskåp för framtida spårväg.

Exploatörerna har inte på ett tillfredsställande sätt visat hur ett antal viktiga funktioner ska lösas på kvarteretsmark. Dessa är sophantering, leveranstrafik, tillgänglighet för räddningstjänsten, cykelparkering och parkering för rörelsehindrad. Till granskningen behöver exploatörerna utreda och visa på godtagbara lösningar. Gällande exploateringen på Ernst Fontells Plats behöver exploatören också se över placering av ramper till parkeringsgarage, så att lösningarna inte negativt påverkar framkomlighet eller trafiksäkerhet.

#### **Kommentar:**

*Trafikkontoret representerar i projektgruppen och har tagit fram ett uppdaterat trafikförslag. Stureplatsen har utgått ur planområdet. Exploatörerna har stämt av angöringslösningar med trafikkontoret vilket innefattas i det uppdaterade trafikförslaget.*

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

### **11. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har goda ambitioner för att hantera platsen och verksamheternas specifika förutsättningar och begränsningar. De kvalitetsmål som satts upp för detaljplanen och området anser Länsstyrelsen är bra. En utmaning för planen är att hantera avvägningen mellan Polis- och Åklagarmyndighetens behov av slutenhet och ambitionen att förstärka tillgängligheten och gaturummets attraktivitet. Det område som planeras för studentboende och publika verksamheter i gatuplan sammanfaller också med de områdena som är mest utsatta för buller- och luftföroreningar.

Till granskningen ser Länsstyrelsen att planförslaget behöver utvecklas och förtydligas gällande miljö kvalitetsnormerna för luft och förslagets påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att

prövas förutsatt att ni kompletterar och förtydligar planförslaget gällande miljö kvalitetsnormerna för luft och risken för människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN)**

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver förtydligas med följande:

- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.
- Byggnadernas höjd och placering i de sydöstra delarna beskrivs bidra till att MKN för kvävedioxid inte överskrids, utan tangeras, på platsen. Har ni tagit hänsyn till detta i den föreslagna byggrätten?
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Recipient för dagvattnet från planområdet är Fattighusån som utgör en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer.

Länsstyrelsen delar er bedömning att planförslaget inte kommer att bidra till att försämra statusen eller försvåra möjligheten att MKN uppnås i berörd vattenförekomst.

Bedömningen baseras på er föroreningsberäkning som finns i er dagvattenutredning.

Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att ni vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

### **Trafiksäkerhet**

Det finns sedan tidigare överenskommelser mellan Göteborgs stad och Trafikverket om trimningsåtgärder för Ullevimotet. Föreslagen detaljplan kommer generera en ökad trafik vid Ullevimotet och E6/20. Denna påverkan måste utredas vidare enligt Trafikverkets synpunkter att utföra mikroanalyser för både Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket ser en risk för oacceptabla trafiksäkerhetsrisker om inte tidigare överenskomna åtgärder genomförs. Länsstyrelsen anser att detta behöver hanteras vidare i planprocessen.

### **Skyfall**

Länsstyrelsen anser att planförslaget inkluderar vad som bör anses som samhällsviktiga verksamheter. Detta konstateras även av er i planbeskrivningen. Samhällsviktiga verksamheter bör enligt Göteborg Stads tematiska tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker (TTÖP) utformas med 0,5 meters marginal till vital del. Ändå har ni valt att lägga marginalen på 0,2 meter, vilket ligger i nivå med ”normala” byggnader, för samtliga markanvändningar inom planområdet. Ni behöver komplettera underlaget med en motivering till denna avvikelse från TTÖP.

I planbestämmelse m<sub>3</sub> anges att marginal för skydd ska utföras i förhållande till skyfallsyta. Vilken höjd denna skyfallsyta förväntas hamna på är dock inte klarlagt. Länsstyrelsen bedömer inte att detta är en tillräckligt tydligt formulerad planbestämmelse. Ni behöver därför förtydliga denna planbestämmelse och visa hur det säkerställs att syftet med planbestämmelsen uppfylls.

Ett 600 m<sup>3</sup> stort underjordiskt magasin samt en 145 m<sup>3</sup> stor multifunktionell yta är avgörande för att klara skyfallsproblematiken. Eftersom dessa åtgärder är nödvändiga för att planen ska kunna anses lämplig ur översvämningsproblematik bedömer Länsstyrelsen att utförandet av dessa bör villkoras mot bygglov eller startbesked.

Vidare noterar Länsstyrelsen ett antal åtgärder som identifieras i skyfallsutredningen som inte har säkerställts eller kommenterats i planbeskrivningen:

- Höjdsättning runt hus i "Garnisonsparken" så att vatten inte rinner mot fasaden
- Höjdsättning mellan Smålandsgatan och garageentrén vid Ullevi Tennis
- Tillgänglighet till- och från planområdet ska garanteras genom höjdsättning (om höjdsättning Smålandsgatan ändras)

Ni behöver komplettera med en beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

### **Utrymning arena**

Av planbeskrivningen framgår det att utrymningsförhållandena från Gamla Ullevi har beaktats och inte försämrats i samband med ny detaljplan. Länsstyrelsen rekommenderar dock att ni tydligare beskriver hur denna beaktan har skett, vilka principer som ni har utgått ifrån och vilket minimikrav som identifierats avseende exempelvis utrymningsbredd.

### **Säkerhet**

Det framgår av plankartan att fasader, fönster och bärande stomme ska utföras explosionsklassade. Av plankartan framgår dock inte vilken dimensionerande explosionslast eller explosionsklass som gäller utan detta finns endast angivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att ni bör reglera dimensionerande klass genom planbestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att ni behöver förtydliga hur riskbilden för befintlig bebyggelse påverkas av detaljplanen. Om åtgärder krävs för att risken ska bli acceptabel behöver det visas hur dessa åtgärder säkerställs.

### **Buller**

*Trafikbuller* - Genomförd bullerutredningen visar att 65 dBA överskrider upp till ca 16 meters höjd vid studentbostäderna i riktning mot Skånegatan. På våning 1–3 planeras kontorslokaler. För att kunna möjliggöra bostäder vid våning 4–6 behöver bebyggelsen dras in ytterligare 3 m från Skånegatan. Ni har säkerställt att 65 dBA för småbostäder klaras genom planbestämmelse.

*Industribuller* - 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 planbeskrivningen att fastighetsägaren avser att byta ut fläktarna och istället ansluta huset till fjärrkyla alternativt byta fläktsystem.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det behöver säkerställas att bullernivåerna från fläktarna klarar Boverkets riktvärden för industribuller vid bostäderna innan planen antas.

Det har inte genomförts någon beräkning av buller från fläktarna på taket på Polishuset/Åklagarmyndigheten eller från ventilationssystemet vid Gamla Ullevi. Ni motiverar detta genom att anslutande kvarter inte planeras för bostäder utan för tillfällig vistelse och därför inte berörs av riktvärden för buller.

Hur lång tid man vistas i ett tillfälligt boende är viktigt att beakta när det gäller att bedöma en eventuell olägenhet enligt miljöbalken. För fastigheten vid Ullevi Tennis använder ni i planbeskrivningen begreppet "företagsbostäder". Länsstyrelsen förstår inte vad som omfattas av detta begrepp. Vi anser att ni behöver förtydliga vad detta innebär och varför ni har valt att planlägga för tillfällig vistelse och inte bostäder i denna del.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) omfattar även tillfälligt boende så det är viktigt att dessa värden kan uppnås.

*Buller från arenor* - En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Då arenorna främst används vår-höst bör redovisningen av anläggningens nyttjandegrad anpassas till detta. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

### **Vibrationer**

En vibrationsutredning för väg- och spårtrafik har genomförts. Denna visar att 0,4 mm/s kan innehållas för byggnader med grundläggning och bjälklag i betong. Ni har föreskrivit en planbestämmelse om att "Gällande riktlinjer för vibrationer i byggnad, 0,4 mm/s vägd RMS får inte överskridas". Det är oklart vilken riktlinje den syftar på. I Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 är det vibrationer i bostäder och vårdlokaler från väg- och spårtrafik som regleras. Är det denna som avses? Alternativt är det Svensk Standard SS 460 48 61 som avses?

Med anledning av att det inte har genomförts några större evenemang under utredningstiden saknas kunskap om vilka vibrationer Ullevi respektive Gamla Ullevi kan medföra för planområdet. Det framgår inte heller tydligt av planen om planbestämmelsen 0,4 mm/s även syftar till att reglera vibrationer från arenorna. Inför granskning behöver det utredas vilka vibrationer som kan förekomma från arenorna, vilka riktvärden som avses innehållas samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten bör vara att de riktvärden som Miljöförvaltningen beslutat om även ska gälla för den nya bebyggelsen.

### **Förorenade områden**

Av utförd undersökning framgår att föroreningar påträffats och att efterbehandlingsåtgärder kommer att bli nödvändiga vid nyetablering inom området.

Vilka efterbehandlingsåtgärder som ska genomföras behöver beskrivas mer detaljerat med avseende på vilka åtgärdsområden som ska gälla, vilka områden som ska saneras samt omfattningen av saneringsåtgärderna. Om efterbehandlingsåtgärder inte genomförs innan planen antas ska det införas en planbestämmelse som säkerställer att nödvändiga efterbehandlingsåtgärder genomförs.

### **Råd enligt PBL och MB**

#### **Kulturmiljö**

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram som underlag för detaljplanen. Bebyggelsekaraktären inom området och angränsande delar är mycket varierad vad gäller funktioner, volymer och fasadmaterial. Kulturmiljöunderlaget lyfter fram flera platser inom området med historisk kontinuitet som är viktiga att värna och utveckla i den fortsatta planeringsprocessen.

Det är positivt att kvalitetsmål formulerats som vägledning för den fortsatta processen för att upplevelsen av sammanhang inom området ska stärkas. Sammantaget anser Länsstyrelsen att ni hanterat mötet mellan ny bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö och polishusets kulturhistoriska värden på ett bra sätt.

En arkeologisk förundersökning av fornlämning RAÄ Göteborg 346 som utgörs av en begravningsplats har genomförts vid Ernst Fontells Plats. Tillstånd för ingrepp i fornlämning har initierats hos Länsstyrelsen av Klippans fastigheter.

## Naturmiljö

Detaljplanen innebär att de gröna värdena vid Ernst Fontells Plats försvinner. Enligt planbeskrivningen ska kompensationsåtgärder genomföras för de värden som går förlorade vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Vi vill påminna om att kompensation som krävs för till exempel nedtagning av biotopskyddade alléträd inte kan tillgodoräknas.

Länsstyrelsen noterar att ansökan om biotopskyddsdispens ska skickas in till Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning. Länsstyrelsen vill påminna om att förslag på kompensationsåtgärder ska ingå i ansökan.

Gällande den rödlistade getlaven gör park- och naturförvaltningen bedömningen att förekomsten av getlav på en lind på Smålandsgatan inte är avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Om trädet behöver tas bort föreslår ni att det ska undersökas ifall det är möjligt och rimligt att flytta trädet till en näraliggande plats. Länsstyrelsen tolkar detta som att ni bedömer att ingen artskyddsdispens krävs för påverkan på getlav. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

## Dagvatten

Det framgår att det är svårt att få plats med dagvattenåtgärder på allmän platsmark inom planen. Ni skriver att dagvattnet skulle kunna fördröjas utanför planområdet men att problematiken behöver studeras vidare för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Till granskningen behöver frågan vara klarlagd och ett förslag till hållbar dagvattenhantering presenteras.

## Synpunkter enligt annan lagstiftning

### Vattenverksamhet

I handlingarna framgår att grundläggningsarbeten samt källare och underjordisk parkering planeras. Vid grundläggningsåtgärder samt vid anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken, allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet.

### **Kommentar:**

*Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) - MKN klaras med planförslagets genomförande men tangeras vad gäller NO<sub>2</sub> i planområdets östligaste del, mot Skånegatan. MKN tangeras öster om byggnaderna. Utifrån polisverksamhetens behov för bland annat passverksamhet krävs även entréer i anslutning till Skånegatan. Entré vid Skånegatan till den norra byggnadskroppen är möjlig att rikta mot allmän plats i söder där halterna av NO<sub>2</sub> dygn ligger i intervallet 50 - 55 µg/m<sup>3</sup>. Friskluft kommer att tas in från takvåningarna. Utredningen är reviderad i juni 2022. Planbeskrivningen är förtydligad.*

*Miljökvalitetsnormer för vatten - Noteras.*

*Trafiksäkerhet - Frågan är hanterad i avstämningar mellan Trafikkontoret och Trafikverket. Trafikanalysen har uppdaterats.*

*Skyfall - Utredningen är uppdaterad. Planbeskrivning och plankarta är reviderad.*

*Planområdets omgivande gator Skånegatan, Bohusgatan och Parkgatan har ingen skyfallsproblematik vilket säkrar tillgängligheten till och från planområdet. Staden kommer att bygga en ny skyfallsled från Smålandsgatan till Fattighusån och kommer genom avtal säkra rådigheten. Denna lösning ersätter även behovet av det 600 m<sup>3</sup> stora magasinet.*

*Att marken ska luta från byggnad anges i BBR (Boverkets byggregler) och hanteras i kommande Bygglov.*

*För de delar av planområdet som berörs av skyfallsproblematik har tydligare och mer precisa bestämmelser införts i plankartan.*

*m<sub>2</sub> bestämmelsen för ny byggnad i norr som planeras för samhällsviktig verksamhet innebär att den ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden. Färdigt golv i entréplan ska vara minst 3,7 meter över nollplanet. Detta ger en marginal på 0,5 meter över skyfallsyta. Vid bebyggande av marken ska en anordning för fördröjning om minst 145 m<sup>3</sup> skapas som kompensation vilket anges i plankartan med bestämmelsen m<sub>1</sub> och villkoras mot bygglov genom bestämmelsen a<sub>2</sub>.*

*För den västra fastigheten inom planområdet har där skyfallsproblematik finns också bestämmelsen m<sub>2</sub> införd för aktuella delar vilket innebär en marginal på 0,2 meter till skyfallsytan. Bestämmelsen m<sup>3</sup> är införd för aktuella delar vilket innebär att byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden.*

