



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2017-05-23

Diarienummer: 1602/15

Aktbeteckning: 2-5403

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

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

## Detaljplan för bostäder i Högsbohöjd inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg en del av BoStad2021, utökat planförfarande

---

### Samrådsredogörelse *(PBL 2010:900, SFS 2014:900)*

#### Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 9 november 2016 till 20 december 2016. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1.

#### Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller påverkan av trafikbuller och luftkvalitet för den norra delen av planområdet och lämpligheten för bostäder. Även synpunkter gällande påverkan på stadsbilden, en ytterligare breddning av Sjupundsgatan samt risk för markföroreningar har inkommit.

Kontoret har bedömt att frågor som uppkommit under samrådet är tillräckligt utredd och med genomförda ändringar kan planen skickas ut på granskning.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

# Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

### 1. Fastighetsnämnden

#### Genomförandefrågor

Projektering av allmän plats kommer att påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft, som en del av genomförandeprocessen inom BoStad2021.

#### Avtal

Fastighetsnämnden har 2016-01-18 beslutat om en markanvisning till bolaget inom del av planområdet. En av förutsättningarna för markanvisningen var att en överenskommelse om fastighetsreglering skulle tecknas innan samråd, överenskommelsen undertecknades av Stena Fastigheter Väst AB 2016-11-08. Innan planen antas ska exploateringsavtal/genomförandeval avtecknas. I exploateringsavtalet regleras åtgärder som krävs för planens genomförande, bl.a. utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.

#### Ekonomi

Byggaktören lämnar exploateringsbidrag som täcker kommunens kostnader för projektering och utbyggnad av allmän plats som behövs för områdets behov.

Resultatet av pågående åtgärdsvalsstudie från trafikkontoret i samverkan med Trafikverket, ÅVS, kan komma att medföra att åtgärder behöver göras på såväl Högsboleden/Västerleden som på det kommunala gatunätet. I granskningsskedet ska dessa eventuella åtgärder så långt möjligt beskrivas och dess finansiering klargöras. Kostnader kan komma att belasta kommunen samt byggaktören.

#### Överväganden

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplanen samt med utgångspunkter och rekommendationer i Program för Högsbohöjd, godkänd 2015-12-01.

Fastighetsnämnden får en inkomst från överföring av mark till byggaktören och utgifter för lantmäteriförrättning avseende allmän plats och ledningsrätt.

Fastighetskontoret tillstyrker förslagen detaljplan för bostäder vid Högsbohöjd. Detaljplaneförslaget bidrar starkt till att uppnå det bostadspolitiska målet, att möjliggöra fler bostäder i centrala lägen.

#### Kommentar:

Efter samrådet har staden kommit fram till att planer inom BoStad2021 inom södra mellanstaden ska ha fortsatt framdrift. Arbetet med ÅVS södra mellanstaden pågår parallellt men resultatet kommer inte att inväntas innan planen antas.

Fastighetskontoret är delaktiga i planarbetet och synpunkterna noteras.

## 2. Göteborg Energi AB

### Nät

Göteborg Energi Nät AB äger flera anläggningar (kablar) inom och i anslutning till området. Ett genomförande av detaljplanen innebär att några av de befintliga kablarna måste flyttas till nya lägen, flera nya ledningar behövs och ev en ny transformatorstation reserverat med ett nytt E-område på plankartan. Det är mycket viktigt att planarbetet tar hänsyn till ovanstående.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

### Fjärrvärme

Göteborg Energi Fjärrvärme har fjärrvärmeledningar i planområdet. Om planen vinner laga kraft kommer ledningar som ligger inom byggrätt att behöva flyttas. Flytten ska bekostas av exploitören och Göteborg Energi avser att söka ledningsrätt för ledningarnas nya läge i gata på kvartersmark. För övriga befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet avser Göteborg Energi att söka ledningsrätt.

Vid markarbeten nära ledningar hänvisas entreprenören till Göteborg Energis dokument "Bestämmelser vid Markarbeten". Ledningarnas höjdläge måste beaktas vid markarbeten och anläggning av gator.

### **Kommentar:**

De befintliga ledningar som hamnar i konflikt med planerade byggrätter kommer att flyttas i samband med planens genomförande.

Plankartan kompletteras med ett E-område för transformatorstation.

Plankartan kompletteras med u-områden för allmänna ledningar inom kvartersmark.

I övrigt noteras synpunkterna

## 3. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Under rubriken *Avfall* beskriv hur avfallshanteringen ska fungera för såväl befintliga som nya bostäder och verksamheter i detaljplanen.
- Under rubriken *Avtal* ska det stå att markarrendeavtal ska skrivas med Kretslopp och vatten gällande nya platser för återvinningsstationer.
- Under rubriken *Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen* ska det stå att flytten av återvinningsstationen bekostas av exploateringen.
- Komplettera med följande text som bestämmelse på plankartan: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."
- Lägsta normala trycknivå är +102 meter, inte +77 meter (sidan 33).
- Information gällande berganläggning kompletteras med text under rubrik Berganläggning i detta yttrande.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet:

Avfallshanteringen behöver placeras där sopbil/kranbil kan angöra. Lämpliga platser för flytt av återvinningsstationerna behöver hittas och säkerställas med E-områden i plankartan.

### **Avfall**

Eftersom en hållbar avfallshantering bygger på sortering i flera fraktioner ska detaljplanen göra plats för insamling av rest-, mat-, grovavfall samt förpackningar och tidningar. Vid placering av avfallshanteringen behöver en trafiksäker angöring för sopbil/kranbil säkerställas och arbetsmiljökraven uppfyllas. Vid tömning av underjordbehållare behöver kranbilen stå inom 5 meter från behållarna och ha 10 meters fri höjd. Underjordsbehållare ska placeras minst två meter från byggnad på en plats där kranbilen inte behöver lyfta behållaren över cykelbana eller parkerade bilar. Vid kärphantering ska dragvägen vara så kort som möjligt men får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmets mitt till soppilen. Lutningen på dragvägen får vara max 1 meter på 12 meter.

För att återvinningsstationerna ska få bygglov behöver plankartan kompletteras med bestämmelse för detta. Nya platser behöver även stämmas av med Kretslopp och vatten. Tänk på att kranbilen inte ska lyfta behållarna över gång- och cykelväg. Av planbeskrivningen ska det framgå att exploateringen bekostar flytten av återvinningsstationerna och att markarrendeaftal ska skrivas med Kretslopp och vatten. Det är också viktigt att Kretslopp och vatten i god tid före borttagandet av befintlig återvinningsstation får veta detta så att vi kan meddela FTI som informerar berörda.

För byggnader som ska innehålla både bostäder och verksamheter behöver exploatören bestämma om avfallshanteringen ska organiseras gemensamt eller om det behövs separata avfallsutrymmen i byggnadernas entréplan. Det är även viktigt att tillräckliga ytor avsätts för källsortering inne i lägenheter och lokaler.

Inför bygglovsansökan behöver exploatören även fundera på hur grovsopshanteringen ska lösas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att grovavfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en tillräckligt stor yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån. För att begränsa mängden avfall som uppkommer rekommenderar Kretslopp och vatten också att fastighetsägaren arbetar för att förebygga att avfall uppstår. Vägledning för hur avfall kan förebyggas i flerfamiljshus finns att få från Kretslopp och vatten.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* som hittas på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Kretslopp och vatten står också gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

## VA

Som nämnts i planbeskrivningen kommer planerad bebyggelse och trädplanteringar i konflikt med befintliga allmänna VA-ledningar. I yttrandet finns en kartbild som visar vilka ledningar som påverkas.

Beroende på hur eventuell avstyckning av de befintliga fastigheterna Järnbrott 117:5, 117:6 och 758:525 kommer att ske kan anslutning ske på olika sätt. Vardera fastighet ska ha sin egen förbindelsepunkt för vart och ett av ändamålen dricks-, spill-, och dagvatten. Exploatören ombeds ta kontakt med Kretslopp och vatten angående eventuella nya förbindelsepunkter så snart som detta är möjligt att ta ställning till. Befintliga förbindelsepunkter visas på en karta i yttrandet.

För Kretslopp och vattens befintliga ledningar som kommer ligga kvar inom kvartersmark önskar Kretslopp och vatten att ledningsrätt ordnas för detta i de fall detta saknas.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83).

