

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2021-10-29

Diarienummer: 0469/13

Aktbeteckning: 2-5541

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 7 februari 2020 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 26 februari 2020 – 18 mars 2020. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att befintliga bostäder och närmiljö påverkas av den nya bebyggelsen avseende dags- och solljus, begränsad utsikt och försämrad buller- och luftmiljö. Synpunkter avser vidare den nya bebyggelsens utformning, påverkan på boendeparkering och träd. Inkomna synpunkter från kommunala instanser och statliga myndigheter gäller främst markmiljö, luft, buller, översvämningsrisker och geoteknik. Allvarligaste invändningen gäller osäkerheten kring klorerade alifaters påverkan på planområdet.

Kontoret har bedömt att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med i huvudsak följande ändringar efter granskning:

- Användning S har preciserats till högskola och universitet, vuxenutbildning, gymnasium. Skola behölls enbart för Gibraltar Herrgård på dess nya plats.
- En ny miljöteknisk undersökning samt en riskbedömning och åtgärdsutredning har tagits fram och kompletterar planhandlingarna. Dessa ersätter undersökningar och riskbedömningar avseende klorerade alifater gjorda till och med granskningsskedet. Slutsatsen är att det inte behövs några riskreducerande åtgärder.

- Kompletterande spridningsberäkningar avseende utsläpp av luftföroreningar från Chalmers kraftcentral har gjorts och biläggs planhandlingarna.
- Avsiktsförklaring Grön resplan för Chalmers campus Johanneberg, version 2 har tecknats och biläggs planhandlingarna.
- Avtal gällande bullerreducerande åtgärder (industribuller) biläggs planhandlingarna.
- Underlag avseende dagsljusförhållanden har tagits fram samt kompletterande solstudier, en toppvy samt gatuvyer avseende kv. Grönsiskan och Engdahlsgatan.

I övrigt har mindre revideringar, kompletteringar och förtydliganden samt redaktionella ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen med anledning av inkomna synpunkter.

Kvarstående erinringar finns från boende främst avseende den nya bebyggelsens utformning och därmed påverkan i form av skuggning och begränsad utsikt.

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. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget och godkänner genomförandet av exploateringen.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi Fjärrvärme samt Signalkablar

Befintlig fjärrvärmeledning behöver läggas om ifrån Engdahlsgatan i söder fram till Chalmers Tvärgata. Befintlig fjärrvärmeledning behöver även läggas om i Chalmers Tvärgata. Befintlig ledning längs Gibraltargatan ska enligt förslaget förläggas i Gibraltargatan. En förutsättning för detta är att ni redan nu i detaljplaneskedet kan säkerställa att plats finns för de ledningsslag som redan finns i gatan samt de som ska tillkomma. Det u-område som finns med i plankartan ser de som svårt att ha ihop med bestämmelsen n₅.

Göteborgs Energis bestämmelser vid markarbeten ska följas och arbeten ska utföras på ett sådant sätt att befintlig fjärrvärmeledning och signalkabel inte kommer till skada.

Kommentar:

Bestämmelsen n_5 blir n_4 och justeras. Det kommer inte längre vara tillåtet att uppföra komplementbyggnader, enbart mindre skärmtak. Vidare förtydligas i bestämmelsen att fri vägbredd om minst 3,0 m ska tillgodoses. Kommunen bedömer att dessa justeringar gör att eventuella konflikter med u-område på samma yta minimeras.

Övriga synpunkter noteras.

3. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har driftsatta gasledningar i Gibraltargatan och Engdahlsgatan samt mellan kemihuset och biblioteket som måste beaktas. Det vore bra om vi kan få ett u-område för gasledningen mellan kemihuset och biblioteket.

Göteborg Energis bestämmelser vid förläggning nära gasledning samt vid markarbeten ska följas.

Kommentar:

Intern ledning inom kvartersmark till kemihuset i norra delen av planområdet påverkas av föreslagen byggrätt och kommer i samband med byggnationen att behöva flyttas utanför detaljplanen. Synpunkten har meddelats exploitören.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation inom planområdet som måste beaktas och hanteras inom projektet och är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna. Det är viktigt med en korrekt utsättning

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Göteborg Energi Nät AB

Anser fortfarande att transformatorstationen som byggdes under 2014 som står i utkanten av parken i slutet på Engdahlsgatan och Sven Hultins Plats borde kunna stå kvar för att inte slösa bort pengar och naturresurser. Ett E-område för den befintliga transformatorstationen borde reserveras i detaljplanen istället för att skrota den nybyggda transformatorstationen och bygga en ny transformatorstation några meter längre bort. Göteborgs Stad väljer att flytta transformatorstationen från utkanten av parken till Engdahlsgatan 11 och kommer att ta större del av flyttkostnaderna. Flytt av transformatorstationen måste beställas så snabbt det går. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

6. Göteborg Energi Fjärrkyla

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

7. Göteborgs Stad Parkerings AB

Bolaget ser positivt på att Chalmersområdet utvecklas och att kopplingarna mot övriga staden stärks.

Bolaget konstaterar att detaljplanen i hög utsträckning innebär att ytor som idag används för parkering för såväl boende som verksamma tas i anspråk. Ett genomförande av detaljplanen har därmed stor påverkan på tillgång och efterfrågan på parkering både inom detaljplaneområdet och i kringliggande områden och behöver hanteras.

I planarbetet har konstaterats, och bolaget delar den uppfattningen, att det finns ett tydligt behov av att ersätta den parkering för boende som försvinner i området. Den föreslagna lösningen för allmän parkering på gatumark innebär en utspridning av parkeringsmöjligheterna och färre platser för boendeparkering dygn. Söktrafiken kan därmed förväntas öka och det är rimligt att anta att människors vardagsliv påverkas negativt i betydelsen att den upplevda tillgängligheten försämras. Lösningen strider även mot inriktningen i stadens p-policy som istället förordar att parkering på gatumark flyttas in i parkeringsanläggningar.

I planhandlingen konstateras att boendeparkering behöver lösas på gatumark inom planområdet eftersom denna i nuläget inte kan ersättas genom en privatägd alternativt kommunalägd parkeringsanläggning.

När det gäller parkering för befintlig och tillkommande bebyggelse konstaterar bolaget att det i högre utsträckning borde skapas förutsättningar för att samnyttja befintliga och planerade parkeringshus.

Enligt bolagets uppfattning bör en övergripande strategi upprättas som visar hur behovet av parkering för bilar, cyklar och ytor för olika mobilitetstjänster kan tillgodoses över tid på ett framåtsyftande och resurseffektivt sätt.

Det nya bostadskvarteret omfattas inte av Grön resplan och föreslagen parkeringslösning innebär parkering under kommande kvarter. Det innebär att dessa parkeringsplatser inte kan nyttjas av andra än de som bor i det kvarteret. Bolagets synpunkt är att de 32 parkeringsplatserna för bil kunde utgjort en del av en större samlad parkeringsanläggning. En sådan strategi skulle kunna innebära en långsiktigt mer hållbar lösning och skapa förutsättningar för ett ökat samnyttjande.

Kommentar:

Trafikkontoret har under planarbetet studerat möjligheterna till samnyttjande men konstaterat, precis som Göteborgs Stads Parkerings AB skriver, att befintlig parkering måste ersättas på gatumark då en kommunalägd parkeringsanläggning ej ryms i planen.

Chalmers Fastigheter och Akademiska Hus har i denna plan varit väldigt drivande gällande mobilitetsåtgärder i Grön Resplan som arbetats fram av ett

flertal aktörer parallellt med planarbetet. Anledningen till att bostadskvarteret inte omfattas av den, är att bostäderna inte ingår i Chalmers verksamhet.

Trafikkontoret ser generellt positivt på ett samnyttjande av parkeringsplatser där så är möjligt.

Övriga synpunkter noteras.