*Utrymning arena - Utrymningsmöjligheterna för arenan påverkas inte av detaljplanen. Frågeställningen handlar om In- och utsläpp av bortasupportrar till och från Gamla Ullevi. För att säkerställa hantering av detta har Wallenstam i samarbete med Got Event, polisen och räddningstjänsten utrett frågan och hittat en lämplig lösning. Genom detaljplanen regleras att ytan som behövs för ändamålet inte får förses med byggnad.*

*Säkerhet - Planbestämmelser har uppdaterats för att möta upp säkerhetsutredningens förslag på åtgärder. Riskbilden för omkringliggande bebyggelse beskrivs tydligare. Säkerhetsutredningen har bilagts planhandlingarna.*

*Trafikbuller - Synpunkten noteras. Ny kompletterande utredning framtagen inför granskning med uppdaterade trafiksiffror. Trafiksiffrorna bedöms fortsatt vara något överskattade. 65 dBA klaras för studentbostäderna.*

*Industribuller - Mätningar är kompletterade och ny utredning framtagen.*

*Byggnationen inom planområdet klarar riktvärdena för verksamhetsbuller för samtlig byggnation inom planområdet med undantag för det planerade studentbostadshuset där orsaken är kylmedelskylarna på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan. Kylarna där är över 20 år och den kvarvarande livslängden är begränsad. Hela anläggningen kommer att bytas ut. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal mellan berörda parter innan detaljplanen antas.*

*Buller från arenor - Noteras.*



*Vibrationer - Standarden som avses är Svensk Standard SS 460 48 61. Planhandlingen är reviderad. Utredning avseende vibrationer från evenemang är under framtagande.*

*Förorenade områden - En planbestämmelse  $a_1$  är införd i plankartan för aktuella markavsnitt. Den reglerar att innan startbesked ges för uppförande av byggnad ska förorenad mark ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning. Vad gäller behov av efterbehandlingsåtgärder ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder skickas till tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas. Tillsynsmyndigheten utgörs i detta fall av Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad. Planbeskrivningen är uppdaterad och förtydligad.*

*Kulturmiljö – Noteras.*

*Naturmiljö - Noteras. Ansökan om biotopskyddsdispens är inskickad till Länsstyrelsen.*

*Dagvatten - Frågan är vidare utredd och ett kompletterande PM finns bifogat planhandlingarna. Ett behov av fördröjning har identifierats med anledning av föreslagen byggnation på Ernst Fontells Plats. Ett fördröjningsmagasin avses byggas på den allmänna platsen öster om Studentcentrum. Kretslopp och vattens fördröjningskrav på kvartermark för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Planbeskrivningen är uppdaterad.*

*Vattenverksamhet – Noteras.*

*Behovsbedömning - Noteras.*

*Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet samrådsredogörelsen.*

## **12. Business Region Göteborg**

Business Region Göteborg (BRG) ser mycket positivt på utbyggnaden av nya moderna verksamhetslokaler i området kring Smålandsgatan då det innebär en förstärkt möjlighet för Göteborgsregionen att attrahera fler kunskapsintensiva företag till vår region.

Inriktningen för utvecklingen av området kring Smålandsgatan bidrar till en utvidgning av stadskärnan med centrumfunktioner, handel och arbetsplatser. Genom byggnationen kan området stärka kopplingen mellan Centrumkärnan-evenemangsstråket-Gårda och minska barriärerna i form av nya trafiklösningar. BRG anser att platserna och byggnationen stärker områdets roll som regional mötesplats vilket bidrar till en ökad attraktivitet för både boende och företag.

Det är av stor vikt för staden att Polismyndigheten i sin samhällsviktiga roll har ändamålsenliga lokaler som bidrar till att samlokalisera och effektivisera verksamheten vilket bidrar till minskade transporter inom staden och en bättre säkerhet. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket skapar en ökad trygghet. Antalet boende med tillkommande studenter och företagsbostäder ökar vilket också skapar liv, rörelse och trygghet även på kvällstid vilket bidrar till en ökad attraktivitet. Fler företagsbostäder bidrar till att företagen har större möjligheter att snabbt flytta nyckelkompetens dit den bäst behövs vilket stärker dynamiken på den regionala arbetsmarknaden.

BRG är positiva till Ullevi Tennis utveckling, Studentcentrum med bok- och lärohörnan och möjlighet till café och mötesplatser. Fler boende i centrum ger förutsättningar för ett bättre underlag för mer handel i närområdet och i staden som helhet. Vid planerandet av centrumverksamhet i bottenvåningar i byggnaderna bör det tas i beaktande att inte alla

bottenplan lämpar sig för detta beroende på hur stråken befinner sig, utmaningar med varuleveranser samt utmaningar med verksamhetens lönsamhet innan området är fullt utbyggt och så vidare.

Området är redan idag ett område med mycket verksamheter med besöksintensiva näringar och med ett stort antal medarbetare. Samtliga verksamheter är beroende av dagliga leveranser och persontrafik. En stor anledning till att vara lokaliserad i området är det centrala läget och goda tillgänglighet både via kollektivtrafik och bil. Verksamheterna i området är i huvudsak väldigt nöjda med områdets läge i staden.

Det finns en oro för att den kommande utbyggnationen kommer att leda till trafikproblem och minskad tillgänglighet för alla trafikslag samt fotgängare.

Det är viktigt att staden har en tät dialog med näringslivet och verksamheter i närområdet om deras parkerings- och lastningsbehov både under byggtiden och angående hur det ska fungera när området är färdigbyggt och att en tydligare analys och beskrivning av detta tillgodoses

**Kommentar:**

*Noteras. Frågorna kring parkeringsbehov för verksamheterna är omhändertagna i den framtagna Mobilitets- och parkeringsutredningen. Det framtagna trafikförslaget hanterar angöringsmöjligheter. Samtliga befintliga och tillkommande fastigheter har genom planförslaget möjligheter att skapa lösningar för godsleveranser och avfallshämtning, frågan hanteras slutligt vid bygglov. Avseende byggtiden har Trafikkontoret och samtliga exploatörer fått yttrandet i sin helhet och förväntas planera byggprocessen på bästa sätt och dialogen är påbörjad.*

### 13. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

**Kommentar:**

*Noteras.*

### 14. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på plankartan:

- Oklarheter kring bestämmelsen om exploateringstal
- Höjdangivelse bör anges för (C<sub>1</sub>), (D<sub>1</sub>), P<sub>1</sub>, (P<sub>1</sub>) och a<sub>1</sub>.
- Höjdläget för P<sub>1</sub> och a<sub>1</sub> behöver förtydligas.
- Samtliga 3D-bestämmelser ska ha parentes
- e<sub>3</sub> – bestämmelsen behöver regleras i höjd.
- e<sub>10</sub> – bestämmelsen bör regleras i höjd.
- R<sub>2</sub> avser befintligt 3D-utrymme till Gamla Ullevi och bör stå inom parentes.

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planbeskrivningen:

- 1480K-II-3578, är berörd samt är det bra att ta med 1480K-II-3098 för att släcka ut den smala remsan som ligger kvar av planen.
- Oklart vad som menas kring behovet av in- o utfart till garageramper för fastigheten på Ernst Fontells Plats

- Det behöver redovisas och motiveras vad som gäller för ändamålen D, D<sub>1</sub>, E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> är så kallad allmän kvartersmark där kommunen har inlösenrätt och inlösen skyldighet och det bör framgå storlek på dessa
- Det är bra om tabellen för fastighetsrättsliga konsekvenser förtydligas med en karta
- a<sub>1</sub> – området behöver visas med en sektionsskiss.
- Det bör framgå av styckena ”Ledningsrätt” och ”Avtal med ledningsägare och exploatör” vilka ledningar som avses behållas och vilka som (eventuellt) avses att flyttas.
- Planbeskrivningen behöver kompletteras med beskrivning av x-området.
- Bra om det även framgår vem som ska bekosta fastighetsbildning inom kvartersmark och förrättning som gäller ledningsrätt. De ekonomiska konsekvenserna behöver förtydligas.

**Kommentar:**

*Plankarta: e-talen om exploateringsgrad är borttagna ur plankartan. Bestämmelsen a<sub>1</sub> och gemensamhetsanläggning från samrådsförslaget har utgått. Användningarna C<sub>1</sub> och D<sub>1</sub> gäller för hela fastigheterna där de finns angivna. Angående höjder för C<sub>1</sub> och D<sub>1</sub> under allmän plats och e<sub>3</sub> avses det inte regleras i detaljplanen utan i avtal till genomförandeskedet. e<sub>3</sub> har utgått. Endast där användningskategorierna skiljer sig behöver det specificeras som 3D-bestämmelse. Bestämmelse e<sub>10</sub> numera e<sub>1</sub> avses inte regleras i höjd.*

*Planbeskrivning: Den smala remsan i 1480K-II-3098 är medtagen i planområdet. Planbeskrivningen uppdateras även med 1480K-II-3578. Angående in- och utfarer är det uppdaterat i planbeskrivningen. Användningarna E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> har begränsats i plankartan genom plangränser och att det gäller i markplan. Planbeskrivningen uppdateras utifrån uppdaterade planbestämmelser. Ett servitut finns idag och x<sub>1</sub> bestämmelsen utgår ur planen.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## 15. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:**

*Noteras. Yttrandet har översänt till genomförandeparterna; Fastighetskontoret, Trafikkontoret och exploatörerna.*

## 16. Trafikverket

I samband med detaljplan för kontor vid Ullevigatan (SBK dnr: BN0659/11) kom Göteborgs Stad och Trafikverket överens om trimningsåtgärder för Ullevimotet för att inte riskera köer med trafiksäkerhetsrisker. Trafikverket anser att dessa åtgärder måste beslutas och en plan för dess genomförande måste finnas innan denna plan kan gå till antagande. Detta då även denna detaljplan innebär ett trafiktillskott till Ullevimotet. För att det inte ska leda till oacceptabla trafiksäkerhetsrisker behöver trimningar genomföras.

Vidare anser Trafikverket att kommunen måste bedöma hur påverkan på främst Ullevimotet, men även Gårdamotet, blir. Detta bör ske genom en mikroanalys. Mikroanalyser gjorda av Trafikkontoret inom samverkansprojektet SAMKO visar på kraftig köbildning på södergående avfartsramp i Gårdamotet vid endast mindre trafikökningar. Med tanke på att trafikstringsanalysen (bilaga till trafikförslaget) visar ett stort trafiktillskott till Gårdamotet anser Trafikverket att både Gårdamotet och Ullevimotet måste utvärderas i detalj.

Förutom tidigare nämnda trimningar som behöver genomföras i Ullevimotet, anser Trafikverket att Rantorget kan behöva utvärderas.

Sammantaget bedömer Trafikverket att det finns ytterligare aspekter som behöver studeras innan det kan konstateras att det inte blir oacceptabel påverkan på E6/E20. Vidare analyser måste visa att det inte blir oacceptabla risker för köbildning och därmed trafiksäkerhetsproblematik på vägen. Då vägen även är riksintresse för kommunikationer anser Trafikverket att det finns risk för påtagligt utnyttjande av anläggningen om ökad risk för köer inte visas vara obetydlig.

***Kommentar:***

*Frågan är hanterad i avstämningar mellan Trafikkontoret och Trafikverket. Trafikanalysen har uppdaterats.*

## **Sakägare**

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

### **17. Vasakronan AB, fastighetsägare till Heden 42:1 med fler fastigheter**

I gällande detaljplan för polishusbyggnadens huvudentré mot öster finns en outnyttjad byggrätt i en våning. Vasakronan anser att den ska återföras i fortsatt arbete då den utgör en viktig pusselbit i utveckling av polismyndighetens lokaler och verksamhet.

I samrådsförslaget har befintligt polishus givits en skyddsbestämmelse, k1. Vasakronan motsätter sig denna skyddsbestämmelse och anser att de kulturhistoriska värden som byggnaden har kan hanteras av Vasakronan tillsammans med stadsbyggnadskontoret i den löpande utvecklingen av kvarteren och byggnaden.

Vasakronan noterar att de uppgifter som finns i tabellen under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” avseende överföringar mellan stadens och Vasakronans fastigheter inte stämmer till delar.

Vasakronan har tidigare muntligen informerat om att vi genomför en parallellskiss för att belysa vår utveckling av våra delar inom detaljplaneområdet ytterligare. Vi vill också notera det i detta yttrande. Parallellskissen genomförs under perioden januari till april 2021.

***Kommentar:***

*Byggrätt för polisbyggnadens entré har lags till. Varsamhetsbestämmelsen kvarstår. Befintligt polishus är utpekad i Stadens bevarandeprogram som en viktig kulturbärare för 1960-talets institutionsbyggnader. Tabellen har uppdaterats i planbeskrivningen. Övriga synpunkter noteras.*

## 18. Higab, fastighetsägare till Heden 47:1

Fastigheten med Gamla Ullevi arena ägs och förvaltas av Higab. Till stor del ansvarar Got Event för driften av arenan. Remissvaret är utformat av Higab och Got Event gemensamt.

De nya exploateringarna som planen medger kan i vissa avseenden inverka negativt på Got Events verksamhet.

Ljuspåverkan - Higab och Got Event refererar till dagens situation när det gäller omgivningens negativa ljuspåverkan på kvällsevenemang i nya Ullevi. Konsertarrangörerna vill ha en så mörk omgivning som möjligt för bästa showeffekt och önskan är därför att planen reglerar störningar av ljus från de planerade höga husen vid Ernst Fontells Plats.

Solljus/skuggning på Gamla Ullevis gräsplan - Gamla Ullevis gräsplan är en idrottsyta för elitfotboll. Förutsättningarna för att upprätthålla en bra gräskvalitet med en sådan hög nyttjandegrad som Gamla Ullevi har är förstärkt gräsuppbyggnad, artificiellt ljus och kvalitetssäkrad skötsel.

Moderna fotbollsarenor är tätt byggda med höga läktare som ger skuggning. Got Event önskar att höjden på en huskropp som placeras närmast arenan i söder sätts till en nivå som inte ger för mycket ytterligare skuggning på gräsplanen då det skulle medföra högre kostnader för skötsel. Enligt samrådshandlingens solstudie för ett tolvvåningshus ger skuggningen "en måttlig påverkan på gräset". Detta är inte Got Events uppfattning.