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborgs stads hemsida.

## **Trädplantering**

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. I de fall det är möjligt ska ledning och trädets rothals placeras på ett avstånd av 7 m från varandra.

## **Berganläggning**

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Vibrationsskapande arbeten ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer kan komma att behöva utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras. Remiss lämnas till Kretslopp och vatten enligt Kretslopp och vattens ”Arbeten under mark” som hittas på Göteborgs stads hemsida.

## **Förutsättningar för anslutning**

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 102 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

## **Ekonomi**

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

### **Kommentar:**

Planhandlingarna kompletteras/revideras utefter Kretslopp och vattens förslag till ändringar.

## **Avfall**

Plankartan kompletteras med E-område för återvinningsstationer.

## **VA**

De befintliga ledningar som påverkas av planens genomförande kommer att flyttas. Samtliga allmänna ledningar är eller kommer att vara placerade inom allmän plats GATA med undantag för de två u-områden i planens sydöstra del. Inga ytterligare u-områden krävs därför.

## **Förutsättningar för anslutning**

Plankartan kompletteras med en upplysning enligt synpunkt.

I övrigt noteras synpunkterna.

## **4. Kultur nämnden**

Planen omfattar inte befintlig bebyggelse och därmed inga varsamhetsaspekter gentemot det existerande beståndet. Det hade varit önskvärt att detaljplanen omfattade den

existerande byggnadsmiljön vid Pennygången för att på så sätt säkerställa ett bevarande och varsamhet i enlighet med genomförd kulturmiljöbedömning.

Det aktuella förslaget har ett högt exploateringsstal. Nämnden anser att höghus upp till 10 våningar påverkar kulturmiljön negativt, såväl i närområdet som i ett stadslandskapsperspektiv.

Byggnadsvolymer kommer att påverka landskaps-/stadsbilden då husen är placerade på ett höjdparti. Områdets silhuett är viktig och påverkar stadsbilden. I det tidigare programskedet var ambitionen att förtydliganden kring hur natur- och kulturvärden hantearas skulle arbetas in i detaljplanen. Hur detta har gjorts framgår inte av det nu presenterade förslaget.

Eftersom förtätningen förmodligen skulle skapa ett kraftigt landmärke i stadsbilden – det som var tänkt att undvikas vid den ursprungliga exploateringen i området och som hittills varit områdets kvalitet - bör det göras en grundlig utredning av konsekvenserna med ett nytt landmärke och vad som motiverar det.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kulturförvaltningen har inga synpunkter på förslaget utifrån detta perspektiv.

### **Barnperspektivet**

Staden arbetade under sextioalet aktivt på att hitta praktiska lösningar på billiga och bekväma lägenheter med god miljö, levnads- och uppväxtförhållanden för barnen. Bland annat genom bilfria system i bostadsområdena, lägre skala och grönytor. Det är Pennygångens befintliga bebyggelse ett kvarvarande och levande exempel på. Det är också kvaliteter som bör värnas även idag.

Nya friytor för allmänhetens behov tillskapas inte inom planområdet, trots att det redan idag saknas mötesplatser för alla åldrar, särskilt för de större barnen.

### **Jämställdhetsperspektivet**

Kulturförvaltningen har inga synpunkter på förslaget utifrån detta perspektiv.

### **Mångfaldsperspektivet**

Kulturförvaltningen har inga synpunkter på förslaget utifrån detta perspektiv.

### **Miljöperspektivet**

Stadsplanen från 1959 utformades med tanke på bebyggelsens betydelse som synligt landmärke genom läget på en av de högsta kullarna i väster. De vinklade lamellhusen vänder sig in mot stora oregelbundna och sammanhängande bostadsgårdar, vilka avdelas av Fyrkgångsparken, ett centralt kuperat grönstråk. Utanför den omslutande matargatan ligger radhusbebyggelse i mindre grupper. Området ligger i direkt anslutning till Ruddalens värdefulla grönområde.

### **Omvärldsperspektivet**

Göteborg har en bebyggelsehistoria från 1900-talet som ligger i framkant när det gäller bostadssociala frågor. Detta är Pennygångens befintliga bebyggelse ett kvarvarande och levande exempel på. Det är också kvaliteter som bör värnas även idag. Området erbjuder låga hyror vilket medger social blandning och möjliggör för mötet mellan olika grupper.

### **Kommentar:**

Denna detaljplan ingår i projektet BoStad2021, en planläggning av befintlig bebyggelse sker separat vid behov.

En studie av byggnadernas höjd har skett i arbetet med detaljplanen och gestaltningen. Byggnaderna som tillåts i detaljplanen är högst 8 våningar och är i och för sig högre än befintliga byggnader men ligger topografiskt lägre och tar stöd i berget bakom. Därför bedöms de nya byggnaderna inte tillföra något nytt landmärke till området eller ge en större påverkan på stadsbilden. Planhandlingarna kompletteras med ett sektion över ett större område för att illustrera den planerade bebyggelsen i stadsbilden och kulturmiljön. Inga naturområden finns inom planområdet.

De tillkommande byggnaderna har anpassats till de befintliga i höjd i den södra delen genom ett lägre våningsantal, 4-5 våningar, med undantag för föreslagna punkthus. De nya byggnaderna har anpassats med samma bebyggelsestruktur som de befintliga.

Nya allmänna platser för utevistelse tillskapas inte inom planområdet. I samband med ett genomförande av planen sker en upprustning av de allmänna vistelseytorna i Fyrkångsparken. De planerade bostadsgårdarna möjliggörs för vegetation genom en kompletterande planbestämmelse. Gårdarna avses utformas som gröna och med lekplatser men det regleras inte i detaljplanen.

## **5. Miljö- och klimatnämnden**

### **Ljudmiljö**

En stor andel av lägenheterna klarar inte riktvärdena för trafikbuller. Vi anser inte att det är lämpligt med bostäder på den delen av området som ligger längs med Högsboleden.

### **Luftkvalitet**

Vi gör bedömningen att luftkvaliteten vid Högsbohöjd klarar samtliga miljö kvalitetsnormer med god marginal.

### **Markmiljö**

Innan marken är lämplig för byggnation av bostäder behöver åtgärder vidtas med avseende på föroreningarna i marken

### **Mobilitet och parkering**

Planområdet kommer att ha ett bra kollektivtrafikläge och idag har invånarna ett förhållandevis lågt bilnehav, vilket man bör sträva efter att behålla.

### **Miljömål**

Planen är avstämd mot de lokala miljömålen, men det är önskvärt med en fördjupad analys av de målkonflikter som uppstår då staden förtätas.

### **Kommentar:**

### **Ljudmiljö**

Bullerutredningen kompletteras med beräkningar för det norra kvarteret som i sin utformning har reviderats sedan utredningen upprättades. Med föreslagen utformning av det norra kvarteret bedöms mindre bostäder kunna uppföras som klarar ritvärden för buller. Även övriga kvarter bedöms kunna genomföras.

### **Markmiljö**

Inom de planerade kvarteren i planområdets södra del kommer underjordiska garagen byggas under innergård. Innergårdarna kommer att förses med nya mark-/jordlager. Detaljplanen kompletteras med en risk- och åtgärdsbedömning gällande markmiljön. I denna bedöms möjligheten till avhjälpande åtgärder som goda, utifrån de provtagningar som genomförts. Inför genomförandet av detaljplanen kompletteras markundersökning-

arna inom planområdet för att ge en bättre bild av saneringsbehovet och omfattningen. För att följa upp detta kompletteras plankartan med en generell upplysning ”Kompletterande markundersökningar krävs för området för att säkerställa en känslig markanvändning”.

### **Mobilitet och parkering**

Parkeringstalen är beräknade efter kommunens gällande vägledning till parkeringstal och planområdet bedöms ligga inom område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal.

### **Miljömål**

En fördjupad analys av eventuella målkonflikter sker utanför arbetet med denna detaljplan.

I övrigt noteras synpunkterna.