8. Idrotts- och föreningsnämnden

Noterar att aktuell detaljplan kommer att medföra ytterligare vattenansamlingar kring Mossens idrottsplats (Mossens IP). Området kring Mossens IP, i synnerhet naturgräsplanen och omklädningsbyggnaden, har successivt fått ökad problematik med vattenansamling. De ökade problemen kan antas kopplas samman med förtätning och ett flertal antagna detaljplaner med bebyggelse och hårdgjorda ytor. Det innebär att förutsättningarna för de aktiviteter som pågår på planen försämras, vilket inte får anses acceptabelt. Mossens naturgräsplan är en lågpunkt där utredningar visar att ytan ska utgöra ansamlingsyta vid stora regnmängder, skyfall och hundraårsregn. Om fotbollsplanen också ska kunna fungera som idrottszon måste åtgärder för hantera vattenmängderna vidtas.

Området är en viktig resurs för ett flertal föreningar och boende i Guldheden, Landala och Johanneberg. Den aktuella detaljplanen behöver, tillsammans med kommande detaljplaner som är aktuella inom programområdet, beakta den totala påverkan på Mossenområdet. Åtgärder behöver samordnas i ett större område, då det inte är tillräckligt att frågan hanteras inom respektive detaljplan, även i kommande planering.

Kommentar:

Åtgärderna som föreslås i detaljplanen är åtgärder för att hantera skyfall med 100-års återkomsttid. Mossen med fotbollsplan är utpekad i stadens strukturplaner som ett område som ska kunna hantera vattenmängder vid dessa sällsynta skyfall. Enligt idrott- och föreningsförvaltningen blir vatten stående på fotbollsplanen vid vanliga återkommande regn vilket försvårar användandet av planen. Problemet som nämns är inte kopplat till de sällanhändelser som skyfall med 100-års återkomsttid innebär, som är anledning till behovet planen pekat ut, eftersom det enligt uppgift inträffar mycket frekvent och att problemet kan bero på befintlig dränering, dagvattensystem eller liknande. Förvaltningen föreslås kontakta Kretslopp och vatten i frågan.

9. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten anser att det är positivt att det skapats en ny placering för en återvinningsstation i planens södra del, som ersättning för de två återvinningsstationer som måste plockas bort på parkeringen vid Gibraltarvallsvägen/Gibraltargatan. Det kommer behöva skrivas ett markarrendeaftal för den nya platsen. Tre månader innan de befintliga återvinningsstationerna behöver plockas bort så behöver vi få reda på det. Tiden behövs för att informera boende i området om att stationerna ska plockas bort samt för att förbereda det praktiska kring flytten.

Kretslopp och vatten har ett antal medskick avseende avfallshantering till trafikkontoret som omfattar utrymme och tillgänglighet för sopbilar. Medskick till exploatörerna omfattar placering av avfallsutrymmen, att restauranger behöver fettavskiljare, tillgänglighet för sopbilar och hänsyn till befintliga byggnaders avfallshantering. Till bygglovet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering.

Enligt föreslaget trafikförslag kommer det att placeras träd mycket nära Kretslopp och vattens befintliga ledningar vid Eklandagatan och södra delen av Gibraltargatan. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

Kommentar:

Synpunkten noteras och meddelas trafikkontoret och exploatörerna.

10. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplaneförslag. Dock vill lokalnämnden genom förvaltningen framhålla att behovet av grundskola och förskola ökar i närområdet om bostäder byggs i den omfattning som planförslaget medger.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

11. Miljö- och klimatanmänden

Markmiljö: Miljö- och klimatanmänden avstyrker planförslaget utifrån bedömning att åtgärds målen, att människors hälsa inte ska påverkas negativt av föroreningar i samband med vistelse på området och att den planerade markanvändning inte ska öka risken för spridning av föroreningar till och från området, inte tillgodosetts genom de byggnadstekniska skyddsåtgärder som föreslås i planen. Marken kan därför inte anses vara lämplig för de ändamål som föreslås i detaljplanen.

Det finns stora osäkerheter gällande hur klorerade kolväten, inom och i närheten av planområdet, kommer att påverkas av en utbyggnad av planen. Osäkerheterna innebär att byggnationen kan innebära att föroreningarna sprids och att det inte kan säkerställas på lång sikt att människor kan vistas i planerad bebyggelse utan risk för negativa hälsoeffekter.

Om källan till klorerade kolväten avgränsas och saneras bedömer miljöförvaltningen att det kan finnas möjlighet att bygga bostäder över föroreningsplymen. Men det innebär att det ställs stora krav på att skyddsåtgärdernas funktion, att förhindra gasinträngning, bibehålls under mycket lång tid. Kontroll av de byggnadstekniska åtgärderna behövs under hela den tid som förorening finns kvar och under hela byggnadernas livslängd. Ansvar för kontrollen och eventuella extra skyddsåtgärder bör klargöras, samt även hur byggnation ska genomföras för att säkerställa att föroreningar inte sprids genom ändrade förhållanden i marken.

Industribuller: Det är viktigt att planen innehåller en planbestämmelse som reglerar utformningen av bostäder med beaktande av Boverkets riktvärden för industribuller. Angående ljuddämpad sida behöver det framgå att den ska vara ljuddämpad både med avseende på trafikbuller och verksamhetsbuller.

Miljöförvaltningen noterar att planen är påbörjad före den 2 januari 2015. Detta innebär att tillsynsmyndigheten inte är bunden att tillämpa den olägenhetsbedömningen (enligt 26 kapitlet 9a § miljöbalken), som gjorts i planen. Detta kan således innebära att det i ett framtida tillsynsärende avseende klagomål på industribuller kan komma att ställas högre ljudkrav på verksamhetsutövaren än de som anges i denna detaljplan.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en ny miljöteknisk undersökning samt en riskbedömning och åtgärdsutredning avseende klorerade lösningsmedel. Det framkommer tydligt att riskerna med påvisade klorerade lösningsmedel inom planområdet Gibraltarvallen vid nuvarande och planerad markanvändning är små och acceptabla. Något behov av riskreducerande åtgärder finns inte. Plankarta och planbeskrivning har justerats.

Planbestämmelse för att åtgärda bullerkällor utanför området kan inte införas då detaljplanen startade innan 2 januari 2015. Därmed behöver avtal upprättas.

Det bidrag som kommer från verksamhetsbuller från Chalmers överskrider inte riktvärdena för att klara ljuddämpad sida eller uteplats.

Övriga synpunkter noteras.

12. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden/förvaltningen ser positivt på de ändringar som omfattas av granskningen och ser positivt på att det i planförslaget finns en ambition att åstadkomma tydliga och gröna stråk som binder samman Mossens naturområde med Johannebergsparken och Renströmsparken. Både park och torg kommer att samnyttjas för hantering av skyfall och det är av stor vikt att detta kombineras med god tillgänglighet och högt användarvärde. Detta är viktigt eftersom stadens offentliga platser ska kunna användas av alla människor.

En hög nivå på gestaltningen av Professorstråket (kvartersmark) är av stor vikt för att säkerställa en attraktiv och grön koppling mellan Mossens naturområde och parkerna Johannebergsparken och Renströmsparken. Detta behöver regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan staden och aktuella exploatörer.

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark som överförs till park- och naturnämnden. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta hanteringen av planen. Kostnaden för att gestalta och bygga parken så att den kan användas för hantering av skyfall i den omfattning som föreslås i skyfallsutredningen är osäker. Frågan behöver utredas ytterligare i syfte att få en mångfunktionell park. Förvaltningen ser positivt på den föreslagna lösningen under förutsättning att projektets budget gör det möjligt att tillgodose

både sociala och tekniska behov. Föreslagna skyfallsåtgärder i parken behöver därför studeras och beräknas på en mer detaljerad nivå i det fortsatta arbetet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Fokus i framtaget kvalitetsprogram är Chalmers möte med staden och hur bebyggelse och offentliga rum kan utformas i detta möte där exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och Göteborgs Stad för utbyggnad av allmän plats. Parterna har ett ansvar att se till att kvalitetsprogrammets intentioner efterlevs.

13. Stadsdelsnämnd Centrum

Anser att det vid genomförande av planen är viktigt att Chalmers Tvärgata fortsatt ges en öppen karaktär för att minska områdets barriäreffekt och bidra till en sammanhållen stad. De åtgärdsförslag och rekommendationer som framkommit i den sociala konsekvensanalysen och i barnkonsekvensanalysen behöver konkretiseras och ansvarsfördelas mellan involverade parter.