Got Events evenemangsverksamhet, omgivningspåverkan - Verksamheterna på arenorna Ullevi och Gamla Ullevi påverkar omgivningen redan idag. Det handlar om faktorer som höga ljudnivåer från konserter, motorsport, högtalaranläggningar och publik, ljus från arenabelysning, ljusshower och videoskärmar, vibrationer. Got Event har hanterat dessa frågeställningar kontinuerligt i samverkan med myndigheter och anpassat sin verksamhet så att gällande lagstiftning kunnat följas. Got Event vill därför inte bli pålagda några inskränkningar ur dessa aspekter orsakade av detaljplanen. Sådana skulle kunna äventyra evenemangsverksamheten på dessa arenor. Planen måste ta hänsyn till de två arenornas verksamhet och hantera dem som befintliga förutsättningar i förhållande till miljölagstiftningen.

Gamla Ullevi, södra sidan - Got Event och polisen har medverkat i Wallenstams arbete med lösningar för tomtdispositionen avseende inläpp och kösituation för bortasupportrar, utsläpp av bortasupportrar samt bussuppställning, utrymningssituationer, bortasupportrar och uppställning av TV-bussar för Outside Broadcasting vid stora evenemang. Enligt Got Events uppfattning uppfyller samrådshandlingen deras krav för dessa scenarion.

Omhändertagande av dagvatten vid Gamla Ullevi - För att hantera dagvattenavrinning från lågpunkt vid arenans sydvästra del finns en pumpstation installerad inom fastigheten Heden 47:2. Pumpstationen har enligt uppgift funnits även innan den nya arenans tillkomst 2009. Vi förutsätter att planen inte medför några negativa konsekvenser för dagvattenavrinningen från arenaområdet vid sydvästra delen. Eventuella kostnader för åtgärder som flyttning av pumpstation, omläggning av ledningar etcetera ska inte belasta fastigheten Heden 47:1.

### **Kommentar:**

*Ljusstörningar kommer inte att regleras i plankartan. Detta får lösas på samma sätt som görs idag med befintliga verksamheter. Frågan är lyft i framtaget belynings-PM. När det gäller skuggpåverkan från söder på gamla Ullevis gräsplan är ett nytt förslag på*

*byggnation framtaget inför granskning. Påverkan bedöms som acceptabel. Planbestämmelse om vibrationer för tillkommande bebyggelse har införts. För buller från arenorna har frågan belysts i utredning utifrån Boverkets nya vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Bullret anses som tillfälliga störningar. Miljöförvaltningens bedömning är att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Frågan angående bländning har utretts och det bedöms finnas tekniska lösningar för de föreslagna byggrätter som bedöms påverkas.*

*I övrigt noteras synpunkterna.*

### **19. Bostadsrättsföreningen Beryllen, fastighetsägare till Heden 39:15**

Brf Beryllen äger fastigheten Heden 39:15 bestående av 240 bostadsrätter och är berörd utifrån föreningens norra och östra sida på ett av föreningens bostadshus.

Bostadsrättsföreningen menar att detaljplanen söder om Bohusgatan fastställd 2016 medger dominerande bostadsbebyggelse och måste vägas in när förslaget ska bedömas.

Planillustration - Föreningen har synpunkter på att illustrationerna inte är tillräckligt utförliga för att kunna jämföra befintliga byggnaders höjder med de föreslagnas och inte heller tilltänkta våningsantal. Eftersom det är höjder över nollplanet som regleras i detaljplanen behöver dessa anges om en meningsfull bedömning ska bli möjlig. Det är därtill nödvändigt att veta hur modellen stämmer med det som detaljplanen möjliggör, eventuell skillnad mot fullt utnyttjad byggrätt, till exempel trappningar och hack i fasaden.

Föreningen önskar att möjligt/tänkt läge för infart till P-garage illustreras, att sparade träd och nya markeras med olika färg och att det säkerställs att nya träd är möjliga att plantera, bland annat med hänsyn till underbyggnadsrätt.

Syfte, kvalitetsmål, planbeskrivning – Föreningen framhåller att detaljplaneförslaget innebär en avsevärd ökning av skalan på byggnaderna i området då befintlig bebyggelse är betydligt lägre än tillkommande och att de tillkommande kommer att dominera stadsbilden.

Brf Beryllen anser inte att beskrivningen om området som otryggt stämmer. Bostadsrättsföreningen har också synpunkter på att stråk som människor idag använder kommer att påverkas då orienteringspunkter döljs av nya byggnader och efterlyser en stråkanalys.

Föreningen menar att krav på lokaler i bottenvåningarna inte kommer att ge de effekter som beskrivs i planförslaget. De tycker att det är bättre att sänka byggnadshöjden genom att ta bort det våningsplan som skulle innehålla kommersiella lokaler. Polishuset är ett skyddsobjekt med höga krav på skalskydd och skyddsåtgärder i omslutningsytan. Det innebär att några kommersiella lokaler i dessa byggnader inte är möjliga.

Föreningen har också synpunkter på upplevelsen av att Smålandsgatan kommer att bli en enda lång gata med höga raka fasader och att polisen kommer att ha behov av flera fordonsinfarter utmed sin del av gatan. Vidare anser de att fonden på Smålandsgatan inte ska bebyggas till förmån för en öppen plats väster om Skånegatan där den fina bergknallen med sina stora träd kan bibehållas som en viktig del av kultur- och naturmiljön samtidigt som förslaget polishus fortsatt kan vara kvar. Vidare lyfter de att det har skett stora byggnationer i närområdet som påverkar deras boendemiljö och

invänder mot att planerna på studentbostäder och verksamheter går före natur- och kulturvärden och deras enskilda intressen.

Föreningen föreslår att planeringen skulle kunna bereda plats för förskola och skola plats istället för tennis då det råder brist på förskole- och skolplatser i stadsdelen.

Naturvärden - Brf Beryllen anser att även om exploateringen inte är olaglig är den stridande mot Göteborgs grönstrategi. Brf Beryllen yrkar därför på att parken vid Ernst Fontells plats undantas från exploatering.

Solljus - För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse påverkar Brf Beryllen anser föreningen att fler tidpunkter fram till midsommarsolståndet visas, och då både vad den tilltänkta detaljplanen för Smålandsgatan medför och den redan beslutade planen för Bohusgatan. Smålandsgatan förlorar det mesta av sin kvarvarande kvällssol. En minskning av byggnadshöjden skulle dock få kompensatorisk effekt. Förändringen i Smålandsgatans ände mot Bohusgatan är dock dramatisk.

Dagsljus – Föreningen påpekar att modellen för deras byggnad inte innehåller inglasade balkonger, överhäng och fasadförskjutningar. Vidare att bottenvåningen anges som våning två samt att plankartan tillåter raka fasader där dagsljusmodellen är mer uppbruten. I slutsatsen ska detaljplanens påverkan på Brf Beryllens dagsljusförhållande bedömas. Där ska inte lägenheternas rum mot gården ingå eftersom de inte påverkas av detaljplanen. Vidare kommenterar Brf att VSC inte är relevant för att bedöma påverkan på befintliga byggnader utan att det ska bedömas på rumsnivå. Vidare att dagsljusfaktorn ska beräknas enligt Svensk Standard för varje rum mot norr och öster och att DF-punkt redovisas om medianvärde används. Brf anser att avvikelser från BBR inte kan tillåtas för befintlig bebyggelse. För att inte försämma dagsljusförhållandet i deras lägenheter måste detaljplanens tillåtna byggnadshöjder generellt minskas och avståndet mellan den nya bebyggelsen och Brf Beryllens byggnad ökas.

Utsikt och insyn – Föreningen har synpunkter på att planförslaget kommer att minska deras fria utsikt och utblick mot befintlig grönska.

Föreningen befarar att strålkastare och kameror på polishusets fasad och gård kommer att bli än mer påträngande än idag med polisbyggnaden på ett närmre avstånd. Också andra säkerhetsaspekter kring användningen av polisbyggnaden kan komma att påverka oss. I planhandlingarna anges att det finns frågeställningar/behov kring polisens verksamhet kvar att utreda.

Brf Beryllen är också oroliga för att polisens krav på säkerhet och verksamhetens yttre behov av ytor och manöverutrymme, inte minst vid särskilda händelser, inte kommer att kunna tillfredsställas med den föreslagna detaljplanen. Vi har erfarenhet av hur polisen behövt stora ytor som parkeringsytor och gator i samband med större händelser i Göteborg.

Föreningen yrkar på att godkända bullernivåer ställs som ett krav för beviljat bygglov för kommande studentbostäder.

Vidare ställer föreningen sig tvivlande till friskrivningen av risken för försämrade luftkvalitet på grund av den nya bebyggelsen. Föreningen menar också att statistik från SCB visar att det sker en ökning av barn bland studerande och att det därmed kan komma att bo fler barn än man tänkt. Risken är menar föreningen att barn därmed kan vara särskilt utsatta för hälsorisker. Föreningen påpekar också att barnomsorg fattas i området.

Föreningen menar att det är anmärkningsvärt att det i underlaget saknas en barnkonsekvensanalys särskilt då den föreslagna planen innebär en avsevärd försämring

för de barn som bor i området och att planen inte innehåller några kompensatoriska åtgärder vad gäller grönytor, ytor för rekreation eller lek i anslutning till bebyggelsen. Barn är särskilt känsliga för buller och luftföroreningar. Särskilt allvarligt menar föreningen är påverkan på sol- och dagsljus ur ett barnperspektiv.

Föreningen uttrycker också oro för byggfasen och risken för skador som kan uppkomma i denna fas och yrkar på att innan eventuellt bygge blir verklighet det i detalj ska fastställas hur eventuella byggsador upptäcks, dokumenteras och regleras av en neutral part.

Sammanfattningsvis menar Brf Beryllen att planarbetet måste startas om med rätt underlag eftersom detaljplanen inte når upp till de syfte som anges och att argumentationen därigenom inte håller. Vidare att ny byggnation enligt förslaget väsentligt skulle påverka boendemiljön i Brf Beryllen och att skälig hänsyn inte tagits till föreningens enskilda intresse. Detta gäller främst dags- och solljus men också utsikt och insyn. Mot norr måste byggnadshöjderna minskas väsentligt och avstånd till byggrätten ökas. Mot öster måste byggrätten för studentbostäder tas bort och fri vy finnas utanför föreningens byggnad.

### **Kommentar:**

*I uppdaterade utredningar för dagsljus och solljus är även planerad bostadsbebyggelse på fastigheten Heden 22:24 med flera fastigheter medtagen (så kallade brandstationstomten). Bostadsbebyggelsen är även medtagen i illustrationerna över planområdet med omgivning.*

*Boverket rekommenderar inte att byggnation regleras med våningsantal. För att beskriva höjdförhållande mellan tillkommande och befintliga byggnader finns sektioner i planbeskrivningen där även tilltänkta våningsplan är illustrerade.*

*Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Därmed är illustrationsvolymerna jämförbara med vad som tillåts genom detaljplanen. Gällande den lägre volymen som är kopplad till entréfunktion mot Smålandsgatan på fastigheten Heden 47:2 ges en viss flexibilitet i placering kopplat till planbestämmelse e12.*

*Tänkta infarter till parkeringsgarage illustreras i illustrationsplanen. Samtliga träd som föreslås inom planområdet är nyplanterade träd. Trädallén i Smålandsgatan får inte bra och ska ersättas med nya träd som får bättre växtförutsättningar. Trädallén på Ernst Fontells Plats kommer också att ersättas. Där underbyggnadsrätt medges finns planbestämmelse som reglerar lägsta jorddjup för att ge förutsättningar för träd.*

*Skalan på den föreslagna bebyggelsen kvarstår. En anpassning till befintliga bostäder utefter Smålandsgatan har gjorts i det nya förslaget inför granskning. Höjderna närmast Smålandsgatan har sänkts för att få till ett bättre gaturum och möte med befintliga bostäder. Bebyggelsen trappas sedan upp in mot Gamla Ullevi och rättscentrum. Byggrätten för föreslagna Studentcentret har minskats så att den hamnar tio meter längre bort från Brf Beryllen än i tidigare samrådsförslag. Det nya polishuset på Ernst Fontells Plats höjd och volym kvarstår.*

*I dialogmöten med närboende och skolelever har det framkommit att det finns otrygga platser i och i närheten av planområdet. Dock finns det också kommentarer som lyfter området som lugnt och tryggt. En ambition i samband med detaljplaneförslaget är att stärka upplevelsen av trygghet genom en god gestaltning samt genom möjliggörandet av tillkommande verksamheter och bostäder.*



*Stadsbyggnadskontoret menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser.*

*Detaljplanen skapar förutsättningar för service i bottenvåningarna. Krav på lokaler i bottenvåning ställs där det föreslås civil bebyggelse. Byggnadsvolymerna norr om Smålandsgatan är sänkta men bottenvåningarna tillåts fortsatt kunna innehålla lokaler för service. Tänkt verksamheter med tennis och Studentcentrum har goda utsikter att förverkligas då intressenterna har det som ett uttryckligt mål. Genom detaljplaneförslaget skapas också möjligheter att på sikt bidra med mer service i gatunivå. Näringslivet genom Business Region Göteborg efterfrågar och ser positivt på dessa möjligheter.*

*Vad gäller kommentaren kring upplevelsen av Smålandsgatan är planförslaget omarbetat inför granskning med sänkta byggnadshöjder närmast gatan i syfte att skapa ett bättre stadsrum.*

*Avseende synpunkterna som omfattar Ernst Fontells Plats och de värden som finns där har byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 kompensation kommer att ske inom planområdet.*

*Idag finns befintlig tennisverksamhet på platsen och genom planförslaget ges möjlighet för tennisen att fortsätta sin verksamhet i nya lokaler. Göteborgs Stad ser tennisen som en viktig verksamhet.*

*Angående solljus ska enligt Boverkets byggregler (BBR) i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vardag- 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. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Det är främst den egna byggnadens utformning som gör att antalet soltimmar blir jämförelsevis lägre på plan 2 och även på plan 10, och detta beroende på utstick i fasad och utskjutande takfot. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.*

*Byggnadshöjderna i simuleringsmodellen för dagsljus innehåller fasadförskjutningar och balkonger med räcken på Heden 39:15. Själva inglasningen är medtagen på den*

*påverkade sidan mot norr men inte på den opåverkade sidan mot söder där inte heller alla balkonger är inglasade. Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Simuleringsmodellen är jämförbar med vad som tillåts genom detaljplanen. Utredningen bedöms utgöra ett bra underlag för att åskådliggöra den dagsljuspåverkan ett genomförande av planförslaget medför.*

*Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.*

*Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Inför granskning har planförslaget omarbetats med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret anser att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.*

*Ett belysnings-PM är framtaget och bifogat planhandlingarna, bland annat lyfts aspekter om att uppåtljus inte ska användas då det kan blända omkringliggande bebyggelse. Polisens egna behov av strålkastare och dylikt behandlas dock inte i planarbetet.*

*En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.*

*Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) - MKN klaras med planförslagets genomförande. 65 dBA klaras där studentbostäderna är tänkta. Krav för att uppnå bullervärden ställs genom planbestämmelse. Vad gäller buller från fläktar på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan kommer hela anläggningen att bytas ut och avtal om detta tecknas. Trafiksiffrorna som utgör underlag för buller- och luftutredningarna bedöms vara något överskattade. Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet för till exempel boende och skolor. BRF Beryllens yttrande har översänts till Fastighetskontoret och berörda exploatörer.*

*Ett PM som beskriver förutsättningar, ställningstagande och vad planförslaget bidrar med utifrån ett socialt perspektiv och barnperspektiv är framtaget inför granskning. Dock sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning för vad som kan åstadkommas vad gäller den sociala miljön inklusive friytor.*

Övriga synpunkter noteras.