## **6. Park och Naturnämnden**

### **Förslag på förändringar i planförslaget**

- Avsätt medel för upprustning av Fyrkgångsparken med tillhörande lekplats. Utred möjlighet till stadsdelslekplats och utveckling av stadsdelspark i Torpadammen.
- Möjliggör en trafiksäker och grön koppling längs med Sjupundsgatan hela vägen fram till Torpadammen/Ruddalens friluftsområde. Värna trädgruppen som annonserar det gröna stråket längs Sjupundsgatan, förslagsvis genom att överföra ytan till allmän plats eller införa marklov för fällning av träd.
- Se över utformning av ytor mellan befintliga och föreslagna bostadskvarter med avseende på tillgänglighet och kopplingar mellan det nya och det gamla.
- Säkerställ möjlighet till planteringar på bostadsgårdar ovanpå bjälklag, till exempel genom att införa krav på andel yta med möjlighet till träd och högre vegetation. Där utemiljö för förskola planeras är detta särskilt angeläget.
- Säkerställ att eventuella gatuträd på allmän plats är genomförbara.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär inte att förvaltningen får ökade driftskostnader. Investeringskostnader för föreslagen upprustning av Fyrkgångsparken och lekplats redovisas i tabell nedan. Fortsatt arbete behöver svara på om gatuträd på allmän plats och grönytor i trafikmiljö föreslås samt i vilken omfattning. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Park- och naturförvaltningen	Investeringskostnad	Driftskostnad/år
Upprustning av Fyrkgångsparken	1 mkr	
Upprustning av lekplats	2,5 mkr	
<b>Summa:</b>	<b>3,5 mkr</b>	

Vid genomförande av planen ska en ny kalkyl tas fram.

### **Planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering**



## Grönstruktur

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att de stora ytor med markparkeringar som möter en i infarten till Högsbohöjd omvandlas till bostäder. Det är samtidigt önskvärt att de för Pennygången karakteristiska berghällarna sparas i den mån det är möjligt och att utblickar värnas.

Fyrkgångsparken är i stort behov av upprustning och kan uppfattas som otrygg. Att det gröna i området ska stärkas, att fler mötesplatser skapas, och att stråk och kopplingar förtydligas är uttalade målsättningar i framtaget program för Högsbohöjd. Att Fyrkgångsparken rustas upp är högst angeläget då denna ska fungera som bostadsnära park för en växande befolkning.

250-700 meter från planområdet ligger Torpadammen (Torpaängen) som är en samlande park för stora delar av Högsbo och som i grönstrategin pekas ut som stadsdelspark. Torpadammen har en stor utvecklingspotential. I direkt angränsning till Torpadammen ligger större natur- och rekreationsområde i form av Ruddalen.

Genom att planförslaget möjliggör för ny förskola med begränsad tillgång till friyta (25 m<sup>2</sup> per barn) kommer trycket på befintliga parker att öka och kraven på god tillgänglighet ökar.

Sjupundsgatan utgör en lummig och viktig grön länk såväl inom Högsbohöjd som mellan Västra kyrkogården i Majorna och Torpadammen/Ruddalen i Högsbo. Planförslaget möjliggör för gång- och cykelväg längs delar av gatan, men tyvärr saknas en sträcka om cirka 170 meter mellan Västerhedsskolan och Torpadammen som inte omfattas av planområdet. Det hade varit önskvärt att ta ett helhetsgrepp på Sjupundsgatan för att kunna stärka kopplingen och förbättra förutsättningarna att röra sig med cykel och till fots längs stråket. Utifrån detta perspektiv vore det önskvärt att se över lokaliseringen av cykelparkeringar på kvartermark och samtidigt värna trädgruppen som annonserar det gröna stråket när en kommer till Högsbohöjd – genom gc-tunneln under Högsboleden eller via busshållplatsen vid Sjupundsgatan.

## Parkplan

En stadsdelslekplats saknas i området, och i parkplan för Högsbo/Frölunda föreslås att sådan utvecklas i Fyrkgångsparken. Detta skulle innebära en investeringskostnad motsvarande 5 mkr, vilket inte har tagits höjd för i planförslaget. Parkplanen anger även önskad utveckling av Torpadammen till stadsdelspark. Torpadammen saknar idag lekplats.

## Trädpolicy

Enligt illustrationsritningen verkar gatuträd föreslås inom allmän plats längs Sjupundsgatan. Det är viktigt att träd ges tillräckliga förutsättningar att utvecklas. Eventuella gatuträd på allmän plats behöver i det fortsatta arbetet studeras med avseende på genomförbarhet. Anvisningar för växtbäddar för träd i hårdgjorda ytor ska följas i enlighet med Göteborgs Stads Teknisk handbok.

För att inom bostadsgårdarna möjliggöra högre vegetation såsom träd behöver ett växtbäddsdjup om minst 1 meter tillgodoses. Det är viktigt att detta säkerställs i de fall då bostadsgård planeras ovanpå parkeringsgarage/bjälklag. I det av kvarteren där utemiljö för förskola planeras är det särskilt angeläget att planterbart bjälklag med möjlighet till träd och högre vegetation föreskrivs.

## Lokalklimat

Planförslaget innebär att Boverkets rekommendationer om minst 5 soltimmar per dag uppnås för genomgående lägenheter, men inte för enkelsidiga lägenheter.

### Lekplatspolicy

Närmaste lekplats nås i Fyrkgångsparken, inom cirka 300 meters gångavstånd från planområdet. Lekplatsen är idag i mycket dåligt skick. En upprustning har föreslagits och kostnadsberäknats, se Tabell över ekonomiska konsekvenser.

Det är även viktigt att möjligheter till lek, främst för mindre barn, tillgodoses på bostadsgårdarna.

### Tillgänglighet

Området ligger på en höjd, vilket innebär att full tillgänglighet inte alltid kan uppnås. Inom området kan tillgängligheten förbättras genom att utveckling av gång- och cykelstråk möjliggörs mellan viktiga målpunkter. I linje med framtaget program för Högsbohöjd hade det varit önskvärt att planförslaget möjliggör en grön koppling till Ruddalens friluftsområde via Torpadammen. Även ytor mellan befintliga och föreslagna bostads- kvarter skulle kunna ses över med avseende på tillgänglighet och kopplingar.

### Dagvatten

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Förvaltningen är ansvarig för planteringar och estetik i samband med dagvattenlösningar.

## **Konsekvensbedömningar**

### Barnperspektivet

Befintlig bebyggelsestruktur erbjuder bilfria rum mellan gårdarna, vilket förbättrar barns förutsättningar för fri lek och ger ökad rörelsefrihet. Även om planförslaget innebär att merparten av parkeringarna förläggs i garage under mark innehåller förslaget markparkeringar som kommer att alstra söktrafik omkring bostadshusen. Markparkeringar på ytor där barn kommer att leka och röra sig till och från kompisar, den bostadsnära parken, torget, skolan med mera innebär mindre plats för barn i det offentliga rummet.

En gång- och cykelväg längs Sjupundsgatan fram till Västerhedsskolan innebär en tryggare och säkrare koppling, men medför samtidigt att en viktig delsträcka mellan Västerhedsskolan och Torpadammen förbises.

### Jämställdhetsperspektivet

Att utveckla och stärka gång- och cykelstråken underlättar för människor att röra sig i området, och när fler vistas utomhus ökar tryggheten.

### Mångfaldsperspektivet

Ökad variation av upplåtelseformer kan medverka till att olika socioekonomiska grupper integreras. Nya lägenheter med hiss underlättar för människor med funktionsvariationer att bo i området.

Området mellan föreslagna och befintliga bostäder har potential att utformas till en plats som upplevs tillhöra alla – där nya och gamla invånare kan mötas – vilket därmed skulle medverka till en mer sammanhållen stad. Enligt illustrationsritningen förefaller området istället utformas som en trafikall yta avsedd för bilar snarare än människor, vilket skapar en barriär mellan ny och befintlig bebyggelse.

### Miljöperspektivet

Genom att i huvudsak bygga på markparkeringar skapas förutsättningar för förtätning samtidigt som gröna kvaliteter kan värnas och utvecklas.

Ett genomförande av planförslaget innebär för befintlig bebyggelse avsevärt bättre bullernivåer. För föreslaget nytt kvarter närmast Högsboleden behöver bullernivåerna utredas vidare.

Genom att möjliggöra breddning av del av Växelmyntsgatan och Sjupundsgatan kan förutsättningarna för gång- och cykeltrafikanter komma att förbättras. Några parksoffor på väl valda platser längs Växelmyntsgatan skulle kunna bidra till mer liv och rörelse.