De synpunkter som stadsdelsnämnden lämnat i tidigare samråd är fortsatt gällande. Förvaltningen vill särskilt betona att en lekplats behövs i området och att aktiviteten lek behöver få sätta en tydlig prägel på platsen. Vid gestaltning behöver även särskild hänsyn tas till tillgänglighetsaspekter. Det pågår flera förtätningsprojekt i Johanneberg som ökar trycket på kommunal service och offentliga ytor. Att fler och kvalitativa vistelsezoner för boende och studenter tillkommer i och med planen blir därför viktigt. Särskilt att de tillkommande bostadskvarterens gårdar måste utformas så att barns behov av utevistelse för lek, aktivitet och vila kan tillfredsställas. I ett genomförandeskede behöver detta bevakas.

Det är positivt att även större lägenheter ska tillkomma vilket är en brist i området idag samt att lägenheter för BmSS (bostad med särskild service) ska uppföras. Det är viktigt att de centrumverksamheter som tillkommer också riktar sig till boende och verksamma utanför campusområdet för att området ska uppfattas som mer öppet än idag.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Arbetet med social- och barnkonsekvensanalys är beskrivet i handlingarna och har varit till grund för arbetet med utformning av planområdet samt framtaget kvalitetsprogram. Fokus i kvalitetsprogrammet är Chalmers möte med staden och hur bebyggelse och offentliga rum kan utformas i detta möte där exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och Göteborgs Stad för utbyggnad av allmän plats. Parterna har ett ansvar att se till att kvalitetsprogrammets intentioner efterlevs.

14. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget utan ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har sammanfattningsvis följande synpunkter för att planen ska kunna accepteras och inte överprövas:

- Reglera maxlaster för att inte äventyra stabiliteten.
- Förtydliga och komplettera reglering av översvänningsåtgärder.
- Redovisa avtal som säkerställer industribulleråtgärder.
- Förtydliganden och reglering krävs avseende MKN luft och luftkvalitets påverkan på människors hälsa.
- Klorerade alifaters påverkan på planområdet måste klargöras och regleras. Kommunen behöver bland annat tydliggöra att och hur:
 - det övergripande åtgärds målet, om att människors hälsa inte ska påverkas negativt av föroreningar, kan uppnås på lång och kort sikt
 - osäkerheter kring föroreningen är hanterbara inom projektet
 - det går att bygga bostäder där inomhusmiljön inte påverkas av klorerade alifater.

Länsstyrelsen anser dessutom att vattenförekomstens förutsättningar och vart dagvattnet kommer att ledas behöver förtydligas samt att bestämmelser avseende dagvattenhantering behöver förtydligas.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen förhåller sig väl i relation till omgivande kulturmiljövärden vad gäller skala och utformning. Planen hanterar riksintresse för kulturmiljö på ett bra sätt då planbestämmelsen f₁ syftar till att den tillkommande bebyggelsen utmed Gibraltargatan arkitektoniskt ska samspela med funkisbebyggelsens karaktär. Även planbestämmelserna för de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som berörs av planen är väl utformade.

Ur fornlämningshänseende har länsstyrelsen inget att erinra.

Det bedöms inte längre finnas risk att Västlänken påverkas direkt.

Länsstyrelsen har under 2019 beviljat biotopskyddsdispens för nedtagning av alléträd. Beslutet innehåller villkor om kompensationsplantering, vilka beskrivs i planhandlingarna.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Stabiliteten inom planområdet är tillfredställande med god marginal för befintliga förhållanden. Den geotekniska utredningen visar att marken är lämplig med avseende på jord-, berg- och vattenförhållanden och att ett genomförande av detaljplanens innehåll är möjligt utan att stabiliteten inom området äventyras. För detaljplanen planeras inga ytterligare laster påföras då samtliga planerade byggnader kommer att grundläggas med pålar till berget eller direkt på berg. Inga markhöjningar planeras. I bygglovsprocessen kommer specifika geotekniska utredningar att krävas som visar att stabiliteten är tillfredställande enligt gällande krav. Vidare har den befintliga utredningen visat att laster väl överstigande uppfyllnad på 0,5 meter är fullt genomförbara med bibehållen stabilitet. Alla eventuella laster överstigande 0,5 meter omhändertas i marklovsprocessen eller i bygglovsprocessen. Det innebär att det inte finns någon

risk att laster som skulle innebära att stabiliteten äventyras kommer att tillåtas. Det är varken nödvändigt eller lämpligt att införa lastrestriktioner i plankartan då det skulle innebära att detaljplanen begränsas i onödan.

Hur översvämningsåtgärder kopplat till skyfall ska hanteras har förtydligats i planhandlingarna.

Avtal gällande industribuller är framtaget och biläggs planhandlingarna.

Avseende luftkvalitet på Gibraltargatan är det viktigt att notera att gatan behåller plushöjder från cirka 56 meter vid Engdalsgatan till cirka 52 meter vid Chalmers Tvärgata bortsatt en mindre sänkning av höjdryggen strax söder om Chalmers Tvärgata. Detta innebär att de nya byggnaderna mot Gibraltargatan kommer att vara upp mot 25–26 meter höga. Den översta våningen mot allmän plats, Gibraltargatan, ska genom planbestämmelse vara indragen 2 meter från fasaden. Norr om biblioteket blir byggnaderna ännu lägre mot gatan, 12 och 22 meter. I luftutredningens figurer 3 – 5 visas hur halterna i gaturummet beror på fasadhöjden sydväst om Gibraltargatan. Lutningarna på kurvorna visar att det är osannolikt att halterna skulle komma nära miljökvalitetsnormerna även om en hushöjd på 30 meter eller mer skulle antas. De byggnadsvolymer som tillåts i detaljplanen är dessutom uppbrutna på ett sådant sätt att ventilationen blir bättre i verkligheten än vad som räknas för i modellen med sammanhängande fasader. Gällande trafikmängder så har trafiken minskat sedan utredningen togs fram.

När det gäller Chalmers kraftcentral, kompletterar de olika spridningsberäkningarna som biläggs varandra och tillsammans med den miljömedicinska bedömningen utgör ett täckande underlag som utgår ifrån det allra värsta scenariot. Scenariot baseras på gällande tillstånd och förutsätter att båda pannorna drivs med tillåtna utsläppshalter årets samtliga timmar, vilket är långt ifrån den verkliga användningen. Den meteorologiska data avser en femårsperiod med parametrar som lufttryck, temperatur, vindhastighet, vindriktning och relativ fuktighet; hela 43 848 timmar för åren 2009–2013. Alltså en relativ bild av hur exempelvis vindförhållandena kan te sig i området, trots att de kan variera från år till år. Därmed bedömer kontoret att förutsättningarna i spridningsberäkningar utförda 2016–2017, ett värsta scenario, gäller även idag.

Vidare har en ny utredning tagits fram 2020 med utgångspunkt i en ny panna med lägre effekt och bättre tekniskspecifikation, som installerades efter ett beslut om anmälan om ändring enligt 1.kap. 11 § miljöprövningsförordningen (2013:251). Utredningen innehåller även ett scenario utifrån utsläpp och drift enligt verkliga uppgifter år 2019. De nya spridningsberäkningarna bekräftar att miljökvalitetsnormerna klaras med god marginal utifrån ett verkligt scenario samt tangeras för timmedelvärdet som 98 percentil i takhöjd för endast ett av de mest exponerade husen.

Det är vidare viktigt att ha i åtanke att sedan de första spridningsberäkningarna och den miljömedicinska bedömningen gjordes, har planförslaget justerats just på grund av slutsatserna i dessa utredningar. Av de tre höghus, som i den miljömedicinska bedömningen befaras enstaka timmar kunna få höga eller mycket höga halter av luftföroreningar (NO₂ mellan 250 och 1400 µg/m³), på framförallt 40–60 meter höjd ovan mark, har ett tagits bort helt och de andra två sänkts till en höjd om maximalt 30 meter ovan mark. Därmed har sannolikheten för exponering med hälsofarliga halter minimerats betydligt.