## **20. Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, fastighetsägare Heden 21:1**

BRF Västgötagatan har tagit del av BRF Beryllens yttrande mot nybyggnation vid Smålandsgatan. BRF Västgötagatan instämmer med och ställer sig bakom BRF Beryllens yttrande.

### **Kommentar:**

*Noteras. Se svar till Bostadsrättsföreningen Beryllens yttrande under punkt 19.*

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **21. Boende – adress 1**

Anser att byggnaden vid Smålandsgatan är alltför hög. Vi kommer att känna oss inklämda och med drastiskt minskat dagsljus.

### **Kommentar:**

*Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllan på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllan är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.*

### **22. Boende – adress 2**

Boende anser att det kommer orsaka för mycket trafik. Det finns redan kontor, lägenheter, polishus och skola runt omkring det här området. Detta är ett lugnt område med pensionärer och barn. Om det byggs fler lägenheter och kontor kommer detta bara att skapa oreda runt kvarteret.

### **Kommentar:**

*Trafikalstringen som planen medför är belyst och bedöms ha en rimlig påverkan. En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Exploatörerna åtar sig att genomföra olika mobilitetsåtgärder som ska bidra till att reducera trafikrörelserna från tillkommande bebyggelse.*

### **23. Boende – adress 3**

Boende anser att grönområdet söder om polishuset mot Smålandsgatan ska behållas och kommande tillbyggnad av polishuset i det området flyttas.

### **Kommentar:**

*Genom befintlig detaljplan medges redan idag att byggnation får uppföras inom Fastigheten Heden 42:2. Byggrätt avses även att ges i det nya planförslaget vilket vid ett genomförande innebär att grösytan och de tre hästkastanjerna försvinner. Detaljplanen*

*kommer att ha bestämmelser med krav på att träd eller plantering ska finnas längs Smålandsgatan.*

#### **24. Boende – adress 4**

Boende undrar hur nära det nya bygget planeras från sitt hus och hur hög byggnaden kommer att bli. Boende undrar även över hur lång tid bygget kommer att ta och om allt görs på samma gång eller i etapper och om hela området blir en byggarbetsplats. Undrar också över om det kommer att pålas vilket skulle vara mycket störande och näst intill omöjligt att uthärda. Hur blir det med parkeringsmöjligheter under denna period? Det är redan ansträngt. Planeras parkeringshus eller parkeringsmöjligheter för boende i den nya byggnationen?

#### **Kommentar:**

*Ett nytt förslag på byggnation är framtaget efter samråd och inför granskning. I granskningshandlingarna framgår det var byggrätterna planeras och vilka höjder de är tänkta att få. Gatans bredd planeras till 17 meter inklusive trädrad, parkering och gångbanor. Ny föreslagen byggnad hamnar cirka 22 meter från er fasad och tillåts närmast Smålandsgatan cirka 20 meter ovan markplan. Området kommer sannolikt att byggas ut i etapper där vissa byggnader kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft vilket beräknas till 2024. Vissa förberedande markarbeten kan eventuellt påbörjas tidigare. Hur grunden konstrueras och bärs upp blir en senare fråga i projekteringen men det är ett troligt scenario att det på vissa ställen kan behöva pålas.*

*Inga parkeringsgarage planeras för annat än för de tillkommande verksamheterna. Markparkeringen på Ernst Fontells Plats kommer att bebyggas. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.*

*Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet för till exempel boende och skolor. 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.*

#### **25. Boende – adress 5**

Den boende uppskattar förändring och att det byggs nytt men ställer sig frågande till att så mycket ska trängas in på liten yta och vilket behov som motiverar förslaget. Den boende framhåller att fotbollsplanerna på Heden har ett värde men lyfter möjligheten att använda Heden för ny bebyggelse. Även ytorna på andra sidan Skånegatan runt nya Ullevi framhålls som möjliga ytor att bebygga.

Den boende menar att nya träd i Örgryte knappast kan räknas som kompensation för de gröna värden som går förlorade vid Ernst Fontells Plats. Stora gamla träd behövs för att absorbera ljud, vatten och värme och det kan de inte göra från Örgryte. Försämringen av dagsljus för flera bostadshus på Smålandsgatan är ännu en anledning till att inte förtäta. Stycket angående säkerhet i planbeskrivningen får den boende att fundera på om dessa polis- och myndighetsbyggnader inte är bättre att placera långt från bebyggelse.

#### **Kommentar:**

*Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås även i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.*

*Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.*

*En utveckling av polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna. En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.*

## **26. Boende – adress 6**

Den boende anser att detaljplanen är en sedvanlig hänsynslös överkörning av redan boende vid Smålandsgatan, där mer än 100 sovrum ligger i Brf Beryllen mot Smålandsgatan. Synpunkten gäller såväl avseende rymd, ljus, grönytor som ökade ljudproblem, allt kartlagt i utredningar och struntat i.

Den boende hänvisar också till beslutet för planbesked vid Ernst Fontells Plats där det i Byggnadsnämndens beslut inför fortsatt plan går att läsa: "Föreslagen bebyggelses storlek, utbredning och utformning behöver bearbetas och exploateringsgraden eventuellt minskas för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas till det befintliga polishusets kulturmiljövärden, dagsljus, stråk genom området, behov av grönytor i området, bevaransvärda träd och arkeologiska värden och att Smålandsgatan kan förlängas och knyts ihop med Skånegatan - åtminstone för gång och cykeltrafikanter."

Den boende framhåller att samrådet medför en skyldighet att inhämta närboendes invändningar och att det ska innebära genomslag för invändningarna.

Den boende har bott i Bostadsrättsföreningen Beryllen i trettiofyra år. Under den tiden har tre frågor berört de närboende:

- Rivningen av den gamla brandstationen vid Bohusgatan.

- Planläggningen av den tomt som den rivna brandstationen resulterade i.
- Planläggningen av polishustomten, med bland annat tillbyggnad av polishuset och ombyggnad av Ullevi TK, ombyggnad av nya Gamla Ullevi, rättcenter, privata kontorsbyggnader.

I samtliga dessa tre processer lämnades menar den boende samtliga närboendes synpunkter utan avseende och visar på stadens praxis vid hantering av "samrådet"; ett stadens sätt att höggradigt arrogant nonchalera närboendegrannskap. Vid en byggnation som stör ljus/rymd/ljud vid en mindre gata (Smålandsgatan) måste hänsyn tas till just boende som redan bor i området till skillnad från de som nyinflyttar, som faktiskt kan välja att avstå inflyttning.

Den boende ifrågasätter vidare Göteborgs stads hantering av förtätning. När är denna förtätning uppnådd med tanke på den redan kraftigt genomförda förtätningen vid Smålandsgatan/Parkgatan/Ullevigatan/ Skånegatan till följd av planläggningen av polishustomten vilken också ingår i nuvarande planläggning.

Byggande invid trottoarkant på smala Smålandsgatan leder uppenbart till olägenheter för alla rum i Brf Beryllen vid Smålandsgatan, där dock nuvarande indragning från trottoarkant vid förra utbyggnaden av polishuset delvis bevarade ljus och rymd på grund av det inhägnade lastområdet. Det blir svåra effekter på ljus/rymd/ljud, när åtta-våningars husväggar kommer att stå mot varandra på 10 meters avstånd (Smålandsgatans bredd).

Frågan ställs huruvida stadsbyggnadskontorets personal har läst synpunkter från närboende vid nämnd punkt 3 ovan. Dessa är giltiga även den här gången.

Den boende framhåller att stadsbyggnadsplanering förutsätter att de som planerar staden inte tar förslag rakt av från byggaren utan har en förmåga att sätta sig in i hur närboende kommer att påverkas av planen.

### **Kommentar:**

*Inkomna synpunkter efter samråd har medfört att föreslagen bebyggelse är omarbetad och att planförslaget inför granskning är uppdaterat bland annat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen innebär en förbättring av dagsljusförhållandena för påverkade befintliga bostadsrum. Påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen. Förändringarna har också gjorts för att åstadkomma en förbättring av gaturummets rymd och ett bättre möte med befintliga bostäder. En torgyta med träd, plantering och sittmöjligheter är avsatt väster om tänkt studentcenter och längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas.*

*Dock kvarstår skalan på den föreslagna bebyggelsen i det stora hela liksom höjd och volym på det nya polishuset på Ernst Fontells Plats. Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås även i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Inför granskning har planförslaget omarbetats med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.

Genom bullerutredningen har planförslagets påverkan på befintliga bostäder beräknats och bedöms inte medföra någon betydande förändring utifrån tillkommande bebyggelse. Utefter Smålandsgatan klarar samtliga befintliga bostäder gällande riktvärden.

I övrigt noteras synpunkterna.

## **27. Boende adress 7**

Den boende har en lägenhet som vetter mot Ernst Fontells plats, och även om den boende är positiv till delar av förslaget skulle gärna de närmsta husen fått varit något lägre, då det kommer påverka ljusinsläpp och göra den del av Smålandsgatan som vetter mot Bohusgatan väldigt mörk. Den boende såg en skiss på ett tidigare förslag med högre huskroppar mot Skånegatan där höjden trappades av successivt mot deras förening, och tycker generellt att detta hade varit en betydligt bättre lösning.

### **Kommentar:**

Inkomna synpunkter efter samråd har medfört att föreslagna bebyggelse är omarbetad och att planförslaget inför granskning är uppdaterat bland annat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen innebär en förbättring av dagsljusförhållandena för påverkade befintliga bostadsrum. Påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

## **28. Boende adress 8**

De hus som är planerade på Ernst Fontells Plats kommer att påverka vårt och andras boende och kommer även påverka andra delar av området. Följande är några synpunkter och frågor den boende vill framföra:

1. Hur har tillgång till solljus för hemmen i BRF Beryllen 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. Hur har ni tagit hänsyn 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 m<sup>2</sup> 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).

2. 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?

3. Hur har Covid-19s effekter beaktats? Planerna för de nya byggnaders skapades innan Covid-19, nu när hemmaarbete och mer flexibla arbetsplatser är normen så kanske det inte behövs lika många nya kontorsplatser eller företagslägenheter?

4. Hur beaktas 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.

5. Planer för Gamla och Nya Ullevi, kan något av dessa områden vara mer praktiska då de inte påverkar människors hem eller naturområden på samma vis? Jag har nyligen hört att framtiden av Nya och Gamla Ullevi är osäker då de inte används nog mycket. Finns det någon möjlighet att se över om någon av dessa platser vore bättre för bygget?

6. Planeringen av byggprojektet är oklar. När är den planerade byggstarten för huset på Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan?

### **Kommentar:**

*Solljus - Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att minska negativ påverkan för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Det som påverkar solljuset positivt för*



de påverkade lägenheterna är att gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus 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. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Det är främst den egna byggnadens utformning som gör att antalet soltimmar blir jämförelsevis lägre på plan 2 och även på plan 10, och detta beroende på utstick i fasad och utskjutande takfot. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Utblick - Då naturområdet på Ernst Fontells plats exploateras kommer utblick och rymd att påverkas för befintliga bostäder då en öppen grön yta bebyggs. Även om det inte motsvarar det som försvinner ska grönska i form av plantering eller träd finnas längs Smålandsgatan. Öster om Brf Beryllen är avsikten att skapa en mindre torgyta med plantering.

Parkering och kollektivtrafik - Planområdet bedöms ha en mycket god sammanvägd tillgänglighet med ett stort antal hållplatser och knutpunkter samt ett cykelnät av hög klass i direkt närhet till planområdet. Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad. Den goda tillgängligheten har föranlett ett ökat cykelparkeringstal och sänkt bilparkeringstal för tillkommande verksamheter och bostäder. En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Exploatörerna åtar sig att genomföra olika mobilitetsåtgärder som ska bidra till att reducera trafikrörelserna för den tillkommande bebyggelsen. De nya verksamheterna kommer att ha möjligheter att lösa sina parkeringsbehov inom sina egna fastigheter. Markparkeringen på Ernst Fontells Plats bebyggs. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.

Beträffande kontorsplatser och företagslägenheter bedöms behovet fortsatt finnas inte minst utifrån rättsväsendets utökade behov.

Exploaterings påverkan på befintliga naturvärden och möjligheten att istället använda områdena på Heden samt Nya och gamla Ullevi för byggnation - Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås också i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.*

*Området kommer sannolikt att byggas ut i etapper där vissa byggnader kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft vilket beräknas till 2024. Vissa förberedande markarbeten kan eventuellt påbörjas tidigare.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **29. Boende adress 9**

De boende är bostadsrättsinnehavare och berörda av detaljplanen utefter den östra, nordöstra och norra sidan av sin bostadsrätt.

Planillustration - De boende önskar att våningsantal sätts ut på de byggnader som är tillkommande men också plushöjder på de befintliga byggnaderna för att enklare kunna jämföra de tillkommande byggnadernas höjder med de befintliga byggnadernas. De undrar också om gatuhöjderna kommer att ligga kvar och om illustrationen stämmer med det som detaljplanen möjliggör, i en fullt utnyttjad byggrätt.