### **Kommentar:**

#### **Förslag på förändringar i planförslaget**

- I samband med ett genomförande av detaljplanen ska Fyrkgångsparken rustas upp, vilket det finns ekonomiska medel finns avsatta för. En stadsdelslekplats är dock ej aktuell att uppföra inom ramen för upprustningen av parken.
- Delar av Sjupundsgatan söderut mot Västerhedsskolan utgår ur detaljplanen för att möjliggöra att Sjupundsgatan kan omgestaltas utifrån ett större perspektiv med koppling mot skolan, en breddning, cykelväg mm. De delar av Sjupundsgatan som utgår ur denna detaljplan tas med i kommande planläggning på östra sidan om gatan, för att skapa en bättre heöhetsplanering.  
Topografin mot Sjupundsgatan varierar kraftigt och viss omarbetning av gatan kommer att ske för att öka tillgängligheten. En omarbetning tar också hänsyn till planerade in-/utfarter från planerat parkeringsgarage och korsningspunkten mot Riksdalersgatan. Av hänsyn till detta kommer träd ej att skyddas genom planbestämmelse på plankartan. Miljön avses dock återplanteras på något sätt i samband med planens genomförande, hur vidarestuderas ytterligare inför genomförandet av planen.
- Arbetet med utformningen och gestaltningen av detaljplanen har tagit hänsyn till kopplingar och ytor mellan det befintliga och nya byggnadsmiljöerna. Flertalet avvägningar under planarbetet, tex hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen, krav på parkering, tillgänglighet mm har lett till nuvarande planförslag. Föreslagna gator på kvartersmark avses utformas som lågfarts-/gårdsgator för att inte skapa en gräns mellan befintligt och nytt. Allmän gång- och cykeltrafik kommer att tillåtas ske på kvartersgatorna.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse "Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation". Inga krav på trädplantering på allmän plats ställs i plankartan. Ambitionen är dock att träd ska planteras längs gatorna, där det är möjligt utan konflikt med ledningar under mark, i enlighet med de riktlinjer som Staden har.

#### Grönstruktur

Bergshällar avses sparas så långt det är möjligt vid genomförandet av detaljplanen.

Torpardammen och anslutningar till denna ligger utanför ramen av denna detaljplan.

För kommentarer gällande Sjupundsgatan se tidigare kommentarer till yttrandet.

#### Trädpolicy

Växtbäddsdjup regleras inte i detaljplanen med hänsyn till att det nödvändigtvis inte behöver vara träd som ger grönska på höjden, det kan tex vara aktuellt med olika former av spaljéer och klättrande växter. Se även tidigare kommentar till yttrandet.

#### Lekplatspolicy

Fyrkgångsparken kommer att upprustas i samband med ett genomförande av planen. Mindre lekplatser kommer att tillskapas på de nya gårdarna i ett genomförande.

## **Konsekvensbedömningar**

### Mångfaldsperspektivet

För kommentarer gällande föreslagna gator se tidigare kommentar till yttrandet.

### Miljöperspektivet

För kommentarer gällande trafikbuller se kommentar till yttrande nummer 5.

## **7. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Området ligger inom 10 minuters insatstid för räddningstjänstens fordon.

Brandposter finns i tillräcklig omfattning.

Det är viktigt att man tidigt i processen tänker igenom hur utrymning skall ske från flerbostadshusen. Detta med tanke på räddningstjänstens tillgänglighet, samt ev. uppställningsplatser för stegar/stegbil o.s.v. som kan behövas. Möjligheten till utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon bör endast användas i byggnader där fönsteröppningens underkant eller balkongräckets överkant ligger högst 23 meter över marknivå. Annan utrymningsstrategi t.e.x säkrare trapphus (TR2) kan väljas som alternativ om byggnadshöjden överstiger ovan nämnda.

Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter.

Under förutsättning att ovanstående beaktas så har räddningstjänsten inget att erinra.

### ***Kommentar:***

Anlitad arkitekt i projektet arbetar inför bygglovansökan med utformningen av husen och lägenheterna med hänsyn till utrymningsaspekten, angreppspunkter och uppställningsplatser enligt räddningstjänstens yttrande.

## **8. Stadsdelsnämnden Askim - Frölunda – Högsbo**

Stadsdelsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen. Bostadsbristen är överhängande i Göteborg. Många människor saknar idag en egen bostad. Korttidskontrakt och svarta pengar samt sociala problem blir bland annat konsekvenser av bostadsbristen. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv tas redan exploaterad mark i anspråk för komplettering med cirka 550 tillgängliga bostäder med hiss. Genom att förtäta i redan byggda områden kan befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas.

I programsamrådet lämnade förvaltningen synpunkter på behovet av att förskoleplatser för ovanstående bostadsexploatering måste säkerställas i det fortsatta planarbetet. Förvaltningens synpunkter har beaktats.

### **Förskola/Skola**

Detaljplanen möjliggör för en förskola med sex avdelningar i det östra kvarteret närmast Västerhedsskolan. Förskolan kommer inte att ha en egen traditionell förskolegård, utan gårdsmiljön kommer att användas av de boende i kvarteret och förskoleverksamheten. Sex avdelningar förskola innebär att cirka 108 barn dagligen oavsett väder kommer att vistas på gården. Ur ett folkhälsoperspektiv är ökad utomhusvistelse för barn viktigt. Det ställer dock krav på att gestaltningen av gården stödjer barnens utomhusvistelse och främjar deras fysiska aktivitet. Träd och buskar, oregelbunden och kuperad naturterräng är viktiga inslag i utemiljön.

Många barn som leker medför stort slitage på planteringar och grönytor. Gräsmattor och rabatter kräver en helt annan skötsel vilket är viktigt att ta med i planering och gestaltning av ytorna. Det är inte helt oproblematiskt verksamhetsmässigt att gården ska

samnyttjas med de boende även om det har sina fördelar med bland annat ett effektivt markutnyttjande. Förvaltningen medverkar gärna i det fortsatta arbetet med att gestalta gårdsmiljön.

Förvaltningen bedömer utifrån befolkningsprognosen att behovet av skolplatser kommer att vara tillgodosett då det pågår expansion av skolplatser på Skytteskolan och Björkåsskolan. Stadsdelsnämnden följer ständigt befolkningsprognosen när det gäller förändringar av antalet barn i förskolan och skolan i stadsdelen.

### **Sjupundsgatan**

I programsamrådet för Högsbohöjd lämnade förvaltningen synpunkter på nödvändiga förbättringar av Sjupundsgatan. Stadsdelsförvaltningen har initierat till möten med Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen samt Stadsbyggnadskontoret angående Sjupundsgatan.

Sjupundsgatan är söderut väldigt smal vilket medför att två fordon inte kan mötas i bredd på gatan. Under byggtiden av Västerhedsskolan har det varit nödvändigt att anlägga tillfälliga breddökningar för att transporter till och från den nya förskolan/skolan ska fungera. Föreslagen detaljplan skapar förutsättningar för att bredda Sjupundsgatan fram till Västerhedsskolan och möjlighet att anlägga en gång- och cykelbana längs viss del av Sjupundsgatan.

Förvaltningen vill särskilt framhålla behovet av att gång- och cykelbana anläggs längs hela Sjupundsgatan även om den sista delen av gatan ligger utanför detaljplanen. Detta framförallt för trafiksäkerheten för barnen som går eller cyklar till skolan. Idag finns ingen gång och cykelbana i höjd med skolans tomt utan endast körbana för biltrafik. I och med ny skola och att nya flerbostadshus har färdigställts i området vilket medför ett högre trafikflöde av fordon liksom fler oskyddade trafikanter. När det gäller placering av förhöjd gångpassage och vägbulor har förvaltningen, sektor utbildning förskola/skola, tagit fram ett förslag utifrån hur barn, föräldrar och boende rör sig i området.

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

### **Förskola/Skola**

Den totala ytan för gården är knappt 2900 kvm. Hur gården och gården för förskola ska utformas pågår fram till ansökan om bygglov i samråd med stadsdelsförvaltningen, lokalsekretariatet och lokalförvaltningen. Förskolans krav på utformning av gården säkerställs i bygglovet och regleras inte i detaljplanen för att inte riskera att låsa en fri utformning. Med närhet till Fyrkgångsparken och den upprustning som ska ske av denna så kan parkmiljön även nyttjas för förskolans verksamhet.