Avseende olika åtgärder som tas upp i rapporterna, har planförslaget anpassat med bland annat justerade hushöjder samt punktvis icke öppningsbara fönster och luftintag åt rätt håll. Vidare har även den nya pannan 2 med lägre effekt som installerades häromåret bidragit med lägre utsläpp av samtliga luftföroreningar, genom bland annat högre rökgastemperatur vilket innebär bättre plymlyft och därmed generellt lägre halter. Det är sannolikt att den tekniska utvecklingen och ambitionerna för denna anläggning som drivs i forskningssyfte kommer att gå åt rätt håll.

Rökgasplymen från kraftcentralen "påverkar" mer eller mindre samtliga byggnader inom beräkningsområdet, detta då rökgasplymens influensområde täcker i stort sett samtliga vindriktningar (0 – 360 grader) som kan förekomma under ett år. Dock är effekterna/halterna som rökgasplymen kan få på byggnaderna starkt skiftande, allt från <1 µg/m³ till högre halter, beroende på byggnadens placering, avstånd/riktning från kraftcentralen. Byggnader som lyfts fram i utredningarna är enligt resultaten från spridningsberäkningarna mest utsatta att träffas av rökgasplymen. Övriga byggnader träffas också av rökgasplymen men då med mycket låg till försumbar effekt som inte kräver vidare åtgärder. Resultaten från spridningsberäkningarna 2016-10-04, utifrån det värsta scenariot, visar att de byggnader där halten enligt miljö kvalitetsnormen överskrids är 1, 4, 5 och 15. Halten överskrids över höjd om cirka 85 meter över nollplanet för byggnader 4 och 5 och över cirka 91 meter för byggnad 15. I enlighet med detta har byggnader 4 och 5 sänkts till höjd om maximalt 85 meter över nollplanet. Byggnad 1 har helt tagits bort. Övriga byggnader är så låga eller i ett gynnsammare läge i förhållandet till kraftcentralen att rökgasplymen passerar över dessa, även med de under planarbetets gång justerade hushöjder.

Vidare visar spridningsberäkningar med utgångspunkt i meteorologiska data för en femårsperiod att rökgasplymen kan synas genomsnittligt vid 101 timmar per år av de totalt 1160 timmarna rökgasplymen kan träffa någon av byggnaderna (av årets 8760 timmar). Med det justerade planförslaget minskar sannolikheten för träff ytterligare och inte minst för träff med halter över miljö kvalitetsnormer. I sammanställningen av meteorologiska data framkommer det även förekomst av olika stabilitetsklasserna för vind, där stabilitetsklassen G, där omblandningen av luften är låg och markinversioner kan förekomma med stagnation och förhöjda luftföroreningshalter till följd, utgör enbart 6,2 %. I den nya spridningsberäkningen visar analys av rökgasplymen att de högsta halterna vid de studerade byggnaderna förekommer när vindhastigheten ligger på mellan 3 – 5 m/s samt att rökgasplymen ändrar sin struktur, fluktuerar, timma för timma och att det inte kan påvisas några ackumuleringseffekter vid byggnaderna när de högst beräknade halterna har konstaterats. Sannolikheten bör kunna bedömas som väldigt liten för ett scenario Länsstyrelsen befarar. Vidare bedöms skyddsåtgärd för byggnaderna 4 och 5 innehålla tillräckligt med marginal utifrån det värsta scenariot. För dessa hus riktas luftintag åt det håll där plymen inte riskerar att träffa fasaderna.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att planförslaget har anpassats på ett relevant sätt, då hushöjder i de mest exponerade lägen klarar miljö kvalitetsnormerna även för det värsta scenariot. Vidare bidrar tekniska åtgärder med en säkerhetsmarginal för de två mest exponerade byggnaderna.

Planhandlingarna har kompletterats med en ny miljöteknisk undersökning samt en riskbedömning och åtgärdsutredning avseende klorerade lösningsmedel. Det framkommer tydligt att riskerna med påvisade klorerade lösningsmedel inom planområdet Gibraltarvallen vid nuvarande och planerad markanvändning är små och acceptabla. Något behov av riskreducerande åtgärder finns inte. Plankarta och planbeskrivning har justerats.

Vattenförekomstens förutsättningar och vart dagvattnet leds har förtydligats liksom planbestämmelserna avseende fördröjning av vatten vid skyfall med 100 års återkomsttid.

Övriga synpunkter noteras.

16. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter:

Fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar i plankartan syns knappt eller inte alls. Grundkartan ger i princip ingen information. Det går exempelvis inte att utläsa utgående eller nya användningsgränser. Ett förslag är att tona ner höjdkurvor och byggnader samt stärka användnings- och fastighetsgränser.

På plankartan sida 1/2 finns ett (q), inom det gula BC området, vad innebär parenteser?

Markens anordnande, beteckningen n₂ innebär att marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk. Lantmäterimyndigheten vill förtydliga att beteckningen inte ger någon rätt för allmänheten att beträda området även om det sannolikt inte kommer bli ett praktiskt problem.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Plankarta och grundkarta har tydliggjorts i enlighet med synpunkter.

(q) har tagits bort från plankartan då det inte går att skydda en byggnad tillfälligt i detaljplan.

Bestämmelsen n₂ har justerats; delen som syftar till utformningen av kvartersmark utifrån intentionerna i föreliggande kvalitetsprogram om att Chalmers ska vara öppet mot staden har tagits bort. En upplysning med hänvisning till kvalitetsprogrammet har införts istället.

17. Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI noterar att planen har kompletterats med underlag med hänsyn till tidigare synpunkter. Stabiliteten i delområde 3 har visats vara tillfredställande för vissa maximala ytlaster. SGI vill dock uppmärksamma på att dessa laster för tillfredsställande stabilitet inte säkerställts på plankartan. SGI överlämnar till Länsstyrelsen att avgöra om dessa lastrestriktioner behöver säkerställas på plankartan.

I övrigt ser SGI ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

18. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inte några synpunkter och har inte några anläggningar i anslutning till aktuellt område. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar:

Noteras.

19. Trafikverket

Trafikverket har inga kvarvarande synpunkter. Sedan samrådet så har reservatet för Västlänken förtydligats och byggnation har påbörjats. Det bedöms inte längre finnas risk för att Västlänken påverkas direkt. Trafikverket anser att det är positivt att låga bilparkeringstal ska hållas vilket också leder till låg biltrafikalstring.

Kommentar:

Noteras.

20. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

21. Västtrafik

Västtrafik är positiva till den föreslagna planen. Det finns goda möjligheter att resa hållbart till och från området.

Västtrafik vill säkerställa att vänd- och reglerplats vid Chalmersplatsen byggs ut innan möjligheten att vända vid Pilbågsgatan tas bort. Om så inte skulle ske måste det till en temporär lösning i närområdet. Framkomlighet för buss som ska köra i Sven Hultins gata måste säkerställas så att det går att mötas med bussar i eller i anslutning till kurvor. Ytmått bör utgå ifrån att gatan ska kunna trafikeras med ledbuss och boggiebuss. Detta gäller särskilt i kurvan vid Johanneberg Science Park.

Västtrafik har i övrigt inget att invända emot den föreslagna planen.

Kommentar:

Synpunkter noteras. Trafikkontoret har tagit hänsyn till Västtrafiks yttrande gällande utformning. Det kan dock konstateras att sedan yttrandet skrevs, så har beslut tagits av Västtrafik att förändra linjenätet jämfört med vad som diskuterats i detaljplanearbetet. Planen möjliggör fortsatt utbyggnation av busshållplatser vid bland annat Sven Hultins Plats i framtiden. Om ett beslut framgent tas av Västtrafik som aktualiserar frågan kring kollektivtrafikering av Sven Hultins Plats, bör fortsatt dialog föras med Västtrafik för att säkerställa ovanstående synpunkter.