Planbeskrivningen - De boende håller inte med om att detaljplanen skapar en balans mellan storskalighet och befintliga bostadsmiljöer. Detaljplanen innebär en avsevärd ökning av skalan på byggnaderna i området. Bostadsbyggnaden där de bor är 6 våningar med en mindre del mot öster som går upp till 9 våningar. Våningshöjder i bostäder är lägre än våningshöjder i ett kontor så en 9-vånings kontorsbyggnad blir högre än vår 9-vånings bostadsdel. Hänvisningen till att det idag finns en skala med 16 våningsbyggnader i området stämmer heller inte. Polishuset och Swecobyggnaden har 8 våningar. Att det finns en enstaka hög byggnad i hörnet Ullevigatan/Skånegatan, längst bort från våra bostadsbyggnader, innebär inte att skalan i området som helhet är sådan.

De boende anser att beskrivningen av området som otryggt absolut inte stämmer. Smålandsgatan är bred med verksamheter som är i gång dygnet runt.

Fonden på Smålandsgatan är öppen med ett av Göteborgs mest kända landmärken ”Nya Ullevi” i blickfånget. Detaljplanen innebär att den kopplingen och orienterbarheten försvinner vilket är en brist för staden som besöksmål. Genom att inte bygga för fonden på Smålandsgatan kan den ursprungliga stadsplanens struktur med en öppen plats väster om Skånegatan uppfyllas. Då kan den fina bergknallen med sina stora träd bibehållas och en del av kultur- och naturmiljön räddas.

Att det genom detaljplanen kommer att skapas liv på Smålandsgatan ifrågasätts dels genom den förändring av vårt beteende som pågår för fullt i samhället dels genom att mer än halva gatan kommer att bestå av polisens verksamhet. Vi handlar på nätet och vi arbetar hemifrån i allt större utsträckning. Centrala delar av Göteborg tappar i rask takt butikshyresgäster.

Behövs ytterligare kontorslokaler i den här delen av staden med tanke på den byggnation som sker i Gårda? Polisen kommer inte att öppna upp sin verksamhet. Polisen kommer att ha behov av minst samma antal bilinfrarter som idag. Hur ska polisens och rättscentrums transporter till de nya byggrätterna fungera? Hur mycken öppen yta behövs för deras verksamhet? Inne i kvarteret och utanför detta? Som boende med polishuset som granne vet vi hur transportintensiv deras verksamhet är. Vi vet också att de ofta behöver öppna ytor utanför det befintliga polishuset. Inte minst när det är fotboll, demonstrationer, toppmöten och andra särskilda händelser i Göteborg.

Mer kontorsyta, lägenhetshotell, studentbostäder och tennishall är inte ett allmänt intresse. Allmänna intressen som natur och kulturvärden likväl som vårt enskilda intresse har fått ge vika för andras intresse utan att avvägning skett mellan dessa intressen.

Vi är medvetna om att man ibland anger att man i centrala lägen "får tåla" förändringar och försämringar. Vi vill bara påminna om de förändringar vi fått tåla efter att vi flyttade in 1988. Vår tidigare helt fria utsikt mot Stampen består numera av Swecohusets två volymer. Flera stora träd har försvunnit med den byggnationen. Sommarens kvällssol på vår enda balkong, mot norr, försvann till förmån för kontorshuset vid Parkgatan.

Naturvärden - I stadens strategidokument finns skrivet att om vi planerar staden så att förutsättningar för att de ekosystemtjänster som finns i den urbana miljön, kan både bestå och förbättras, kan samhällsekonomiska vinster skapas. Planförslaget tar inte tillvara något av de naturvärden som finns i området. Den här detaljplanen skapar barriärer i stadsmiljön. Genom att föreslå byggnation på den vackra trädbevuxna knallen utmed Skånegatan förstörs i vart fall en "stepping stone" i en spridningskorridor som består av Mölndalsån, Burgårdsparken, "den aktuella trädbevuxna knallen", Parkgatan och Trädgårdsföreningen. Den lilla rest som blir kvar av "Garnisonsparken" får kraftigt försämrade möjligheter att behålla sina biologiska värden. Det största trädet i Garnisonsparken, en bok, finns inte med i naturinventeringen då inventeringen inte omfattar hela parken. Trädet har så stor krona att det knappast kan överleva när rötterna troligen ligger inom område som får underbyggas. "Garnisonsparken", som idag är synlig från flera håll, kommer fortsättningsvis enbart kunna ses och nyttjas av de som finns i kontorsbyggnaderna som omringar den. För vår del kommer boken att skymmas av en ny byggrätt vid Ernst Fontells plats.

De stora träden på bergknallen utmed Skånegatan är mycket gamla. Några av dem klassificeras som "Skyddsvärda träd". Dessutom räknas 12 träd som träd med visst naturvärde. Där står om mogna ekar som börjar få grovsprickig bark, men som ännu inte faller inom definitionen för skyddsvärda träd. Hur många sådana träd finns i centrala staden som inom överskådlig tid kommer att uppfylla sådana värden? Sådana träd utgör

ett naturvårdskapital för framtiden. Hur många år måste nyplanterade ekar stå innan de motsvarar de som står där idag? Under samma tidsrymd har de nuvarande träden definitivt hunnit uppnå klassificeringen ”Skyddsvärda träd”. Argumentation onödig.

Trädkullen vid Skånegatan har stor betydelse i stadsmiljön. Träden syns på långt håll från olika delar av Skånegatan och Levgrensvägen. Där kan vi se grönska, följa årstidens växlingar, känna dofter som varierar med årstidsväxlingarna. Där ser vi fåglar födosöka, där hör vi fåglar kvittra och insekter surra. Kullen är fylld av människor vid stora evenemang på Nya Ullevi. Vackra sommardagar utnyttjas kullen av boenden och arbetande inom området, inte minst under lunchtid. Kullen används också för hundrastning bland annat polishundar. Berguven som i ett antal år häckade på Ullevi tak hade födosökning i Burgårdsparken, men också i planområdet. I dagarna har vi börjat höra talgoxens vårläte. Vi delar alltså inte åsikten att behovet av studentbostäder, lägenhetshotell och andra verksamheter får stå emot natur- och kulturvärden och våra enskilda intressen.

Solljus - Att som i solljusutredningen jämföra med förhållandet enbart vår-/höstdagjämning ger inte en rättvisande bild av detaljplanens påverkan på den fasad där flera av fönstren i vår lägenhet finns. Vi har en hörnlägenhet som vetter mot öster och norr. I vårt trapphus finns också enkelsidiga lägenheter mot öster. Vid vår- och höstdagjämningen påverkas vår fasad sedan tidigare av den höga byggnaden på södra sidan Bohusgatan. Under resten av våren och sommaren har vi god tillgång till solljus på den östra fasaden. För att ge en rättvis bild av hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solljuset på vår lägenhet måste flera tidpunkter fram till midsommarsolståndet visas i utredningen. Med den föreslagna detaljplanens läge och höjd på de nya byggrätterna kommer vi under året inte att få mer solljus än vad som redovisas vid vår- och höstdagjämning. Vi kommer med andra ord att få en mycket stor skillnad mot idag. Att det inte blir så stor skillnad vid vår- och höstdagjämningen konstateras också i utredningen då enbart fallet med ny bebyggelse visualiseras.

Att som i utredningen uttrycka sig att ”Det är enbart dessa rum som bedöms påverkas av planerad bebyggelse i någon större grad” är direkt provocerande då det avser hela vår och våra grannars lägenheter. En annan provocerande slutsats lyder ”... skuggbildningen från planerade byggnader vid Ernst Fontells plats (studentbostäder) som endast skuggar det nordöstra hörnet under morgonen.” Det är våra lägenheters hela fasad som det gäller.

Dagsljus - Utredningen om dagsljus innehåller en del brister. Dagsljus är ett tekniskt egenskapskrav i BBR som ska uppfyllas vid bygglov. Då våra lägenheter är befintliga är det väsentligt att dagsljusutredningen bygger på byggnadens faktiska utformning. Vi kan utläsa att modellen inte innehåller våra inglasade balkonger som funnits från början. Modellen innehåller inte överhäng och annan fasadförskjutning. Vår lägenhet ligger på våning 1, men i utredningen anges det som plan 3. Det tar därför ett tag att förstå vilka värden som avser vilken lägenhet.

Simulerings-/beräkningsmodellen ska baseras på detaljplanens möjliga volymer för att vi ska kunna bedöma påverkan på vår byggnad. Det är omöjligt för oss att bedöma om varje

volymer i modellen överensstämmer med detaljplanens maximala volymer. I utvärderingen, slutsatsen, ska detaljplanens påverkan på våra dagsljusförhållande bedömas. Där ska inte lägenheternas rum mot gården ingå. De påverkas inte av detaljplanen.

Att i utredningen använda sig av vertical sky component, VSC, är förståeligt för den nytillkommande bebyggelse. Då VSC-redovisningen visar en kraftig påverkan på dagsljus vid fasad anser vi att påverkan på den befintliga bebyggelsen ska grundas på dagsljusfaktor och beräknade på faktiska förhållanden. Att i jämförelsen, VSC, mäta fasadytor som ligger inom olika ”gränser” som Stadsbyggnadskontoret, SBK verkar acceptera för planerad bebyggelse är inte rätt hantering för befintlig bebyggelse. I befintlig bebyggelse kan lägenheterna inte justeras för att åstadkomma förbättring. Det är inte heller riktigt att jämföra hela fasader. Jämförelsen på hur mycket som påverkas ska göras för den del av fasaden som påverkas av ny bebyggelse. Till exempel ska den östra fasadens del som ligger fritt i förhållande till ny bebyggelse inte vara med i någon jämförelse. Materialet i utredningen kring VSC visar ändå tydligt att planerad bebyggelse påverkar dagsljusförhållandet för oss påtagligt.

Vi anser att dagsljusfaktor, DF, ska redovisas och beräknas enligt Svensk standard för varje rum mot norr och mot öster och undrar varför SBK accepterar beräkning av ett medianvärde. Hur påverkas DF vid medianvärdesberäkning jämfört med värdet i två punkter enligt Svensk standard? Om medianvärdet används ska också DF-punkt redovisas för varje rum mot planerad bebyggelse.

I resultatet (sid 27) görs jämförelser med ”undantag” från BBR. Denna bedömningsgrund förklaras inte. Vi kan inte acceptera avsteg från BBR då vår byggnad och vår lägenhet är befintlig. Massor av rum hamnar långt under 1%, som är kravet i BBR. Det kan inte accepteras och är särskilt bekymrande för oss och alla andra lägenheter på de lägre våningsplanen och de som är enkelsidiga eller som enbart har rum mot öster och norr.

För att inte försämra dagsljusförhållandet i vår och våra grannars lägenheter i Bohusgatan 26 måste detaljplanens tillåtna byggrätt mellan oss och Skånegatan tas bort så vi inte får en avskärande vinkel för dagsljuset mot våra fönster. Mot norr önskar vi att avståndet till ny byggrätt inte sätts närmre än polishusets befintliga ”flygel” utanför vår balkong. Nya byggrätter mot norr och nordost ska inte ha höjder och närhet som påverkar DF så det blir under 1% i vårt kök och vardagsrum.

Utsikt, insyn och andra förhållanden som påverkar boendekvaliteten - Mot öster finns helt fri vy mot Nya Ullevi och bergknallen utmed Skånegatan med de karaktärsfulla stora träderna. En bebyggelse utanför vår fasad ända fram till Skånegatan kan inte heller accepteras av skäl som förlust av utblick och framtida insyn direkt in i vårt vardagsrum, sovrum och arbetsrum.

Mot norr har vi i vår lägenhet vardagsrum och kök. Utanför vardagsrummet har vi en från början inglasad balkong som sträcker sig ut över trottoaren. Trots norrläget nyttjar vi vår balkong frekvent under sommarhalvåret. Närheten till det befintliga polishuset är påtaglig. Från polishuset är det direkt insyn i vårt vardagsrum och in till balkongen. På grund av användningen av de rum som vetter direkt mot vår lägenhet är det acceptabelt

avstånd. Att placera en hög byggnad med ökad insyn är inte acceptabelt för oss. Det gäller också en ny byggnad med framtida insyn in i vårt vardagsrumshörn.

På polishusets fasad finns strålkastare och kameror som redan idag är påträngande för oss. Med polisbyggnaden på ett närmre avstånd så befarar vi att vi kommer att få strålkastare som dygnet runt lyser rätt in i vårt kök, vårt vardagsrum och vår balkong. Kameror på polishusets fasad kommer att ”bevakas” oss i våra lägenheter och balkonger dygnet runt. Också andra säkerhetsaspekter från användningen av polisbyggnaden kan komma att påverka oss.

Slutsats: De för oss viktigaste aspekterna är att detaljplanens reglering av möjlig byggnation innebär väsentlig påverkan på vår bostadsrättslägenhet och vår boendemiljö. Skälig hänsyn har inte tagits till vårt enskilda intresse. Det gäller främst dags- och solljus men också andra påpekade förhållanden som utsikt och insyn.

Mot öster måste byggrätten för studentbostäder tas bort och fri vy finnas utanför vår bostadsrättslägenhet. Mot norr och nordost måste byggnadshöjderna minskas väsentligt och avståndet till byggrätten ökas.