### **Sjupundsgatan**

För kommentarer gällande Sjupundsgatan se kommentarer till yttrande nummer 6.

I övrigt noteras synpunkterna.

## **9. Lokalsekretariatet**

Lokalförvaltningen har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

En omfördelning av var bostäderna byggs eller en minskning av exploateringen är nödvändig för att tillskapa ytterligare ca 1000 kvm. yta vilket erfordras för förskolans gård och för att bostäderna inte ska störas så mycket av förskolans verksamhet.

Enligt Boverkets Byggregler och de allmänna råden för tillämpning av lagen samt Läroplanerna för grundskolan och förskolan framgår att storleken av förskolegårdar och dess

utformning är av stor vikt. Ett rimligt dimensionerande mått utifrån antalet barn kan vara 40 m<sup>2</sup> friyta per barn i förskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m<sup>2</sup>. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov och konflikter uppstår lätt.

Detaljplanen bör bestämma den yta som ska kunna inhägnas av förskolan för att beslut ska kunna fattas angående utformningen samt en solstudie är nödvändig för att utvärdera förslaget till detaljplan.

**Kommentar:**

En omfördelning av byggrätterna sker inte i detaljplanen bland annat för att den nya bebyggelsen ska följa samma struktur som den befintliga och kulturmiljömässigt intressanta Pennygången.

Förskolan ligger i närheten av Fyrkgångsparken, vilken i ett genomförande av detaljplanen ska rustas upp. Förskolan har möjlighet att utnyttja denna yta för sin verksamhet. För fler kommentarer gällande förskolan och dess utemiljö se kommentar till yttrande nummer 8.

En solstudie kompletteras handlingarna till granskningen.

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

### **10. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Länsstyrelsen framför synpunkter i tre kategorier, sådant som kan riskera att planen överprövas av Länsstyrelsen inför antagande, rådgivande synpunkter och synpunkter enligt annan lagstiftning än Plan- och bygglagen och ställningstagande kring upprättad behovsbedömning. Synpunkterna redovisas under de följande rubriker.

#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör

hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

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.

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.

#### **MKN luft**

Avseende luft så anser Länsstyrelsen att beräknade halter är något låga med tanke på läget invid Högsboleden, men Länsstyrelsen gör bedömningen att MKN för kvävedioxid klaras inom större delen av planområdet. För kvarteret F-G, som ligger närmast

Högsboleden, behöver dock en mer detaljerad spridningsberäkning göras som tar hänsyn till effekten från befintliga och planerade byggnader.

#### Hälsa/säkerhet -buller

##### *Kvarter F-G (enligt bullerutredningen)*

Bullerberäkningarna visar att ljudnivån är mycket hög. Den utformning av kvarteren som ligger till grund för bullerberäkningarna har inte stöd i detaljplanen. Bullerberäkningarna behöver justeras för att anpassas till förslaget. Det behöver framgå hur man uppfyller Trafikbullerförordningen, genom att visa hur bullerskyddade uteplatser kan anordnas och vilka eventuella bullerskyddsåtgärder som behövs. De bullerskyddsåtgärder som krävs behöver säkerställas. Länsstyrelsen är dock fortsatt tveksam till användningen bostäder i detta läge. Denna byggnation är dock en förutsättning för de bullerberäkningar som gjorts för kvarteren bakom. Denna byggnation behöver därför uppföras innan bostäderna bakom uppförs.

##### *Kvarter A-C (enligt bullerutredningen)*

Bullerberäkningarna behöver justeras så att det tydligt framgår vilka bullerskyddsåtgärder som krävs om man bygger bostäder på all mark som detaljplanen medger. I bullerberäkningarna utgår man från en annan utformning av hus C som är möjlig att bygga med stöd av vad plankartan visar men det går också att bygga på ett annat sätt om man utnyttjar hela byggrätten. Det är viktigt med korrekta förutsättningar i beräkningarna så att rätt bullerskyddsåtgärder kan säkerställas i planen.

Lägenhetsutformning behöver redovisas i granskningsskedet för de delar av husen A-C där 55 dBA överskrids. Dessutom behöver de åtgärder som vidtas för att uppnå trafikbullerförordningens värden både för ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas.

##### *Kvarter D-E (enligt bullerutredningen)*

I granskningsskedet behöver utformning av lägenheter i hus A och B beskrivas samt vilka åtgärder som vidtas för att uppnå trafikbullerförordningens värden för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

Enligt Boverkets rapport 2015:8 är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på förskolegårdar. Detta bedöms kunna uppfyllas i kvarteret.

I planbeskrivningen står också att det i framtiden eventuellt ska öppnas upp för biltrafik mellan Sjupundsgatan och Riksdalersgatan. Av bullerberäkningen framgår inte hur detta kan komma att påverka trafikflödet och därmed MKN för luft och bullerförutsättningarna för de hus som ligger mot Sjupundsgatan. Det behöver beskrivas i granskningsskedet.

#### Hälsa/säkerhet - Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att kompletterande undersökningar där ny byggnation planeras ska utföras för att ge en bättre bild över föroreningsläget och utgöra underlag för riskbedömning och åtgärdsförslag.

Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar inte enbart ska utföras där ny bebyggelse planeras utan ska utföras inom hela planområdet för att kunna bedöma omfattningen av de förorenade massorna. Området där det tidigare legat en bensinstation behöver undersökas särskilt noggrant eftersom genomförda saneringsåtgärder inte utförts till känslig markanvändning. Riskbedömningen ska också omfatta hela detaljplanelområdet och ta hänsyn till de olika exponeringssituationerna som den planerade markanvändningen innebär, tex utemiljöer för förskoleverksamhet, allmänt tillgängliga grönytor, andra tillgängliga ytor och gårdar mm. Nödvändiga saneringsåtgärder ska be-

skrivs i planbeskrivningen tillsammans med en kostnadsuppskattning. Det behöver säkerställas i planen att nödvändiga saneringsåtgärder kommer att genomföras.

### Översvämning - Skyfall

En dagvattenutredning har utförts och visar att plats för fördröjningsmagasin finns inom planområdet. Skyfall kommer dock att leda till att vatten ansamlas i en lågpunkt vid Högsbohöjdsmotet i anslutning till Högsboleden. Göteborgs Stad måste på ett tydligare sätt beskriva vilka åtgärder som vidtas inom ramen för detaljplanearbetet för att undvika att detta sker.

### Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas gällande MKN för vatten. I dagvattenutredningen finns en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten före och efter exploatering. Slutsatser från denna bedömning bör lyftas in i planbeskrivningen och de kan användas för bedömning av planens påverkan på MKN för vatten.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Förhållande till ÖP

Detaljplaneförslaget överensstämmer med Göteborgs Stads översiktsplan.

### Trafik

Högsboleden ansluter till riksintresset E6.20 Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden vid Kungsstensmotet, cirka 700 meter från planområdet. Trafikalstring avses lösas genom ÅVS Södra Mellanstaden som är initierad av Göteborgs stad. Både Trafikverket och Länsstyrelsen anser att det är viktigt att åtgärdsvalsstudien finner lösningar och att dessa genomförs och följs upp.

Trafikverket ser positivt på att staden genom planförslaget förbättrar framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och på så vis nå mål om minskad biltrafik. Trafikverket ser det dock som viktigt att nybildade cykelleder möts upp i angränsande områden så att hela stråk bildas.

Planförslaget redovisar att det finns förutsättningar att uppföra 760 parkeringsplatser trots att behovet av parkering uppgår till 551 parkeringsplatser. Länsstyrelsen anser att det är otydligt hur detta hänger ihop med den trafikstrategi som Göteborgs Stad har tagit fram.

### Kulturmiljö

Detaljplaneförslaget redovisar en hög exploatering med bostadshus, förskola mm. Befintliga bostadshus med lamellhus i tre till fyra våningars höjd uppfördes 1959. Området är utpekad i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg: *"Pennygången är ett för Göteborg välbevarat tidstypiskt elementbygge av experimentkaraktär, vars motsvarigheter på andra håll i staden blivit ombyggda. På grund av att ombyggnaden i Pennygången inte har varit genomgripande har karaktären i området bibehållits. Arkitekturen anpassades omsorgsfullt till platsen för att tillvarata utsikten, skapa vindskydd samt spara en del av vegetationen."*

Pennygången uppfördes på ett berg och därmed skulle få stadsbildsmässig betydelse både för vy från staden och mot havet. Befintlig bebyggelse följer områdets topografi



och husen följer områdets höjdskillnader. Anpassningen till landskapet och naturinslagen präglar området. Av plankartan framgår inte hur naturmark ska kunna bevaras i samband med exploateringen.