Sakägare

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

22. Statens fastighetsverk, Johanneberg 31:6

Statens fastighetsverk avstår från att lämna synpunkter då de inte förvaltar några fastigheter som blir direkt berörda av planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

23. Chalmersfastigheter AB, Johanneberg 31:11, Johanneberg 31:13 och Krokslätt 185:2

Chalmersfastigheter anser att det primära syftet för att förlänga Eklandagatan ur Chalmers perspektiv är att möjliggöra kollektivtrafik till Sven Hultins Plats. Chalmersfastigheter vill att det utges en garanti för att Sven Hultins Plats trafikeras med relevanta busslinjer i båda riktningar, inklusive Chalmersplatsen.

Längs Sven Hultins Gata ligger några av Campus Johannebergs viktigaste rekreationsmiljöer. Chalmersfastigheter ser därför helst att genomfartstrafik förbjuds. Om det inte är möjligt vill de att hastigheten begränsas för att inte riskera ökad genomfartstrafik.

Cykel- och gångbanan genom Sven Hultins park kommer att utgöra en del av det nord-sydliga huvudstråket genom campusområdet, och det är därför viktigt att denna ges en tillräcklig bredd för såväl cyklister som gående.

Chalmersfastigheter förordar att namnet Gibraltarvallsvägen behålls. Under planarbetet har gatan fått arbetsnamnet Professorstråket.

Antalet cykelplatser måste revideras beroende på hur många bostäder som byggs bör därför inte bestämmas till ett fast tal i detaljplanen – färre bostäder, färre cykelplatser. Hänsyn bör också tas till att behovet av cykelparkeringsplatser är mindre än normalt här. Ett stort antal av de boende kommer studera på Chalmers och Chalmersfastigheter vet av erfarenhet att det leder till mindre behov av cykelparkering.

Bullerdämpande åtgärder bör vidtagas även på södra sida av Eklandagatan.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för kollektivtrafikförsörjning i området men råder inte över kapaciteten. Genom Grön Resplan förbinder sig Göteborgs Stad genom trafikkontoret att verka för förbättringar av utbudet och kapaciteten av kollektivtrafiken till och från Chalmers.

Synpunkten om förbud för genomfartstrafik alternativt hastighetssänkning är inget som kan regleras i en detaljplan. Synpunkten meddelas trafikkontoret.

Gång- och cykelväg genom parken breddas i enlighet med synpunkt.

Arbetsnamnet kommer att behållas i planhandlingarna för att inte orsaka otydlighet då det hänvisas till i olika utredningar. Det riktiga namnet Gibraltarvallsvägen står angivet på plankartan.

Behovet av cykelparkeringar bedöms först i bygglovet, vilket nu har förtydligats i handlingarna. Antalet kan variera då detaljplanen medger en flexibel användning.

Bostäder söder om Eklandagatan klarar inomhusnivåerna enligt framtagna utredning och bedöms därmed inte behöva åtgärdas.

Övriga synpunkter noteras.

24. Bostadsrättsföreningen BRF Gibraltargatan 38, Johanneberg 28:9

Sammanfattningsvis anser föreningen inte att förslaget tar i beaktande de åsikter som kommit in i samrådet. De tror fortfarande att alla boende i området hade gynnats av att bebyggelsen flyttas bort från gatan, så att trädraden och den befintliga boendeparkeringen får finnas kvar. De ser att risken för värdeminskning av deras fastighet hade minskat avsevärt då skuggning och insyn hade minskat, vilket också hade gett en bättre boendemiljö. Träden bidrar även till en grönare och mer blandad stadsdel.

Förslaget nämner att ett antal parkeringar ska göras om för att kompensera för de som försvinner. Dock verkar detta fortfarande vara oklart och inget man förbinder sig till. Då det dessutom kommer att tillkomma många boende i området så kan man anta att behovet av parkeringar kommer öka snarare än minska. Föreningen är därför orolig för att detta förslag inte kommer att realiseras och att boendesituationen för sina medlemmar, som är beroende av bil, kommer att bli ohållbar varpå de kommer att tvingas flytta.

Tretton av föreningens tjugotre lägenheter har endast fönster mot Gibraltargatan. De fullvuxna träd som i dagsläget kantar Gibraltargatan tjänar både som insynsskydd och en uppskattad utsikt. Dessa lägenheter kommer få full insyn i alla rum, och dessutom få kraftigt begränsat ljusinsläpp, vilket en utredning visar. Att hävda att detta inte kommer påverka värdet på dessa lägenheter är naivt. Föreningen anser därför att bebyggelsen ska flyttas bakom befintliga trädraden.

I förslaget ligger det även kvar att de två sorteringsstationerna i området tas bort. I dagsläget används båda dessa flitigt och föreningen anser att sopsortering ska uppmuntras och inte försvåras. Speciellt när ännu fler boende tillkommer i området.

Kommentar:

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. För den i detaljplanen föreslagna nytillkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartersmarken.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Förslaget till detaljplan medför också en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt och en ökad insyn. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Ny yta för återvinningsstation har studerats och yta i detaljplanen kommer att säkerställas söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan.

25. Fastighetsägare Johanneberg 46:12, Gibraltargatan 46

Fastighetsägare motsätter sig försäljning av kommunens tomt om ca 10 meter utefter Gibraltargatan för byggnation på Gibraltarvallen på grund av fem orsaker: de försämrade solförhållandena för Gibraltargatan, gaturummet blir för smalt och inte kommer att klara framtida trafikmängder, det saknas förberedelser för

enskilda kollektivfiler, alla trafikslag och passager för gående innebär sämre framkomlighet för kollektivtrafik samt en ökad trafikintensitet med ljud och föroreningar.

Vidare anser fastighetsägare att byggnationen ska vara maximalt tre våningar för att säkerställa solljuset på Gibraltargatan och anslutande byggnader.

Fastighetsägare har också bifogat presentationer som visar solstudier och lyfter fram problem kring ljus, ljud, luft samt föreslår kollektivtrafik i separata körfiler alternativt tunnel under den nya byggnationen. Fastighetsägare lyfter också att ökad ökade ljudnivåer kan kräva bidrag för fönsterbyte för hela Gibraltargatan ca 400 fönster. Fastighetsägare skriver att de idag ligger något under ersättningsnivån, att en förtätning och ökning av trafiken kommer att ytterligare miljöbelasta Gibraltargatan samt att Gibraltargatan kan bli för smal vid utrymning och undrar vad Räddningsverket och Försvarmakten säger om förslaget.

Kommentar:

Inom den föreslagna gatubreddens på Gibraltargatan ryms alla funktioner som bedöms behövas även på lång sikt.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer.

En luftutredning har tagits fram där påverkan på Gibraltargatan har studerats utifrån föreslagen bebyggelse. Byggandet i enlighet med detaljplanen kommer att öka halterna av luftföroreningar något men samtliga miljökvalitetsnormer bedöms fortsatt klaras.

Övriga synpunkter noteras.

26. Bostadsrättsföreningen HSB Brf Johanneberg 1936, Johanneberg 45:1, Johanneberg 45:2 Johanneberg 44:5.

Föreningen har synpunkter på att tre av de föreslagna träden längs Eklandagatan påverkar dagsljus och solinstrålning för några av lägenheterna, för uteplatsen vid restaurangen och för del av föreningens egen uteplats. Vidare är dessa föreslagna träd även till nackdel gällande säkerhet för gång- och cykeltrafik.

I trafikförslaget ges ett förslag på hur fem av föreningens bilplatser på egen mark tillhörande HSB Brf Johanneberg 1936 kan flyttas. Föreningen anser att bilplatserna behöver disponeras på annat sätt samt att föreningen ska få ekonomiskt bidrag vid flytt av bilplatserna. Bostadsrättsföreningen har bilagt förslag på hur parkeringsplatserna kan lösas.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och skickas vidare till trafikkontoret och park- och naturförvaltningen. Trafikförslaget har till viss mån justerats, men detaljutformningen studeras vidare i genomförandeskedet.

27. Fastighetsägare Johanneberg 46:13, Gibraltargatan 44

Fastighetsägare anser att det föreslagna avståndet mellan de nya och de befintliga husen bör vara minst 35–40 meter, samma avstånd som det finns mellan befintlig bebyggelse utefter gatan och som mellan husen i Johanneberg. Det bör vara samma avstånd mellan alla hus utmed gatan då höga hus och en smal gata ger ett mörkt intryck.