#### **Kommentar:**

*Synpunkter på plankartan - I planbeskrivningen inför granskning finns gatusektioner med de föreslagna byggnaderna och befintlig bebyggelse. Höjd över nollplanet är angivet på de nya byggnaderna härigenom går det att förstå höjder på befintlig bebyggelse och den inbördes relationen mellan det nya och det gamla. Avsikten är att inte ändra höjden på Smålandsgatan. Illustrationsvolymerna är jämförbara med vad som tillåts genom detaljplanen.*

*Synpunkter på planbeskrivningen - Bebyggelsen i närområdet är idag av mycket varierande karaktär. Mycket av det som byggts är storskaligt men det småskaliga finns också kvar. En anpassning till befintliga bostäder utefter Smålandsgatan har gjorts i det nya förslaget inför granskning även om skalan på den föreslagna bebyggelsen som helhet kvarstår. Det nya polishuset på Ernst Fontells Plats höjd och volym kvarstår också. Men volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från + 24,5 meter till + 19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringarna har gjorts för att åstadkomma en förbättring av gaturummets rymd och ett bättre möte med befintliga bostäder.*

*I dialogmöten med närboende och skolelever har det framkommit att det finns otrygga platser i och i närheten av planområdet. Dock finns det också kommentarer som lyfter området som lugnt och tryggt. En ambition i samband med detaljplaneförslaget är att stärka upplevelsen av trygghet genom en god gestaltning samt genom möjliggörandet av tillkommande verksamheter och bostäder.*

*Stadsbyggnadskontoret menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser.*

*Detaljplanen skapar förutsättningar för service i bottenvåningarna. Krav på lokaler i bottenvåning ställs där det föreslås civil bebyggelse. Tänkta verksamheter med tennis och Studentcentrum har goda utsikter att förverkligas då intressenterna har det som ett uttryckligt mål. Genom detaljplaneförslaget skapas också möjligheter att på sikt bidra med mer service i gatunivå. Näringslivet genom Business Region Göteborg efterfrågar och ser positivt på dessa möjligheter.*

*Polisens behov av transporter, angöring och parkering är hanterade genom de byggrätter som föreslås tillsammans med föreslagen trafikutformning. Trafikalstringen är beräknad genom trafikkontoret. I ett framtida scenario finns också en möjlighet att rättscentrums trafik i huvudsak riktas direkt mot Ullevigatan där det finns en utfart redan idag. Kontorslokaler är fortsatt efterfrågade.*

*Naturvärden - Beskrivningen av naturvärdena är helt relevanta för ärendet. Dock har Byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås också i Burgårdsparken. Viss compensation kommer att ske inom planområdet. Garnisonsparken kommer att bli mer skuggad då fler högre byggnader tillåts genom planförslaget. Vad gäller bokens rötter finns en bestämmelse om minsta jorddjup. Vid markarbeten i närheten av trädet ska dialog ske med Park- och Naturförvaltningen för att skydda trädet och rötterna.*

*Solljus - Utredningen utgår från Boverkets byggregler (BBR) där det anges att i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vardag- 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. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.*

*Dagsljus - Byggnadshöjderna i simuleringsmodellen för dagsljus innehåller fasadförskjutningar och balkonger med räcken på Heden 39:15. Själva inglasningen är medtagen på den påverkade sidan mot norr men inte på den opåverkade sidan mot söder där inte heller alla balkonger är inglasade. Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Simuleringsmodellen är jämförbar med vad som tillåts genom detaljplanen. Utredningen bedöms utgöra ett tillräckligt underlag för att åskådliggöra den dagsljuspåverkan ett genomförande av planförslaget medför.*

*Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.*

*Utsikt, insyn och andra förhållanden som påverkar boendekvaliteten - Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Dock har planförslaget omarbetats inför granskning med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Norr om Brf Beryllen längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret anser att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.*

*Ett belysnings-PM är framtaget och bifogat planhandlingarna, bland annat lyfts aspekter om att uppåtlys inte ska användas då det kan blända omkringliggande bebyggelse. Bedrivande av polisens egen verksamhet behandlas inte utifrån denna aspekt.*

*En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **Övriga**

### **30. Åklagarmyndigheten åklagrområde Väst Bergslagen**

Åklagarmyndigheten noterar att det av illustrationen som bifogats planförslaget framgår att det planeras för utbyggnad av den fastighet som nu förhys av åklagarkammaren, liksom av ”parken” mellan åklagarnas hus och tingsrätten. Det är oklart vad dessa



planerade utbyggnader konkret ska syfta till, liksom om säkerhetsaspekter har beaktats. Att vi i ett rättscentrum sitter nära poliser och domstol utgör inga problem, men starka säkerhetsskäl talar för att det inte är fråga om lokaler där allmänheten har tillträde. Därtill är det viktigt att allmänheten heller inte har fri insyn i våra kontorslokaler.

**Kommentar:**

*Föreslagen byggrätt väster om Garnisonsparken har till granskningsförslaget ändrats så att endast rättsvårdande myndigheter tillåts i nämnd byggrätt.*

### **31. Kriminalvården Region Väst**

Kriminalvården är en statlig myndighet med ansvar för häkten, fängelser och frivård. De arbetar för att göra samhället säkrare, tryggare och att minska återfall i brott.

Kriminalvårdens verksamhet styrs av lagar och förordningar för att verksamheten ska utföras på ett rättssäkert sätt men även för att tillvarata och värna om integriteten för de intagna som befinner sig i häktet.

Kriminalvården bedömer att föreslagen byggnation i anslutning till befintligt polishus och intill gamla Ullevi innebär att man inte kan uppfylla de särskilda förutsättningar som finns för att upprätthålla de krav som finns på bedrivandet av verksamheten.

Främst är det problematiskt med nybyggnation på Ernst Fontells plats öster om befintligt polishus som av skissen är högre än polishuset vilket ger en insynsproblematik. Även för nybyggnad i Garnisonsparken intill huset som har fönster ut mot Ullevigatan mot gamla Ullevi och mot Garnisonsparken uppstår problematik med insyn.

Om man vid föreslagen nybyggnation bygger lika högt som beskrivits i planförslaget eller högre riskerar man rättssäkerheten.

Man bör således vid planering av intilliggande nybyggnation ta hänsyn till att Kriminalvården ska kunna bedriva sin verksamhet på avsett sätt utan störningar utifrån.

Kriminalvården menar således att det inte bör uppföras byggnader i anslutning till Kriminalvårdens befintliga byggnader som är högre än våning 6 alternativt om man kan begränsa insyn från dessa våningar. Detta för att rättssäkerheten inte ska äventyras men även för att man ska uppfylla de krav som finns avseende den verksamhet som bedrivs och för att värna om de intagnas integritet.

**Kommentar:**

*De byggrätter som föreslås i granskningshandlingen skapar möjligheter för rättsvårdande myndigheter både att utöka sin verksamhet och att omdisponera sin verksamhet inom området. I de byggrätter som Kriminalvården har synpunkter på begränsas i granskningsförslaget civil verksamhet i höjded till +31,5 meter över nollplanet. För byggrätten direkt väster om Garnisonsparken ändras användningen till att enbart rättsvårdande myndigheter tillåts i granskningsförslaget.*

### **32. Naturskyddsföreningen Göteborg**

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig kritisk till föreslagen bebyggelse inom ovan nämnda detaljplan. En av de aktuella tomterna för bygget är en av de kvarvarande, inklämda grönytorna i ett i övrigt tätbebyggt område. Planen går också stick i stäv med det nya klimat- och miljöprogrammets mål om minskad klimatpåverkan genom resor och transporter och att grönytor inte bara ska bevaras, utan utökas. Vi har tidigare skrivit ett

debattinlägg om detta som publicerades i GP 2020-09-11 med titeln Bygg inte bort de få kvarvarande grönytorna i Göteborg.

I de utredningar och rapporter som föregått detaljplanen har framför allt parken på Ernst Fontells plats, med det synliga urberget (Miljöteknisk markundersökning, sid 9) och de stora ekarna, lyfts som uppskattad och skyddsvärd. Det är just på denna plats som, det som skulle kunna kallas, detaljplanens "signaturbyggnader" ska byggas. Detta finner vi anmärkningsvärt då den lilla parken idag lyfts som en positiv del av evenemangsstråket. I följande dokument bifogade detaljplanen omnämns platsen i olika positiva ordalag.

Handling Naturvärdesinventering, Pro Natura, okt 2019: "Förekomst av flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd gör att parken vid Ernst Fontells plats bedöms hysa påtagliga biotopvärden." (sid 16).

Handling Planbeskrivning, Samrådshandling dec 2020: I medborgardialogerna har det genomgående nämnts att närhet till grönska uppskattas. Dessutom nämns det på flera ställen i samrådshandlingen att förlusten av värden kopplade till de stora träden är svåra att kompensera både ur biologiskt och socialt perspektiv. "Rester i form av äldre väg, numera en gångväg med trädstråk samt enstaka storväxta träd finns på Ernst Fontells Plats från en tid innan stadsbebyggelsen helt tog över. Där finns också berg i dagen mot Skånegatan. De naturvärden som identifierats inom det området är främst knutna till en relativt god förekomst av mogna eller äldre lövträd, bland annat finns stora uppvuxna ekar. Dessa skapar förutsättningar för flera olika organismgrupper såsom hålhäckande fåglar, vissa arter av fladdermöss, vedsvampar, vedlevande insekter och liknande." (sid 9)

Handling Tidigare fattade beslut, sammanställt dokument

Utlåtande från stadsbyggnadskontoret: "Begäran att bygga fler kontorsbyggnader bedöms lämplig medan möjligheten till bostäder kan vara begränsad då stadsdelen har [...] ont om grönområden" (sid 3). Delegationsbeslut 2019-02-18, diarienummer 18/0266.

Handling Luftutredning, COWI, nov 2020

I luftutredningen påpekas vid upprepade tillfällen att det är sannolikt att MKN för NO<sub>2</sub> överskrids, framförallt öster om Ernst Fontells plats. Exempelvis: "... om Ernst Fontells Plats bebyggs enligt förslag finns risk att halter från Skånegatan pressas in längre längs Bohusgatan. detta i kombination med det förtätade gaturummet norrut gör att det finns risk för höga halter [av NO<sub>2</sub>] här." (sid. 29)

Handling Kulturmiljöunderlag, Göteborgs stadsmuseum, dec 2019

"... gaturummet vidgas mot Ernst Fontells Plats och grönskan på kullen. Grönytan mellan huset och Smålandsgatan balanserar och kompenserar för kvarteret Beryllens stora slutna volym." (sid 25)

"Den bevuxna kullen med sin naturliga topografi står också som ett spännande inslag mot Skånegatan. I den storskaliga trafikmiljön är det uppenbart att kullen står för något annat, ett annat tidslager i staden." (sid 27) Trots dessa, och fler, utlåtanden av stadens befolkning och experter har alltså Göteborgs stad planerat att fälla de stora träden och spränga bort knallen av urberg.

Naturskyddsföreningen vidkänner behovet av en utbyggnad av befintligt rättscentrum samt ett utökat varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald i ett centralt läge. Tyvärr har ambitionerna i planen medfört att värdefulla grönområden bortprioriteras. Det går att uppfylla målen med utbyggnaden utan att förstöra viktiga grönområden genom innovativa lösningar som integrerar natur med bebyggelse. Det finns flera goda exempel Naturskyddsföreningen i Göteborg värdar om ett omtag av detaljplanen med större fokus

på att bevara en av de få gamla naturliga platser som finns kvar i staden, både för naturen och befolkningens skull.

#### **Kommentar:**

*Naturskyddsföreningens hänvisar till innehållet i framtagna utredningar till detaljplanen. Beskrivningen i dessa är helt relevant för ärendet. Dock har byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd 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. 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 kompensation kommer att ske inom planområdet.*

*Övriga synpunkter noteras.*

### **33. Wallenstam AB**

Wallenstam innehar markanvisning för Heden 47:2 där det planeras för kontor, tennis och företagsbostäder och har aktivt deltagit i planarbetet tillsammans med stadens förvaltningar och övriga exploatörer inom detaljplanen. Wallenstam är nöjda med det arbete som föranlett samrådsförslaget och även med planförslaget i stort. Det finns dock ett antal punkter där de ser en möjlighet till omarbetning.

Det gäller dels att Wallenstam önskar stöd för sina företagsbostäder genom användningen *B- bostäder med en maxstorlek om 35 kvm.*

Vidare menar Wallenstam att förslaget med en *bestämmelse om ett skyfallsmagasin på 600m<sup>3</sup>* är olycklig. Wallenstams förhoppning är att de andra åtgärder som diskuterats som lösning för skyfall ska utredas vidare. Exempelvis finns ett förslag där vattnet leds till Fattighusån, en lösning som är mer ekonomiskt försvarbar och en mer långsiktig lösning för hela området.

Wallenstam anser det önskvärt att byggrätten regleras på ett flexibelt sätt likt övriga byggrätter i detaljplanen med en byggrätt som reglerar volym och utbredning snarare än ett specifika *e-tal* bland annat för tennishall. Wallenstam AB och Ullevi Tennis Klubb har ingått en avsiktsförklaring 2016-08-22, baserat på Wallenstams och Ullevi Tennis Klubbs gemensamma avsikt att utveckla fastigheten inom Heden 47:2 och skapa en ny modern, attraktiv och centralt belägen tennisanläggning.

*Utformningsbestämmelser f<sub>1</sub>* - Närområdet har en mycket varierad karaktär som skiftar från sekelskiftets stenstad till moderna kontor. De kulturhistoriska värden som pekas ut är ej så dominerande att tillkommande bebyggelse nödvändigtvis måste vara ”kopplat till den”. Arkitekterna kommer att göra sin tolkning av platsen och befintlig bebyggelse och de tillkommande byggnaderna kommer att vara ett avtryck av vår tid. Wallenstam är

också tveksamma till att styra hur bottenvåningarna ska utformas. Såväl Polishuset som Bärnstenen har bottenvåningar har en accentuerad bottenvåning jämfört med övriga våningar men som ändå uppfattas som byggnader av hög kvalitet. Det bör lämnas åt arkitekterna att gestalta detta utan att reglera detta i detaljplanen. Vår önskan är därför att dessa skrivelser utgår från planförslaget.

Wallenstams ambition är att i enlighet med stadens önskan att skapa ett kvarter med inbjudande och öppen bottenvåning men bestämmelsen om explosionsklassade fasader försvårar detta. Istället föreslås att byggrättsgränsen för C1 och D1 flyttas österut så att den minst får samma avstånd till fastighetsgräns, 8 meter, som byggrätten för Heden 47:2.

Wallenstam önskar att bestämmelse f3 inte omöjliggör hiss/hisstopp och trappa på taken då det förhindrar möjligheten att anordna takterrasser. För att nå upp till grönytefaktorn kommer troligen någon form av gröna tak behöva anläggas på de högre byggnadsdelarna.

Nockhöjder mot Smålandsgatan - Intelligande byggrätt på Heden 42:1 har mot Smålandsgatan en nockhöjd om +38. Lämpligen regleras byggrätten Heden 47:2 till samma nockhöjd för ett enhetligt uttryck längst Smålandsgatan.

Prickmark - Wallenstam förutsätter att det är möjligt att anlägga markparkering och likvärdiga funktioner på så kallad prickmark enligt de skisser som kommunicerats tidigare.

Övrigt - Wallenstam har också synpunkter kring att dagsljusavvägningen borde hanteras tydligare och tidigare för att inte medföra för stora omarbetningar av förslagen efter samråd.