Föreslagen tillkommande bebyggelse avviker kraftigt i höjd från Pennygångens enhetliga bebyggelse.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### Grundvatten

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

#### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Kommunen samrådde behovsbedömningen med Länsstyrelsen den 10 juni 2016, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte tas fram.

#### **Kommentar:**

#### ***Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning***

#### MKN luft

Detaljplanen kompletteras med spridningsberäkningar för luftkvaliteten i planområdets norra del. Resultaten visar att i framtiden överskrids inte MKN för varken NO<sub>2</sub> eller PM<sub>10</sub>, men däremot för dagens scenario. Miljökvalitetsmålen överskrids i framtiden för NO<sub>2</sub> i den yttre delen i planområdet närmast Högsboleden. För NO<sub>2</sub> gäller detta både årsmedelvärdet och 98-percentilen för timmedelvärdet.

#### Hälsa/säkerhet -buller

Bullerutredningen kompletteras med beräkningar för det norra kvarteret som i sin utformning har reviderats sedan utredningen upprättades. Med föreslagen utformning av det norra kvarteret bedöms mindre bostäder kunna uppföras.

Om samtliga mer bullerutsatta hörnlaggen byggs som genomgående lägenheter, vilket är möjligt, så bedöms riktvärden för buller klaras.

Planerad gård för förskolan får enligt framtagen bullerutredning <45 dBA ekvivalent (30-37 dBA för våning 1) nivå och 41-46 dBA i maximal nivå (våning 1). Ljudmiljömässigt bedöms gården därför som lämplig för förskoleändamål eftersom den ligger under Boverkets riktvärde.

En ev öppning för trafik mellan Sjupundsgatan och Riksdalersgatan är inte aktuell i nuläget eller inom en nära framtid, bullerutredningen revideras därför inte utefter sådan öppning. Planbeskrivningen lyfter enbart att en öppning är möjlig och att planen inte omöjliggör detta om det skulle finnas behov på längre sikt. Skulle det någon gång i framtiden bli aktuellt ska öppningen ta hänsyn till de befintliga förutsättningarna och den bebyggelse som då påverkas.

## Hälsa/säkerhet - Förorenade områden

Inom de planerade kvarteren i planområdets södra del kommer underjordiska garagen byggas under innergård. Innergårdarna kommer att förses med nya mark-/jordlager. Detaljplanen kompletteras med en risk- och åtgärdsbedömning gällande markmiljön. I denna bedöms möjligheten till avhjälpande åtgärder som goda, utifrån de provtagningar som genomförts. Inför genomförandet av detaljplanen kompletteras markundersökningarna inom planområdet för att ge en bättre bild av saneringsbehovet och omfattningen. För att följa upp detta kompletteras plankartan med en generell upplysning ”Kompletterande markundersökningar krävs för området för att säkerställa en känslig markanvändning”.

## Översvämning - Skyfall

Lågpunkten ligger strax bredvid gatan, i grönområdet. Lutningen på gatan bredvid lågpunkten är jämn och god, 4,5 %. Grönområdet på nordöstra sidan lutar bort från gatan och avskiljs inte med kantsten, 5 centimeter kantsten finns på sydvästra sidan. Om lågpunkten fylls rinner vatten först ut i det grunda diket utefter gångbanan och sedan ut på gatan. Fem centimeter djupt skyfallsvatten kan rinna utefter kantstenen på den sydvästra sidan. Om vattnet inte hinner rinna av handlar det kanske om ett djup på 10 centimeter. Därmed bedöms framkomligheten för räddningsfordon, eller andra fordon, kunna bibehållas.

Det är positivt om en del skyfallsvatten kan samlas i denna lågpunkt, som lokalt omhändertagande. Ingen skada bedöms ske på de fullvuxna träden om lågpunkten står under vatten en kort tid.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Slutsatser i bedömningen av påverkan på MKN från dagvattenutredningen lyfts in i planbeskrivningen.

## **Råd enligt PBL och MB**

### Trafik

Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstaden. ÅVS:en planeras vara klar tredje kvartalet 2017. ÅVS:en arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen är att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som identifieras i planarbetet, men inte kan åtgärdas inom ramen för detaljplanen, kommer föras in i arbetet med ÅVS:en för att komplettera med åtgärder på systemnivå. Angreppssättet är avstämt med Länsstyrelsen och Trafikverket och de önskar en undertecknad avsiktsförklaring av stadens arbetssätt och ambitioner. Arbeta med framtagande av en sådan beskrivning pågår. Hur aktuellt planförslag bidrar till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig har kompletterats i planbeskrivningen.

Staden arbetar för cykelleder och sammankoppling av dessa i stråk men det studeras utanför arbetet med denna detaljplan.

Parkeringstalen är beräknade efter kommunens gällande vägledning till parkeringstal och planområdet bedöms ligga inom område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal. Inom planen krävs även en hantering av befintliga bostäders parkeringsplatser som måste ersättas inom planområdet vid ett genomförande. Planen möjliggör parkeringsgarage i två plan ett av de nya kvarteren, för att även klara och ersätta befintliga bilplatser. Med nuvarande planförslag är det inte

aktuellt att uppföra parkering i mer än ett plan. Planbeskrivningen uppdateras i beskrivningen av antalet bilplatser.

### Kulturmiljö

För kommentar se kommentar till yttrande nummer 4.

I övrigt noteras synpunkterna.

## **11. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten framför följande synpunkter:

- Markreservat för allmännyttiga ändamål (u-område) är en administrativ bestämmelse och skall redovisas med administrativ gräns. Gränsen saknas i plankarta samt i teckenförklaring över plankartans gränser.
- Egenskapsgräns mellan prick- och plusmark saknas i den östra delen av planområdet (en bild finns bifogad).
- Fastighetsindelade bestämmelse 1480K-III-5092 redovisas dubbelt i Planbestämmelserna och under rubrik *Fastighetsindelning* på s.37 i Planbeskrivningen.
- Under rubrik *Servitut* på s.39 i Planbeskrivningen anges att avtalsservitut för värmecentral upphävs i samband med fastighetsreglering. För åtgärden krävs att förmanstagare av servituten samt ägare av belastade fastigheter är överens om åtgärden och ansöker om upphävandet hos lantmäterimyndigheten alternativt Inskrivningsmyndigheten.
- Under rubrik *Ansökan om fastighetsbildning* på s.39 texten kompletteras med uppgift om vem som ansvarar för och bekostnad samt ansökan om lantmåteriförrättning med anledning av upphävande av servitut i enlighet med ovan.
- Under rubriken *Ledningsrätt* på s.39 i Planbeskrivningen anges att ledningsrätt kan bildas inom utrymmen för E i enlighet med plankartan. Inga E-områden återfinns på plankartan varför texten bör korrigeras.
- Under rubrik *Detaljplan* på s.12 i Planbeskrivningen bör det redovisas vilka fastighetsindelingsbestämmelser som gäller inom området.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget

### **Kommentar:**

Synpunkten gällande upphävande av servitut noteras. Rubriken ”Ledningsrätt” justeras inte enligt synpunkt eftersom plankartan kompletteras med E-område/områden. I övrigt justeras/kompletteras planbeskrivningen enligt Lantmäteriets synpunkter.

## **12. Skanova**

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela följande;

På bifogad lägeskarta är Skanovas anläggningar, inom och intill aktuellt område, markerade.

Skulle Skanovas anläggningar bli berörda av exploateringen, skall Skanova kontaktas via e-post: [skanova-remisser-goteborg@skanova.se](mailto:skanova-remisser-goteborg@skanova.se)

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

**Kommentar:**

Synpunkterna noteras och Skanova blir kontaktad inför kommande byggnation av planområdet.

**13. Svenska Kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

**Kommentar:**

Synpunkten noteras och ingen mer information i ärendet skickas till Svenska Kraftnät.