Gällande stadsplan medger att området får bebyggas, men inte så högt som i denna detaljplan. Att bygga de nya husen högre än vad gällande stadsplan medger innebär avgörande nackdelar på dagsljus, solljus, buller, luftkvalité, utsikt och insyn för alla husen längs Gibraltargatan.

Eftersom de nya husen kommer att bli högre än husen öster om Gibraltargatan så är det rimligt att det inom planen tas beslut om att husen öster om Gibraltargatan ska få byggas på, 2–3 våningar på befintliga fastigheter för att de inte ska kvävas av de nya husen.

Kommentar:

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Förslaget till detaljplan medför också en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt och en ökad insyn. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer.

En luftutredning har tagits fram där påverkan på Gibraltargatan har studerats utifrån föreslagen bebyggelse. Byggandet i enlighet med detaljplanen kommer att öka halterna av luftföroreningar något men samtliga miljökvalitetsnormer bedöms fortsatt klaras.

Bedömning av en eventuell påbyggnad av omgivande bebyggelse hanteras inte i denna detaljplan.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**28. Boende på Gibraltargatan 54**

Boende motsätter sig byggnation utifrån kulturmiljö, utsikts-, miljö- och parkeringsaspekter. Parkering behöver vara nära bostaden och parkeringssituationen är redan idag begränsad för både boende- och gästparkeringar. Mer byggnation kommer även skapa buller och mer trafik på Gibraltargatan. De gröna träden som står på Gibraltarvallen behöver vara kvar. En

byggnation kommer dessutom förstöra all utsikt både från balkongen och från vardagsrummet.

Kommentar:

Den nya bebyggelsen mot Gibraltargatan regleras i skala, uppdelning och utformning för att den ska förhålla sig till befintlig funkishusbebyggelse på västra sidan Gibraltargatan.

Förslaget till detaljplan medför en mer begränsad utsikt för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan. I stadens riktlinjer för parkering anges ett avstånd upp till 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd, vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer.

Karaktären som befintliga träd på dagens parkeringsytor ger kommer att förändras i och med planförslagets genomförande där flertalet träd inte bedöms varit möjliga att bevara. Ambitionen för utveckling av området med föregående program bedöms i detta fall gå före. Det kommer att bli ett tätare område med återplantering av träd längs gator och med gröna inslag, stråk och kopplingar på Chalmers område.

29. Boende på Gibraltargatan 48

Boende anser överlag att tidigare synpunkter som lämnats fortsatt är aktuella. Utsikten försvinner, stökiga chalmerister blir närmaste grannar och det blir långt till källsortering. Det värsta med detaljplanen anses vara parkeringssituationen det finns inte tillräckligt med plats att parkera. Boende undrar hur långt ifrån bostaden som parkeringen är tänkt att ligga. Det blir för långt att gå, särskilt om man inte är fullt frisk. I princip så tvingas folk som inte mer har råd att ha bil, som ändå måste ha bil, att flytta härifrån. Göteborg förvandlas för varje år som går till en sämre och sämre och mer otrivsamt stad att bo i.

Kommentar:

Förslaget till detaljplan medför en mer begränsad utsikt för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Ny placering för återvinningsstation säkerställs söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan. I stadens riktlinjer för parkering anges ett avstånd upp till 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området.

30. Boende på Spaldingsgatan 9

Boende anser att allt som har en högre byggnadshöjd än befintlig bebyggelse, det vill säga husraden på Gibraltargatan eller Chalmersfastigheterna längs Hörsalsvägen, kommer att påverka utsikten som präglat lägenheterna i Övre Johanneberg i flera decennier. Ett område som klassas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Synpunkten handlar inte om en ovilja mot förtätningen utan om att bryta homogeniteten i byggnadshöjden gentemot omkringliggande bebyggelse. Förtätningen ger dessutom en stor påverkan på solinfall, och i kombination med de små kvarteren kommer det resultera i mörka innergårdar och ogästvänliga offentliga ytor för chalmérister. Ta vara på kvartersstaden och slopa de högre punkt- och skivhusen.

Kommentar:

Ett omfattande programarbete gjordes innan denna detaljplan påbörjades. Syftet var att undersöka platsen samt skapa ambitioner och förhållningssätt för områdets utveckling. Detaljplanen bedöms följa det arbetets intentioner.

Chalmers har en historia av behovsstyrd utveckling, som är en del av områdets speciella karaktär, vilket denna detaljplan fortsatt medger. Den nya bebyggelsen mot Gibraltargatan regleras i skala, uppdelning och utformning för att den ska förhålla sig till befintlig funkishusbebyggelse på västra sidan Gibraltargatan, del av riksintresset Övre Johanneberg.

31. Boende på Gibraltargatan 38

Boende anser att förslaget kommer att påverka boende på denna adress negativt. Boende bor på bottenplan och kommer i princip ha skugga hela dagen och ingen eftermiddagssol vilket inte är acceptabelt. Boende anser även att det är brist på bilparkeringar i förslaget samt undrar hur staden tänker med kollektivtrafik. Boende påpekar att det redan idag är brist på förskolor och skolor i området.

Kommentar:

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration av parkering på Gibraltargatan sprids ut längs gatorna inom planområdet. Det finns goda möjligheter att resa hållbart till och från området.

Detaljplanens genomförande bedöms generera ett visst behov av nya skol- och förskoleplatser. Idag finns ett underskott på förskolor i Johanneberg vilket kompenseras av ett överskott i angränsande områden Krokslätt och Landala.

Befintligt underskott för både förskolor och skolor avses lösas genom pågående planering vid Ebbe Lieberathsgatan.

32. Boende på Gibraltargatan 56

Boende undrar hur boendeparkering för de nytilkommande bostäderna ska lösas, om det är rimligt att ersätta boendeparkering längs Gibraltargatan med parkering längs Eklandagatan då det blir längre avstånd samt hur parkeringssituationen ska lösas under byggtid.

Kommentar:

För den i detaljplanen föreslagna nytilkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartersmarken.

Förslaget innebär att koncentrationen av parkering på Gibraltargatan kommer att minska och allmän gatuparkering sprids över ett större geografiskt område. I stadens riktlinjer för parkering anges ett avstånd upp till 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd, vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området.

Parkering under byggtid kommer att studeras vidare inför genomförandeskedet.

33. Boende på Eklandagatan 67 A

Boende är mycket oroad över att bullernivån inte har getts större utrymme i utredningarna och vilka effekter som planen kommer att medföra. Om bullernivån höjs så försämras livskvalitén, värdet på fastigheten sjunker. Det blir mindre attraktivt och trevligt att bo här med ökad trafik och mer bebyggelse utanför.

Kommentar:

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet. För Eklandagatan, där trafiken beräknas öka, har också inomhusnivåer utretts för de lägenheter som påverkas av förhöjda ljudnivåer över riktvärdena vid fasad. Göteborgs Stad åtar sig att bekosta åtgärder för de lägenheter där inomhusnivåerna inte klaras.

34. Boende på Rosensköldsgatan

Boende tolkar det som att det ändå kommer finnas några boendeparkeringsplatser på Gibraltargatan men i minskad mängd och upplever att det är väsentligt svårare att få plats runt Spaldingsgatan än vid dagens parkeringar vid Gibraltargatan, och har svårt att se att situation skulle förbättras med förslaget.

Kommentar:

Den lösning som föreslås innebär att de parkeringar som kommer tas bort ska ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan.

35. Boende på Gibraltargatan 54

Boende anser att boendemiljön kommer att förstöras för de boende. Den luftighet man har nu blir totalförstörd och området kommer att bli en stenöken. Boende anser att husen är minst två våningar för höga och ligger minst 10–15 meter för

nära. Träden borde vara kvar. Boendemiljön kommer drastiskt minska i kvalitet både under och efter byggandet. Parkeringsytor borde byggas under de nya byggnaderna så att alla boende kan få egen parkeringsplats när alla boendeparkeringar tas bort. Boende ber staden att tänka om kring hur det ska byggas och inte förstöra Johanneberg.