Fortsatt arbete - Wallenstam ser nu fram emot nästa steg av detaljplaneprocessen. Vi fortsätter mer än gärna att medverka med vår kompetens och vårt engagemang för att tillsammans med staden och övriga byggherrar skapa en robust plan med förutsättningar för att skapa de stadsqualiteter som eftersträvas.

### **Kommentar:**

*Omarbetning inför granskning har gjorts. Bestämmelsen B-bostäder om högst 35m<sup>2</sup> är införd i granskningshandlingen. En skyfallsled till Fattighusån avses anläggas av staden och kravet på skyfallsmagasin utgår däremd. e-talen har utgått och bestämmelser kring säkerhet har omarbetats enligt förslag på åtgärder i säkerhetsutredningen. Förslaget på flytt av byggrättsgräns har inte tillgodosetts. Vad gäller utformningsbestämmelserna kvarstår dessa dock något reviderade då Stadsbyggnadskontoret anser detta viktigt som vägledning för kommande bygglov. Hisstoppar medges. Beträffande takhöjder är förslagen omarbetade inför granskning vilket innebär sänkta höjder utmed Smålandsgatan. Prickmarken reglerar att byggnad ej får uppföras. Förslagen är omarbetade och medför bättre förhållanden gällande dagsljus en ny dagsljusutredning är framtagen och planbeskrivningen är uppdaterad.*

### **34. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Robert Dicksons stiftelse, och Klippan Kulturfastigheter genom J Håkansson Byggplanering**

Plankarta:

- Anser att det inte ska finnas en bestämmelse som styr att husets form skall vara konisk (bestämmelsen f<sub>5</sub> samrådshandlingen).
- Anser att plankartan inte ska styra utfartsförbud mot Smålandsgatans fond och mot del av Skånegatan. då det är ett krav från Polisens. Plankartan bör möjliggöra flera alternativ då inget ännu är detalj-projekterat.
- Anser att blivande detaljplan skall ta hänsyn till punkterna 1-8 i bifogat underlag (Sammanfattning – Trafik & Stadsmiljö daterad 2021-02-12) för att möjliggöra kommande funktioner avseende angöring, leveranser/ inlastning/sopbil, cykelparkering, infarter/ramper, tillgänglighet räddningstjänsten och dagvattenhantering.
- Har behov av utökning av underjordiska byggrätter.
- Önskar att fördelarstationen inom Ernst Fontells plats får en annan placering och har två förslag som man vill utreda.
- Önskar att Styr- och reglerstationen på Ernst Fontells plats ges en annan placering på kommunal mark.
- Önskar ta bort formuleringen om takräcken i bestämmelsen f<sub>3</sub> inom beteckning B<sub>1</sub>.
- Har en fråga kring en otydlig ny fastighetsgräns.
- Önskar inom B<sub>1</sub> kunna uppföra skärmtak utanför sin byggrätt och vid behov utanför egen fastighetsgräns.
- Önskar vad gäller byggrätten för B<sub>1</sub> en flexiblare formulering vad gäller säkerhetsbestämmelsen så att exempelvis södra fasaden kan undantas.
- Bestämmelsen a<sub>1</sub> beträffande gemensamhetsanläggning har en otydlig gräns.
- Har förslag på placering av fördröjningsmagasin för dagvatten för kvartersmark men på allmän plats.
- Gällande möjligheten att uppnå BBR:s krav på dagsljus inom beteckning B<sub>1</sub> för vissa av lägenheterna i Studentcentrum, önskas att texten avseende genomgående lägenheter tas bort.
- Angående parkering, inom beteckning B<sub>1</sub>, C, P<sub>1</sub> och (P<sub>1</sub>) samt Torg: Vi behöver fortsätta dialogen om angöring- och HKP möjligheter för att ha förutsättning att kunna lösa detta på ett bra sätt i ett framtida bygglov.
- Planen ställer krav på att i gatuplanet skall minst 50% av fasadlängd mot allmän plats utgöra lokalyta, då vill vi ha förutsättningar för klara avståndskraven för angöring och HKP inom 25 m från entréer. Vi har utfartsförbud runt hela vår fastighet så frågan är för oss svårlöst inom vår egen fastighet. Det står i planbeskrivningen att man kommer titta på att ta bort den norra cykelbanan på Bohusgatan för att göra plats för angöring, vilket vi förespråkar. Reglering av räcken är borttagen.

**Kommentar:**

*Utförningsbestämmelsen kvarstår. Utfartsförbudet är något minskat. Avseende angöring oh trafikfrågor är ett uppdaterat trafikförslag framtaget och avstämt i dialog med berörda exploatörer. Möjlighet till underjordiska byggrätter medges genom detaljplanen. Förslagen på placering av fördelarstation och signalstation är utredda, placering från samråd kvarstår. Säkerhetsbestämmelserna är utvecklade. a<sub>1</sub> för gemensamhetsanläggning har utgått. Övriga synpunkter noteras.*

### **35. Sweco Sverige AB**

Sweco tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplanen. Sweco är hyresgäst och bedriver konsultverksamhet i Vasakronans fastighet Heden 46:3 på Skånegatan 3 och har följande synpunkter.

Ingen solstudie är gjord för Heden 46:3 (endast dagsljusstudie) som kommer bli mycket skuggad av det nya polishuset. Sweco framhåller också att den föreslagna bredden på körbanan på norra sidan Ernst Fontells Plats är avsmalnad 0,8 meter mot idag och att även om den uppfyller kraven i Teknisk Handbok befaras kunna resultera i att möten, framförallt gällande större transportfordon som sopbil och lastbil, i samband med sväng vid in- utfart på baksidan fastigheten Heden 46:3 och vid korsningen mot Skånegatan kommer vara mycket problematiska. En bredare yta bör därför avsättas för körbanan om så är möjligt.

Det ser ut som att förslaget innebär att byggnaden på fastigheten Heden 46:3 kan hamna inom 30 meter från fasad på polishus/myndighetsbyggnad och därmed bör vara förstärkt i fasad och fönster för att skyddas mot explosion. Även om avståndet 30 meter skulle uppnås med liten marginal innebär en instängd gata mellan de båda byggnaderna, som dessutom inkluderar angöringsytor där fordon kan parkeras närmare fastighet 46:3 än 30 meter, en markant ökad hot/riskbild mot byggnaden. I gällande detaljplan som omfattar Heden 46:3 har byggnaden inte krav på denna typ av förstärkningar. En åtgärd för att minska risken skulle kunna vara att åtminstone ta bort angöringsytor mellan byggnaderna.

I kontorsbyggnaden Heden 46:3 finns rum som har krav på insynsskydd vilket behöver hanteras om byggnader uppförs enligt planen. Beroende på vilka projekt som pågår kan det även behövas skydd för röjande signaler.

Viktigt att transporter och tillgänglighet till och från fastighet Heden 46:3 fungerar under hela byggtiden. Detta inkluderar in- och utfart till avfall/logistikyta/garage på västra sidan fastigheten mot Ernst Fontells Plats och sidoentré på byggnadens södra sida.

#### **Kommentar:**

*Vid förtätning i centrala staden kommer befintlig bebyggelse påverkas både vad gäller dagsljus och solljus. Som Sweco nämner har dagsljusutredning tagits fram som även omfattar Swecos kontorslokaler. Solljusutredningen utgår dock från Boverkets byggregler (BBR) där det endast anges krav på solljus för bostäder.*

*Beträffande bredden på körbanan norr om Ernst Fontells plats har trafikkontoret tagit fram ett trafikförslag som är prövat mot och anpassat till den nya exploateringen. Rent planmässigt finns inga hinder att göra justeringar i bredder framgent, men generellt har*

*hållningen varit att skapa en förbättrad framkomlighet för gående och cyklister vilket medför en viss begränsning av fordonstrafik.*

*Bestämmelser för att minska risken för omgivningspåverkan på grund av närhet till skyddsobjekt är införda i granskningsförslaget utifrån säkerhetsutredningens förslag. Bland annat är parkeringsrestriktioner satta på Ernst Fontells plats och att mur ska uppföras i samband med att nya polishuset uppförs.*

*Behovet av insynsskydd som Sweco hänvisar till hanteras inte genom planbestämmelser utan är en fråga som får hanteras av verksamheterna. Detaljplanen hindrar inget sådant.*

*Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet.*

### **36. Övriga adress 10**

Anser att det hade varit trevligt om den äldre stadsplanen togs med mer i planerna. Det vill säga att man speglar Västgötagatan till hur tomten för Polishuset och centrum möter Smålandsgatan från Ullevigatan och minskar antalet blivande våningsplan på tillbyggnaden på polishuset till den då större tomtytan och motsvarande öka antal våningsplan på den minskade centrumtomten. Vad gäller studentbostäderna hade det varit lämpligt att förslagsvis lämna ett släpp från den nordliga tomten, att man därmed tillåter Smålandsgatan att fortsätta ut i rak axel/siktlinje ut i Skånegatan förslagsvis som en avsmalnad gång- och cykelpassage.

#### **Kommentar:**

*Synpunkten noteras. Förslagen är omarbetade inför granskning dock är just denna aspekt inte förändrad sedan samrådet.*

### **37. Övriga adress 11**

Synpunktsgivaren uppskattar det här förslaget mycket, både dess skala och hur det förtätar centrum och hoppas att stadsutvecklingen i Göteborg kommer se fler projekt som tar vara på marken som den här planen gör. Vad synpunktsgivaren dock reagerade på är fasaden på höghuset vid korsningen Skånegatan/Bohusgatan. Även om visualiseringar inte nödvändigtvis representerar den färdiga produkten, tror synpunktsgivaren att om hela byggnaden får samma materialitet över hela fasaden så kommer det ge ett väldigt överväldigande och monotont intryck. Synpunktsgivaren föreslår att de olika delarna får olika materialiteter så att skalan bryts ner och byggnaden inte blir lika överväldigande från människans perspektiv. En enkel bifogad bild illustrerar tanken även om de exakta kulörer som skulle passa bäst är upp till arkitekterna. Om det är möjligt tycker synpunktsgivaren att detaljplanen borde reglera olika materialiteter för de olika delarna av byggnaderna eftersom det då blir en bättre känsla av blandstad på en mer mänsklig skala. De högre delarna får gärna vara något inskjutna från fundamentdelen så att det blir en gradvis stegring i höjd.



### **Kommentar:**

*Synpunkten noteras. Vad gäller materialitet finns utformningsbestämmelser som ska medverka till att de nya byggnaderna ska förhålla sig till befintliga byggnader både vad gäller fasadmateriell och kulörer 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.*

## **Ändringar**

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Anpassning av föreslagen bebyggelse mot Smålandsgatan har gjorts för att åstadkomma bättre dagsljusförhållanden för befintliga bostäder och en bättre gatumiljö. En följd av anpassningen är att förslaget för rättscentrum förändrats betydligt. En högre byggnadsvolym inne i kvarteret istället för höga volymer ute efter Smålandsgatan medför att stadssiluetten förändras. För fastigheten Heden 47:2 innebär förändrat förslag tydligare reglering av byggrätten.
- Anpassning av föreslagen bebyggelse utifrån befintliga verksamheter inom rättscentrum. Användningen C-Centrum har begränsats att gälla enbart längs Smålandsgatan där de samtidiga användningarna C<sub>1</sub>-Polismyndighet, åklagarmyndighet och domstolsväsende samt D<sub>1</sub>-Kriminalvård tillåts. Användningen O-hotell har tagits bort. Användningen K-Kontor har begränsats i höjddled samt tagits bort från den norra byggrätten väster om Garnisonsparken.
- Outnyttjad byggrätt i gällande detaljplan framför befintliga polishusets entré återinförs. Höjd begränsas och utformningsbestämmelse införs. Mark framför föreslagen byggrätt övergår från allmän plats till kvartersmark.
- Planområdet har minskats ned. Garnisonsparken har utgått då den anses viktig att bevara i enlighet med gällande detaljplan. Prövande av park på Stureplatsen har utgått utifrån anspråket på en eventuell framtida spårväg i Alléstråket och att befintlig drivmedelstation ska vara kvar inom överskådlig tid.
- Användningen B<sub>2</sub>-Bostäder om högst 35 kvadratmeter har lagts till för fastigheten Heden 47:2 och begränsas till att maximalt 50 bostäder får uppföras.



- Riskbilden har förtydligats och åtgärder säkerställts genom planbestämmelserna m4-m13.
- Parkeringsförbud har införts längs del av norra Smålandsgatan samt vid Ernst Fontells Plats enligt förslag på åtgärder i säkerhetsutredningen.
- Bestämmelse har lagts till längs gator och torg om att träd och/eller plantering ska finnas.
- Förslag på höjder är justerade. Nockhöjd kompletteras på vissa ställen med e-bestämmelser.
- Utformningsbestämmelserna samt varsamhetsbestämmelsen har utvecklats.
- Bestämmelser för skyfall har tydliggjorts. En skyfallsled till Fattighusån avses anläggas av staden som innebär nytta för ett större område än enbart planområdet. Kravet på skyfallsmagasin på Heden 47:2 utgår därmed.
- Administrativ bestämmelse har införts i delar av planområdet som villkorar till startbesked att mark ska ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning.
- Administrativa bestämmelser har införts i delar av planområdet som villkorar till bygglov att murar utifrån säkerhetsaspekter respektive skyfallsmagasin ska uppföras.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Frida Kjäll  
Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson  
Planarkitekt

### ***Bilagor***

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

## Sändlista

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd  
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/förvaltningen  
Kretslopp och Vatten  
Kulturnämnden/förvaltningen  
Lokalsekretariatet  
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen  
Namnberedningen och GDA adresser  
Park- och naturnämnden/förvaltningen  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Socialnämnden/förvaltningen centrum (F d Stadsdelsnämnden/förvaltning i Centrum)  
Trafiknämnden/kontoret

### Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB  
Försvarsmakten Högkvarteret, HKV  
Göteborgsregionen (GR)  
Lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen  
Polismyndigheten  
Skanova Nätplanering D3N  
Swedavia AB  
Trafikverket  
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen

### Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

### Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

### Övriga

Got Event AB  
Göteborg & Co  
Göteborgs ornitologiska förening  
Göteborgs spårvägar/Banteknik  
Funktionsrätt Göteborg  
Naturskyddsföreningen i Gbg  
Telia Company AB



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Torun Signer  
Planhandläggare  
010-2245494

Yttrande  
2021-02-26

Diarienummer  
402-1190-2021

Sida  
1(7)

Göteborgs kommun  
[sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se)  
Ert Diarienummer: 0545/19

## Förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade december 2020 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Syftet med detaljplanen är att förtäta och komplettera i ett centralt läge i Göteborg och åstadkomma ett varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald. Rättscentrum ska utvecklas samt nya kontor, studentbostäder och verksamhetslokaler ska tillkomma. Befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska också ske av gatorna inom området.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har goda ambitioner för att hantera platsen och verksamheternas specifika förutsättningar och begränsningar. De kvalitetsmål som satts upp för detaljplanen och området anser Länsstyrelsen är bra. En utmaning för planen är att hantera avvägningen mellan Polis- och Åklagarmyndighetens behov av slutenhet och ambitionen att förstärka tillgängligheten och gaturummets attraktivitet. Det område som planeras för studentboende och publika verksamheter i gatuplan sammanfaller också med de områdena som är mest utsatta för buller- och luftföroreningar.