**14. Trafikverket**

Högsboleden som är i direkt anslutning till planområdet är kommunen väghållare för. Högsboleden ansluter i sin tur till E6.20 *Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden* vid Kungsstensmotet cirka 700 meter från planområdet. Trafikverket är väghållare för E6.20 som är klassad som riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken 3:8.

Staden hänvisar till att eventuell trafikalstring från planförslaget ska lösas genom ÅVS Södra Mellanstaden som är initierad av Göteborgs stad. Trafikverket anser att det är viktigt att åtgärdsvalsstudien finner lösningar och att dessa genomförs och följs upp.

Trafikverket ser positivt på att staden genom planförslaget förbättrar framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och på så vis nå mål om minskad biltrafik. Trafikverket ser det dock som viktigt att nybildade cykelleder möts upp i angränsande områden så att hela stråk bildas.

Planförslaget redovisar att det finns förutsättningar att uppföra 760 parkeringsplatser trots att behovet av parkering uppgår till 551 parkeringsplatser. Trafikverket ställer sig frågande till varför Staden, trots att de i sin trafikstrategi anger att resor med bil i staden ska minskas, förbereder för parkeringstal som är högre än vad behovet är. Trafikverket vill uppmuntra Staden till att begränsa antalet parkeringsplatser till ett absolut minimum.

Det vore bra om Staden hade en mer progressiv parkeringsnorm eftersom låga bilparkeringstal är en av nyckelfaktorerna för att Staden ska lyckas med sin trafikstrategi.

**Kommentar:**

För kommentar gällande Västerleden se kommentar till yttrande nummer 10.

Parkeringstalen är beräknade efter kommunens gällande vägledning till parkeringstal och planområdet bedöms ligga inom område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal. Utöver detta pågår ett arbete med en översyn pågår av parkeringstalen inom staden .

**15. Vattenfall Eldistribution AB**

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

## Sakägare

Inga synpunkter från berörda sakägare har inkommit under samrådet.

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

### 16. Hyresgästföreningen Frölunda

Anser att det är viktigt och bra att man bygger hyreslägenheter som folk har råd att bo i. Man kan bygga billigare än vad som görs idag och från Göteborg Stad borde man pressa på i den frågan.

Detta område ligger bredvid Pennygången, då är det extra viktigt att man för till trygghet, inte bara i de kommande nya hyreshusen utan Stena måste säkerställa tryggheten inom Pennygången. Det skall kännas tryggt att bo och det skall vara en rimlig byggkostnad så vanligt folk i framtiden har råd att bo.

#### **Kommentar:**

Bostäderna planeras att vara både hyres- och bostadsrätter samt studentlägenheter, inga möjligheter finns dock att reglera boendeformen i detaljplanen.

I samband med genomförandet kommer övriga Pennygången att rustas upp genom olika åtgärder, bland annat Fyrkgångsparken och Fyrktorget.

## Övriga

### 17. Swedgas

Swedgas AB har en högtrycksledning för naturgas ca 75 meter från den planerade byggnationen. Vilket innebär att planerad byggnation ligger närmare än 200 meter från ledningen och påverkas av särskilda bestämmelser.

Högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av MSBFS (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling) som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Vid byggnation, förändrad markanvändning, mm. granskas ett 1600 meter långt och 400 meter brett område med gasledningen i centrum (zonklassningsenhet enl MSBFS 3 kap. 1 §).

Gasledningens zonklassstillhörighet i det aktuella området är zon D. Zon D (enl MSBFS 3 kap. 3 §) Ett område där flertalet byggnader inom varje zonklassningsenhet i området har fyra eller flera våningar ovan mark.

Minsta tillåtna avstånd från ledning i mark till byggnad eller till närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter skall det vara minst 25 meter (enligt MSBFS 4 kap. 3 §).

Enligt det förhållande som i dag råder på platsen och de i detaljplanen redovisade föreslag har Swedgas AB inget att erinra mot detaljplaneförslaget under förutsättning att ovan nämnde angivelser skall beaktas.

#### **Kommentar:**

Swedgas ledning ligger i nuläget som närmast 30-35 meter från närmaste planerad bebyggelse och grävarbeten. Skulle förutsättningarna förändras kontaktas Swedgas omgående i frågan.

# Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Plankartan kompletteras med ett E-område för transformatorstation.
- Plankartan kompletteras med E-område för återvinningsstation.
- Plankartan kompletteras med u-områden för allmänna ledningar inom kvartersmark.
- Detaljplanen kompletteras med en risk- och åtgärdsbedömning gällande markmiljön.
- Plankartan kompletteras med en upplysning gällande markundersökningar.
- Plankartan kompletteras med en upplysning gällande krav för anslutning till förbindelsepunkt.
- En kompletterande bullerutredning tas fram för det norra kvarteret.
- Delar av Sjupundsgatan söderut mot Västerhedsskolan utgår ur detaljplanen.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse b<sub>1</sub> ”Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation”
- Detaljplanen kompletteras med spridningsberäkningar för luftkvaliteten i planområdets norra del.

Utöver de ändringar som föreslås som en följd av inkomna synpunkter föreslås även följande ändras, med undantag för mindre justeringar:

- Plankartan utökas med ett område korsmarkerad mark i det NV-hörnet.
- Plangränserna justeras i mindre omfattning.
- För BCP<sub>1</sub> och BCSP<sub>1</sub> justeras beskrivningen av markanvändningen så att ”Parkerings tillåts under mark” har utgått.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse b<sub>1</sub>, marken får byggas under med parkeringsgarage.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse f<sub>1</sub>, ej bilparkering ovan mark.
- Den södra cirkulationsplatsen utgår och ersätts med en korsning som bedöms ge tillräcklig kapacitet. Plankartan redaktionellt justerad i ytor för GATA och kvartersmark.
- Plankartan ändras så att tidigare p-bestämmelser ändras till f-bestämmelser. Bestämmelserna revideras redaktionellt i sin beskrivning.
- Plankartan revideras så att högsta tillåtna byggnadshöjd ersätts med högsta tillåtna nockhöjd samt totalhöjd. Justeringen innebär att samma våningsantal som i samrådet kvarstår. Det östra kvarterets höjder ökas dock något, för att klara kraven som ställs på våningshöjd (3,6 meter) för lokaler för förskola. Punkthusen i det östra kvarteret justeras i höjd, det ena sänks en våning och det andra höjs en våning, i syfte att skapa variation.
- Plankartan revideras så att beskrivningen av bullerbestämmelsen är justerad.

- Plankartan revideras så att tidigare  $e_1$  – bestämmelse har utgått. Tidigare  $e_2$  är nu justerad till  $e_1$ .
- Plankartan i den norra delens byggrätt kompletteras med egenskapsgräns samt höjdregering.
- Plankartan kompletteras med D –vård som möjlig markanvändning i den norra delen.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Maria Lejon  
Projektledare

# BILAGA 1

## Sändlista



# Sändlista

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

## PBL 5:11

*Kommunen ska samråda med:*

*1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs.*

*Tillfälle till samråd ska ges till:*

*2. de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs,  
3. de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen, och  
4. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.*

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)  
Skanova Nätplanering D3N  
Svenska Kraftnät  
Trafikverket  
Vattenfall Eldistribution AB  
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen  
Västtrafik AB

## Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

## Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

## Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsfören.i Gbg  
Swedegas  
Tillgänglighetsrådgivare

## BILAGA 2

### Länsstyrelsens yttrande



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Anna Hendén  
Planarkitekt  
010-224 43 65  
anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande  
REV 2016-12-20

Diarienummer  
402 37930-2016

Sida  
1(5)

Göteborgs Stad  
sbk@sbk.goteborg.se

## Förslag till detaljplan för bostäder i Högsbohöjd inom stadsdelen Järnbrott i Göteborgs Stad, Västra Götalands län, en del av BoStad 2021

Handlingar daterade november 2016 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Detaljplanen ska pröva möjligheten att tillskapa bostäder, förskola och lokaler för mindre service på en plats norr om Pennygången i Högsbohöjd. Då man i framtiden eventuellt kommer att öppna upp för biltrafik mellan Sjupundsgatan och Riksdalergatan behöver det vara en förutsättning för luft- och bullerberäkningarna. Länsstyrelsen är fortsatt tveksam till bostäder i kvarter F-G, närmast Högsboleden. Eftersom byggnaden fungerar som en avskärmning mot vägen för bostäderna bakom behöver det regleras i planen att denna byggnation uppförs innan bostäderna bakom kan uppföras. Bullerberäkningar behöver göras om på grund av att föreslagen kvartersstruktur inte är en förutsättning i bullerberäkningarna. Det behöver bli tydligare att Trafikbullerförordningen kan uppfyllas i samtliga föreslagna kvartér. I kvarteret F-G behöver en ny spridningsberäkning göras med avseende på MKN för luft.