Kommentar:

Kontorets bedömning är att planförslaget förhåller sig på ett välavvägt sätt i skala och uttryck till befintlig bebyggelse inklusive gatans bredd och utrymmet mellan fasaderna. För byggrätterna direkt mot Gibraltargatan tillåts höjden i snitt en våning högre än befintlig bebyggelse med krav på att översta våningen ska vara indragen minst två meter från fasadliv. Längre in i området tillåts en större flexibilitet och höjd.

Träd kommer att tas ned pga. utbyggnaden men ska kompenseras med nya trädader längs med Gibraltargatan, Engdahlsgatan och Eklandagatan.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration av parkering på Gibraltargatan sprids ut längs gatorna inom planområdet. För den i detaljplanen föreslagna nytillkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartersmarken.

36. Boende på Gibraltargatan 54

Boende undrar var de ska parkera då alla parkeringsplatser på Gibraltarvallen kommer att försvinna. Det måste vara tillåtet att ha bil och kunna parkera den i närheten av hemmet då det inte finns tillgång till parkering i deras hus. Boende anser vidare att deras närmiljö kommer att förändras och att utsikten och frihetskänslan blir starkt reducerad.

Kommentar:

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan.

Förslaget till detaljplan medför en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagna bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

37. Boende på Gibraltargatan 38

Boende anser att förslaget ger dem allt för stor ekonomisk skada och minskar bostadens värde. Under föregående yttrande beskrev de som bor på Gibraltargatan att det redan finns för höga halter av luftföroreningar på Gibraltargatan. Boende vill se en ny utredning baserat på nutida beräkningar då boende är övertygade om att dagens luftföroreningar i Göteborg har ökat markant i jämförelse med när studien togs fram 2016, innan nybyggnationen av höghusen på Viktor Rydbergsgatan och Chalmers byggnaden vid Chalmers Tvärgata.

Luftutredningsrapporten använde genomgående beräkningar från 2014 års förhållanden. Något som vi ännu en gång påpekar blir missvisande då trafiken på Gibraltargatan ökat avsevärt från 2014 till 2020. Utredningen visar att Gibraltargatan redan har svårt att klara av miljömålen vad gäller luftförorening. Att det tillkommer fler lägenheter på gatan kommer att bidra till ökade luftföroreningar och bör ses som en anledning till att inte fortsätta exploatera området.

Boende har även påpekat att bullret i området har ökat. Riktvärdena på befintliga byggnader längs Gibraltargatan överskrids redan idag och ni skriver att nya förslaget inte innebär påtagligt ökade nivåer, vilket boende ifrågasätter. Det är idag svårt att ha balkongdörr och fönster öppna. Tillkommande studenter kommer också att ha en negativ påverkan på bullernivån.

Boende framför återigen att nybyggnation längs med gatan kommer att innebära klart sänkt standard för de befintliga boende, vilket också minskar värdet på deras bostäder. Skäl som nämns, förutom ökade buller- och trafiknivåer och försämrad luftkvalitet, är ökad insyn, minskning av parkeringsplatser längst med gatan och färre soltimmar. Soltimmarna är viktiga speciellt för barnfamiljer, som idag är den största köpgruppen. Kvällssolen för samtliga boende på första och andra våningen blir helt borta under sommaren, vilket är en klar försämring för de boende.

Kommentar:

Trafiken har minskat på Gibraltargatan utifrån senaste mätningen (2018) jämfört med 2014-års förhållande. Luftutredningen bedöms därför fortsatt som aktuell. Detaljplanen innebär ett tätare gaturum och något högre halter av luftföroreningar på Gibraltargatan, men samtliga miljökvalitetsnormer bedöms fortsatt klaras med god marginal. Däremot finns en risk att det lokala miljömålet för kvävedioxid kan överskridas för gatan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer. De nya byggnaderna bedöms kunna utformas på ett sådant sätt så att de klarar gällande riktvärden för buller.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration av parkering på Gibraltargatan sprids ut längs gatorna inom planområdet. För den i detaljplanen föreslagna nytillkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartermarken.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Förslaget till detaljplan medför också en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt och en ökad insyn. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Gällande synpunkt om värdeminskning är ambitionen att det som tillförs i området ska hålla hög kvalitet och ge ett utökat utbud av verksamheter och service, vilket ses som värdeskapande för området.

38. Boende på Gibraltargatan 38

Boende protesterar starkt emot nybyggnationen som medför stora negativa följder för hälsa, välmående och investeringar i boendet.

Boende anger att luftkvaliteten redan idag är undermålig. Hur kan studier visa på att en ökning av trafik, högre och tätare byggnader och färre soltimmar bidrar till att luftkvaliteten hålls? I luftutredningen användes genomgående beräkningar från 2014 års förhållanden, vilket boende menar är missvisande. Vidare ska dessa studier korrekt göras under olika årstider samt olika väderförhållanden för att inte bli missvisande. Luftutredningen bekräftat att miljömålet för kvävedioxid kommer att överskridas. Göteborg har i många år överskridit de svenska miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Med denna byggnation är det tydligt att luftkvaliteten inte kommer att förbättras, utan istället försämras för de som bor på Gibraltargatan, vilket är besynnerligt att det tillåts. Vidare är luftföroreningar också kopplade till solinstrålning, något som inte presenterats. Solinstrålning i sin avsaknad kommer att förhöja luftföroreningar. Därav betvivlar boende starkt att en seriös och ansvarsfull studie av luftkvaliteten gjorts i detta fall.

Att inte plantera om befintliga träd skulle klart försämra chansen till djurliv och biologisk mångfald. Boende önskar svar på varför de inte kan planteras om samt vilken typ och hur många träd som ska planteras längs Gibraltargatan och hur stora de kommer att få växa till sig. Det är oansvarigt att hugga ner stora träd som har en enorm kapacitet att ta hand om koldioxid. Att riva starka friska träd och plantera nya mindre träd stödjer inte de miljömål som Göteborgs Stad bör hålla. Träden skyddar även mot insyn från Chalmers.

Boende anser att minskat dagsljus är en oerhörd olägenhet för de som redan bor på Gibraltargatan samt att de boende förlorar dygnets flesta soltimmar. De fastigheter som ska byggas är inte bara betydande höga utan även så tätt på de boendes hus att de kommer att få leva i mörker under dagens timmar. De skriver att de inte längre kan nyttja sin balkong, odla växter som de gör idag och deras bostäder kommer befinna sig i ständigt mörker. Gångbana och promenadstråk som tidigare var en solig och social yta för många boende, unga som gamla, kommer att mörkläggas. Boende som bor på Gibraltargatan har bara den västra sidan som solsida då motsatt sida är totalt mörkerlagd av höjden på husen bakom. Därmed förlorar deras fastighet enormt värde. Byggnationen innebär därtill ökad insyn, ökade ljudnivåer och därmed en rejäl försämring för boende.

Boende skriver att rapporten menar att parkeringarna sprids över ett större område men att det inte framgår var. De vill ha ett förtydligande från kontoret angående hur de parkeringar som ska flyttas ska ersättas samt hur långt barnfamiljer behöver gå extra med barnvagn och matkassar. Att boende dessutom planlöst ska köra omkring för att leta parkeringar i ett ännu större område anses inte vara miljövänligt. Boende ser inte att det finns bekräftade parkeringsplatser avsedda för de som bor på Gibraltargatan.

Boende anser att de det finns många faktorer som förbisetts och tagit ytterst lätt samt på. Boende anser även att informationen till de boende har varit bristfällig.

Kommentar:

Luftkvaliteten i Göteborg har förbättrats avsevärt de senaste 30–40 åren. Dock är halterna av kvävedioxid fortfarande högre än de lagstadgade gränsvärdena (miljökvalitetsnormerna) utmed de stora statliga trafiklederna och delvis i de låglänta områdena av centrala stan. I områden som ligger högre belägna, såsom Johanneberg, är halterna lägre och samtliga miljökvalitetsnormer underskrids generellt.