Till granskningen ser Länsstyrelsen att planförslaget behöver utvecklas och förtydligas gällande miljökvalitetsnormerna för luft och förslaget påverkan på människors hälsa och säkerhet.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att ni kompletterar och förtydligar planförslaget gällande miljökvalitetsnormerna för luft och risken för människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

## Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

## Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Miljökvalitetsnormer för luft

En luftkvalitetsutredning har gjorts för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) för nuläget (2019) och framtid (NO<sub>2</sub> – år 2025 respektive PM<sub>10</sub> – år 2035). Halterna av PM<sub>10</sub> beräknas vara lägre än miljökvalitetsnormen både i nuläget och 2035. Halterna av NO<sub>2</sub> beräknas tangeras MKN i några delar av planområdet år 2025.

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av området där gaturummen längs Skånegatan, Smålandsgatan och Bohusgatan blir trängre och mindre öppna. Förtätningen försämrar spridningsförutsättningarna för utsläppen från trafiken och medför en risk för högre halter i det aktuella området med om aktuell plan genomförs. Dessutom bedöms trafiken i området öka kontinuerligt från nuläget till 2025 och 2035. Trots detta beräknas halterna av kvävedioxid generellt minska något över området från 2019 till 2025. Förklaringen till att halterna generellt inte ökar, trots de försämrade förutsättningarna, beskrivs i huvudsak vara den prognosticerade utsläppsminskningen från fordonsflottan.

Enligt luftutredningen beräknas halterna av kvävedioxid, med genomförd plan år 2025, vara högst i planområdets sydöstra del. MKN tangeras vid den planerade bebyggelsen vid Skånegatan och vid Bohusgatan. Förutom den prognosticerade utsläppsminskningen från fordonsflottan anges byggnadernas höjd och placering vara en bidragande orsak till att MKN inte överskrids i planområdets sydöstra delar år 2025. En ytterligare trafikökning bedöms kunna leda till att MKN kan komma att överskridas i området i framtiden. Därför rekommenderas det i luftutredningen att entréer placeras där luften är renare och risken att överskrida MKN är lägre.

Ni skriver i planbeskrivningen att det finns fortsatta risker för dålig luftkvalitet inom planområdet och att det är viktigt att *”tänka på hur friskluftsintag, entréer och andra offentliga ytor planeras inom dessa områden och då inte riktas mot gatorna runt planområdet, för att minska exponeringen av dålig luftkvalitet”*.

De identifierade riskområdena i luftutredningen sammanfaller i stort med de gaturum där detaljplanen föreslår och ställer krav (planbestämmelse f<sub>2</sub>) på aktiva bottenvåningar.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med följande:

- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.
- Byggnadernas höjd och placering i de sydöstra delarna beskrivs bidra till att MKN för kvävedioxid inte överskrids, utan tangeras, på platsen. Har ni tagit hänsyn till detta i den föreslagna byggrätten?
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Recipient för dagvattnet från planområdet är Fattighusån som utgör en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Ni bedömer att planen inte kommer att påverka statusen för Fattighusån negativt om dagvattenrening möjliggörs.

Länsstyrelsen delar er bedömning att planförslaget inte kommer att bidra till att försämra statusen eller försvåra möjligheten att MKN uppnås i berörd vattenförekomst. Bedömningen baseras på er föroreningsberäkning som finns i er dagvattenutredning. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att ni vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Trafiksäkerhet**

Det finns sedan tidigare överenskommelser mellan Göteborgs stad och Trafikverket om trimningsåtgärder för Ullevimotet. Föreslagen detaljplan kommer generera en ökad trafik vid Ullevimotet och E6/20. Denna påverkan måste utredas vidare enligt Trafikverkets synpunkter att utföra mikroanalyser för både Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket ser en risk för oacceptabla trafiksäkerhetsrisker om inte tidigare överenskomna åtgärder genomförs. Länsstyrelsen anser att detta behöver hanteras vidare i planprocessen. Trafikverkets yttrande bifogas.

#### **Skyfall**

Länsstyrelsen anser att planförslaget inkluderar vad som bör anses som samhällsviktiga verksamheter. Detta konstateras även av er i planbeskrivningen. Samhällsviktiga verksamheter bör enligt Göteborg Stads tematiska tillägg till översiktsplanen avseende översvänningsrisker (TTÖP) utformas med 0,5 meters marginal till vital del. Ändå har ni valt att lägga marginalen på 0,2 meter, vilket ligger i nivå med ”normala” byggnader, för samtliga markanvändningar inom planområdet. Ni behöver komplettera underlaget med en motivering till denna avvikelse från TTÖP.

I planbestämmelse m<sub>3</sub> anges att marginal för skydd ska utföras i förhållande till *skyfallsyta*. Vilken höjd denna skyfallsyta förväntas hamna på är dock inte klarlagt. Länsstyrelsen bedömer inte att detta är en tillräckligt tydligt formulerad planbestämmelse. Ni behöver därför förtydliga denna planbestämmelse och visa hur det säkerställs att syftet med planbestämmelsen uppfylls.

Ett 600 m<sup>3</sup> stort underjordiskt magasin samt en 145 m<sup>3</sup> stor multifunktionell yta är avgörande för att klara skyfallsproblematiken. Eftersom dessa åtgärder är nödvändiga för att planen ska kunna anses lämplig ur översvänningsproblematik bedömer Länsstyrelsen att utförandet av dessa bör villkoras mot bygglov eller startbesked.

Vidare noterar Länsstyrelsen ett antal åtgärder som identifieras i skyfallsutredningen som inte har säkerställts eller kommenterats i planbeskrivningen:

- Höjdsättning runt hus i "Garnisonsparken" så att vatten inte rinner mot fasaden (Skyfallsutredning s 11)
- Höjdsättning mellan Smålandsgatan och garageentrén vid Ullevi Tennis (Skyfallsutredning s 11)
- Tillgänglighet till- och från planområdet ska garanteras genom höjdsättning (om höjdsättning Smålandsgatan ändras) (Skyfallsutredning s 15)

Ni behöver komplettera med en beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

#### **Utrymning arena**

Av planbeskrivningen framgår det att utrymningsförhållandena från Gamla Ullevi har beaktats och inte försämrats i samband med ny detaljplan. Länsstyrelsen rekommenderar dock att ni tydligare beskriver hur denna beaktan har skett, vilka principer som ni har utgått ifrån och vilket minimikrav som identifierats avseende exempelvis utrymningsbredd.

#### **Säkerhet**

Det framgår av plankartan att fasader, fönster och bärande stomme ska utföras explosionsklassade. Av plankartan framgår dock inte vilken dimensionerande explosionslast eller explosionsklass som gäller utan detta finns endast angivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att ni bör reglera dimensionerande klass genom planbestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att ni behöver förtydliga hur riskbilden för befintlig bebyggelse påverkas av detaljplanen. Om åtgärder krävs för att risken ska bli acceptabel behöver det visas hur dessa åtgärder säkerställs.

#### **Buller**

##### *Trafikbuller*

Genomförd bullerutredningen visar att 65 dBA överskrids upp till ca 16 meters höjd vid studentbostäderna i riktning mot Skånegatan. På våning 1–3 planeras kontorslokaler. För att kunna möjliggöra bostäder vid våning 4–6 behöver bebyggelsen dras in ytterligare 3 m från Skånegatan. Ni har säkerställt att 65 dBA för småbostäder klaras genom planbestämmelse.

##### *Industribuller*

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 planbeskrivningen att fastighetsägaren avser att byta ut fläktarna och istället ansluta huset till fjärrkyla alternativt byta fläktsystem.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det behöver säkerställas att bullernivåerna från fläktarna klarar Boverkets riktvärden för industribuller vid bostäderna innan planen antas.

Det har inte genomförts någon beräkning av buller från fläktarna på taket på Polishuset/Åklagarmyndigheten eller från ventilationssystemet vid Gamla Ullevi. Ni motiverar detta genom att anslutande kvarter inte planeras för bostäder utan för tillfällig vistelse och därför inte berörs av riktvärden för buller.

Hur lång tid man vistas i ett tillfälligt boende är viktigt att beakta när det gäller att bedöma en eventuell olägenhet enligt miljöbalken. För fastigheten vid Ullevi Tennis använder ni i planbeskrivningen begreppet "företagsbostäder". Länsstyrelsen förstår inte vad som omfattas av detta begrepp. Vi anser att ni behöver förtydliga vad detta innebär och varför ni har valt att planlägga för tillfällig vistelse och inte bostäder i denna del. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) omfattar även tillfälligt boende så det är viktigt att dessa värden kan uppnås.

#### *Buller från arenor*

En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Då arenorna främst används vår-höst bör redovisningen av anläggningens nyttjandegrad anpassas till detta. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

#### **Vibrationer**

En vibrationsutredning för väg- och spårtrafik har genomförts. Denna visar att 0,4 mm/s kan innehållas för byggnader med grundläggning och bjälklag i betong. Ni har föreskrivit en planbestämmelse om att "Gällande riktlinjer för vibrationer i byggnad, 0,4 mm/s vägd RMS får inte överskridas". Det är oklart vilken riktlinje den syftar på. I Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 är det vibrationer i bostäder och vårdlokaler från väg- och spårtrafik som regleras. Är det denna som avses? Alternativt är det Svensk Standard SS 460 48 61 som avses?

Med anledning av att det inte har genomförts några större evenemang under utredningstiden saknas kunskap om vilka vibrationer Ullevi respektive Gamla Ullevi kan medföra för planområdet. Det framgår inte heller tydligt av planen om planbestämmelsen 0,4 mm/s även syftar till att reglera vibrationer från arenorna. Inför granskning behöver det utredas vilka vibrationer som kan förekomma från arenorna, vilka riktvärden som avses innehållas samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten bör vara att de riktvärden som Miljöförvaltningen beslutat om även ska gälla för den nya bebyggelsen.

#### **Förorenade områden**

Av utförd undersökning framgår att föroreningar påträffats och att efterbehandlingsåtgärder kommer att bli nödvändiga vid nyetablering inom området.

Vilka efterbehandlingsåtgärder som ska genomföras behöver beskrivas mer detaljerat med avseende på vilka åtgärdsområden som ska gälla, vilka områden som ska saneras samt omfattningen av saneringsåtgärderna. Om efterbehandlingsåtgärder

inte genomförs innan planen antas ska det införas en planbestämmelse som säkerställer att nödvändiga efterbehandlingsåtgärder genomförs.

## Råd enligt PBL och MB

### Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram som underlag för detaljplanen. Bebyggelsekaraktären inom området och angränsande delar är mycket varierad vad gäller funktioner, volymer och fasadmaterial. Kulturmiljöunderlaget lyfter fram flera platser inom området med historisk kontinuitet som är viktiga att värna och utveckla i den fortsatta planeringsprocessen.

Det är positivt att kvalitetsmål formulerats som vägledning för den fortsatta processen för att upplevelsen av sammanhang inom området ska stärkas. Sammantaget anser Länsstyrelsen att ni hanterat mötet mellan ny bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö och polishusets kulturhistoriska värden på ett bra sätt.

En arkeologisk förundersökning av fornlämning RAÄ Göteborg 346 som utgörs av en begravningsplats har genomförts vid Ernst Fontells Plats. Tillstånd för ingrepp i fornlämning har initierats hos Länsstyrelsen av Klippans fastigheter.

### Naturmiljö

Detaljplanen innebär att de gröna värdena vid Ernst Fontells Plats försvinner. Enligt planbeskrivningen ska kompensationsåtgärder genomföras för de värden som går förlorade vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Vi vill påminna om att kompensation som krävs för till exempel nedtagning av biotopskyddade alléträd inte kan tillgodoräknas.

Länsstyrelsen noterar att ansökan om biotopskyddsdispens ska skickas in till Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning. Länsstyrelsen vill påminna om att förslag på kompensationsåtgärder ska ingå i ansökan.

Gällande den rödlistade getlaven gör park- och naturförvaltningen bedömningen att förekomsten av getlav på en lind på Smålandsgatan inte är avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Om trädet behöver tas bort föreslår ni att det ska undersökas ifall det är möjligt och rimligt att flytta trädet till en näraliggande plats. Länsstyrelsen tolkar detta som att ni bedömer att ingen artskyddsdispens krävs för påverkan på getlav. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

### Dagvatten

Det framgår att det är svårt att få plats med dagvattenåtgärder på allmän platsmark inom planen. Ni skriver att dagvattnet skulle kunna fördröjas utanför planområdet men att problematiken behöver studeras vidare för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Till granskningen behöver frågan vara klarlagd och ett förslag till hållbar dagvattenhantering presenteras.



## Synpunkter enligt annan lagstiftning

### Vattenverksamhet

I handlingarna framgår att grundläggningsarbeten samt källare och underjordisk parkering planeras. Vid grundläggningsåtgärder samt vid anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

### Behovsbedömning

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

### De som medverkat i beslutet

Företrädare för Länsstyrelsen samhälls-, natur-, vatten- och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin med planhandläggare Torun Signer som föredragande.

Anna Hendén Wedin

Torun Signer

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

#### Kopia till:

Trafikverket  
Länsstyrelsen/  
Naturavdelningen  
Miljöskyddsavdelningen  
Samhällsavdelningen  
Vattenavdelningen  
Funktionschef Plan och bygg