Kompletterande undersökning av förorenad mark krävs för hela detaljplaneområdet inte enbart för den mark där bostäder planeras.

Göteborgs Stad behöver motivera varför MKN för vatten kan innehållas. En beskrivning av hur ni avser att säkerställa att vatten inte ansamlas vid lågpunkten vid Högsbohöjdsmotet i anslutning till Högsboleden vid skyfall behövs.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör

- hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion
- miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

### **Motiv för bedömningen**

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

### **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.

#### Förutsättningar för beräkningarna

I planbeskrivningen står också att det i framtiden eventuellt ska öppnas upp för biltrafik mellan Sjupundsgatan och Riksdalersgatan. Av bullerberäkningen framgår inte hur detta kan komma att påverka trafikflödet och därmed MKN för luft och bullerförutsättningarna för de hus som ligger mot Sjupundsgatan. Det behöver beskrivas i granskningskedet.

#### MKN luft

Avseende luft så anser Länsstyrelsen att beräknade halter är något låga med tanke på läget invid Högsboleden, men Länsstyrelsen gör bedömningen att MKN för kvävedioxid klaras inom större delen av planområdet. För kvarteret F-G, som ligger närmast Högsboleden, behöver dock en mer detaljerad spridningsberäkning göras som tar hänsyn till effekten från befintliga och planerade byggnader.

#### Hälsa/ säkerhet -buller

##### *Kvartér F-G*

Bullerberäkningarna visar att ljudnivån är mycket hög. Den utformning av kvarteren som ligger till grund för bullerberäkningarna har inte stöd i detaljplanen. Bullerberäkningarna behöver justeras för att anpassas till förslaget. Det behöver framgå hur man uppfyller Trafikbullerförordningen, genom att visa hur bullerskyddade uteplatser kan anordnas och vilka eventuella bullerskyddsåtgärder som behövs. De bullerskyddsåtgärder som krävs behöver säkerställas. Länsstyrelsen är dock fortsatt tveksam till användningen av bostäder i detta läge. Denna byggnation är dock en förutsättning för de bullerberäkningar som gjorts för kvarteren bakom. Denna byggnation behöver därför uppföras innan bostäderna bakom uppförs.

##### *Kvartér A-C*

Bullerberäkningarna behöver justeras så att det tydligt framgår vilka bullerskyddsåtgärder som krävs om man bygger bostäder på all mark som detaljplanen medger. I bullerberäkningarna utgår man från en annan utformning

av hus C som är möjlig att bygga med stöd av vad plankartan visar men det går också att bygga på ett annat sätt om man utnyttjar hela byggrätten. Det är viktigt med korrekta förutsättningar i beräkningarna så att rätt buller-skyddsåtgärder kan säkerställas i planen.

Lägenhetsutformning behöver redovisas i granskningsskedet för de delar av husen A-C där 55 dBA överskrids. Dessutom behöver de åtgärder som vidtas för att uppnå trafikbullerförordningens värden både för ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas.

#### *Kvartér D-E*

I granskningsskedet behöver utformning av lägenheter i hus A och B beskrivas samt vilka åtgärder som vidtas för att uppnå trafikbullerförordningens värden för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

Enligt Boverkets rapport 2015:8 är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på förskolegårdar. Detta bedöms kunna uppfyllas i kvarteret.

#### Hälsa/säkerhet- Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att kompletterande undersökningar där ny byggnation planeras ska utföras för att ge en bättre bild över föroreningsläget och utgöra underlag för riskbedömning och åtgärdsförslag.

Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar inte enbart ska utföras där ny bebyggelse planeras utan ska utföras inom hela planområdet för att kunna bedöma omfattningen av de förorenade massorna. Området där det tidigare legat en bensinstation behöver undersökas särskilt noggrant eftersom genomförda saneringsåtgärder inte utförts till känslig markanvändning. Riskbedömningen ska också omfatta hela detaljplaneområdet och ta hänsyn till de olika exponeringssituationerna som den planerade markanvändningen innebär, tex utemiljöer för förskoleverksamhet, allmänt tillgängliga grönytor, andra tillgängliga ytor och gårdar mm. Nödvändiga saneringsåtgärder ska beskrivas i planbeskrivningen tillsammans med en kostnadsuppskattning. Det behöver säkerställas i planen att nödvändiga saneringsåtgärder kommer att genomföras.

#### Översvämning- Skyfall

En dagvattenutredning har utförts och visar att plats för fördröjningsmagasin finns inom planområdet. Skyfall kommer dock att leda till att vatten ansamlas i en lågpunkt vid Högsbohöjdsmotet i anslutning till Högsboleden. Göteborgs Stad måste på ett tydligare sätt beskriva vilka åtgärder som vidtas inom ramen för detaljplanarbetet för att undvika att detta sker.

#### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas gällande MKN för vatten. I dagvattenutredningen finns en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten före och efter exploatering. Slutsatser från denna bedömning bör lyftas in i planbeskrivningen och de kan användas för bedömning av planens påverkan på MKN för vatten.

## Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### Förhållande till ÖP

Detaljplaneförslaget överensstämmer med Göteborgs Stads översiktsplan.

### Trafik

Högsboleden ansluter till riksintresset E6.20 Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden vid Kungsstensmotet, cirka 700 meter från planområdet. Trafikalstring avses lösas genom ÅVS Södra Mellanstaden som är initierad av Göteborgs stad. Både Trafikverket och Länsstyrelsen anser att det är viktigt att åtgärdsvalsstudien finner lösningar och att dessa genomförs och följs upp.

Trafikverket ser positivt på att staden genom planförslaget förbättrar framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och på så vis nå mål om minskad biltrafik. Trafikverket ser det dock som viktigt att nybildade cykelleder möts upp i angränsande områden så att hela stråk bildas.

Planförslaget redovisar att det finns förutsättningar att uppföra 760 parkeringsplatser trots att behovet av parkering uppgår till 551 parkeringsplatser. Länsstyrelsen anser att det är otydligt hur detta hänger ihop med den trafikstrategi som Göteborgs Stad har tagit fram.

### Kulturmiljö

Detaljplaneförslaget redovisar en hög exploatering med bostadshus, förskola mm. Befintliga bostadshus med lamellhus i tre till fyra våningars höjd uppfördes 1959. Området är utpekad i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg: *Pennygången är ett för Göteborg välbevarat tidstypiskt elementbygge av experimentkaraktär, vars motsvarigheter på andra håll i staden blivit ombyggda. På grund av att ombyggnaden i Pennygången inte har varit genomgripande har karaktären i området bibehållits. Arkitekturen anpassades omsorgsfullt till platsen för att tillvarata utsikten, skapa vindskydd samt spara en del av vegetationen.*

Pennygången uppfördes på ett berg och därmed skulle få stadsbildsmässig betydelse både för vy från staden och mot havet. Befintlig bebyggelse följer områdets topografi och husen följer områdets höjdskillnader. Anpassningen till landskapet och naturinslagen präglar området. Av plankartan framgår inte hur naturmark ska kunna bevaras i samband med exploateringen.

Föreslagen tillkommande bebyggelse avviker kraftigt i höjd från Pennygångens enhetliga bebyggelse.

## **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

### Grundvatten

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

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Kommunen samrådde behovsbedömningen med Länsstyrelsen den 10 juni 2016, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte tas fram.

Detta yttrande har arkitekt Nirmala Blom-Adapa beslutat och planhandläggare Anna Hendén föredragit. I den slutliga handläggningen har även Annika Svensson och Uffe Schultz, Miljöskyddsavdelningen, Mikael Adrian, Vattenavdelningen från och Susann Lundman och Lena Emanuelsson från Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Nirmala Blom-Adapa

Anna Hendén

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

### Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-12-06

### Kopia till:

*Trafikverket*

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen Annika Svensson, Uffe Schultz och Susann Lundman

Vattenavdelningen Mikael Adrian

Samhällsavdelningen: Lena Emanuelsson