De luftutredningar som utförs i samband med detaljplaner utgår i regel från förhållanden under ett kalenderår, så även här. I den aktuella luftutredningen var det 2014, som var ett i huvudsak normalt luftår med halter som var något högre än de tre senaste årens halter. De luftutredningar som används i detaljplaner granskas av oberoende specialister på Länsstyrelsen. Göteborg växer och det behövs nya bostäder och verksamhetslokaler, samtidigt som luftkvaliteten ska förbättras. Detaljplanen innebär ett tätare gaturum och något högre halter av luftföroreningar på Gibraltargatan, men samtliga miljökvalitetsnormer bedöms fortsatt klaras med god marginal. Däremot finns en risk att det lokala miljömålet för kvävedioxid kan överskridas för gatan. Staden behöver dock i strategiska planering även ta hänsyn till effekterna av en mindre central lokalisering av byggnader. De personer som ska till och från bostäder och verksamheter kommer då i högre utsträckning åka bil, vilket försämrar luften för alla i Göteborg.

Att inte återplantera lindar baseras på en vilja att skapa en variation av arter och ett robust ekosystem i Göteborg som kompletterar den stora mängden lindar som redan finns planterade idag. Många av träden längs gatan är stora och det skulle innebära för stora kostnader att flytta dem. Träd med 100–120 cm i stamomfång är de största som är rimliga att flytta. Det kan finnas enstaka träd som går att flytta och plantera tillbaka i parken eller på torget. I planområdet planeras cirka 107 träd att planteras längs gatorna. Förslag på arter är platan och berlineral som ska passa gatubilden. Plataner blir väldigt breda och höga medan berlineralen blir lite smalare. Berlineralen kan jämföras med lind och platanen blir större än de träd som finns där idag. De träd som planeras kommer inte bli mindre i storlek utan snarare större än det som finns längs Gibraltargatan idag. Målet är att träden ska få bättre växtbäddar och därmed bättre förutsättningar än träden som finns där idag.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Förslaget till detaljplan medför också en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt och en ökad insyn. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Gällande synpunkt om värdeminskning är ambitionen att det som tillförs i området ska hålla hög kvalitet och ge ett utökat utbud av verksamheter och service, vilket ses som värdeskapande för området.

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan. I stadens riktlinjer för mobilitet och parkering anges ett avstånd om 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området beroende på var man bor.

Stadsbyggnadskontoret har en rutin för hur information ska förmedlas i pågående detaljplaneärenden och rutinen har följts i detta ärende. Information har sänts till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Fastighetsägare ombeds meddela hyresgäster, inneboende eller ny ägare med flera om handlingarna.

39. Boende på Gibraltargatan 48

Boende är emot planen och anser att det största problemet är att de som bor här inte ska behöva parkera bilen längre bort, få ökade kostnader eller behöva tävla om de närmaste parkeringarna. Boende anser vidare att byggnationen både under byggtid och när det är klart kommer att påverka deras levnadsstandard genom att ta eftermiddagsljuset och generera smuts och oljud. De ifrågasätter om nu är bästa tiden att bygga, utifrån den ekonomiska utvecklingen, och anser att det redan är mycket byggande i staden. Inget av det gamla får vara kvar. Boende anser att man kan bygga utanför staden. De tycker att det är slöseri med skattepengar att satsa på detta och att skatteintäkter kan minska för att folk väljer att flytta.

Kommentar:

De allmänna parkeringar som påverkas av planförslagets genomförande bedöms kunna ersättas. Dagens koncentration vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan. I stadens riktlinjer för mobilitet och parkering anges ett avstånd om 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området beroende på var man bor.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer. De nya byggnaderna bedöms kunna utformas på ett sådant sätt så att de klarar gällande riktvärden för buller.

Gällande störningar under byggtid finns det regelverk som ska följas. Det är inget som hanteras och föreskrivs i detaljplanen.

Övriga synpunkter noteras.

40. Boende på Vidblicksgatan 1 samt Gibraltargatan 28

Boende anser att planhandlingen är motsägelsefull. Intentionerna som kommer till uttryck i de övergripande delarna är vällovliga, men den verbala och visuella detaljbeskrivningen står delvis i stark konflikt med målsättningen och randkriterierna som angetts i de övergripande delarna av planhandlingarna.

Boende yrkar på följande ändringar:

- Omarbetning av förslag till byggnader i anslutning till biblioteket, varvid nuvarande byggnadskropp skyddas enligt kommunens bevarandeprogram, samma avstånd till Gibraltargatan hålles som Kemi 2 med grönområde mellan gata och huskropp för eventuellt tillkommande byggnad, som, liksom Kemi 2, i trappsteg når en maximal höjd av 6 vån. för att ansluta sig till Nedre Johannebergs höjdskala.
- Bevara storleken av det befintliga grönstråket Chalmers Tvärgata-bibliotek-Gibraltargatan och med samma antal träd.
- Komplettera handlingarna med solstudier för kvarteret Grönsiskan.
- Behåll Gibraltargatans karakteristiska gaturum längs Gibraltarvallen genom ett grönt stråk mellan fasad och trottoar av samma storlek som Kemi 2. Trappa av 4 våningar på liknande sätt som Kemi 2. Ett öppet möte mellan stad och campus!
- Bryt upp den långa fasaden mot Gibraltargatan med tvärställda byggnader som släpper fram solljuset eftermiddag och kväll när solen står lågt. De kan i gatuplanet förbindas med en lägre byggnadskropp för att få utrymme för lokaler (butiker, restauranger etc) som kan ge liv åt gatan. I västra delen av området är det mindre känsligt med högre byggnader.
- Komplettera handlingarna med en utförlig vindsimulering och analys för planområdet och norra delen av Gibraltargatan.

Kommentar:

Detaljplanen har föregåtts av ett program med ambitioner och förhållningssätt för områdets utveckling. Intentionen med program- och planarbetet är att etablera en stark och sammanhängande stadsstruktur, vilken kopplar ihop olika delar av staden. Planen syftar till att möjliggöra för Chalmers utbyggnadsbehov över tid och hålls så flexibel som möjligt. Just i mötet med befintlig värdefull bebyggelse inom och i anslutning till planområdet så har avvägningar och bedömningar gjorts, och strukturen regleras närmare. Ambitionen i planförslaget är att ny bebyggelse på västra sidan Gibraltargatan ska förhålla sig i skala och uttryck till befintlig bebyggelse inklusive gatans bredd och utrymmet mellan fasaderna. För byggrätterna direkt mot Gibraltargatan tillåts höjden i snitt en våning högre än befintlig bebyggelse med krav på att översta våningen ska vara indragen minst två meter från fasadliv. Längre in i området tillåts en större flexibilitet och höjd.

De träd som tas ner ska kompenseras med trädrader längs med Gibraltargatan, Engdahlsgatan och Eklandagatan.

Kompletterande underlag avseende solstudier bifogas planhandlingarna som tydligare visar påverkan på kv. Grönsiskan, se även toppvy. Under sommaren påverkas inte kvarteret av den nya bebyggelsen. Våren och hösten skuggar den nya bebyggelsen kvarteret i mycket liten utsträckning; mitt på dagen når skuggan västra fasadens nedre våningar. Kvarteret påverkas av den nya bebyggelsen mest under den mörkaste tiden på året då skuggorna är generellt mycket långa.

Då skuggas kvarterets västra fasad i större utsträckning och östra fasad delvis under de ljusa timmarna.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Vindförhållandena har översiktligt studerats för området. En vindsimulering kommer inte att göras inom planarbetet. Det rekommenderas att vindförhållanden studeras vidare vid genomförandet av planen och för de enskilda byggprojekten. Det kan ge tydligare underlag för att skapa ett bra lokalklimat inom området samt minimera påverkan på omgivningen. Utformning av fasader, grönska på fasader och tak, liksom grönska i de yttre miljöerna kan vara ett bra sätt att hindra vind från att nå ned till marknivån.

Övriga synpunkter noteras.

41. Boende på Gibraltargatan 28

Boende anser att Göteborgs kommun, alltså vi medborgare, inte ska lämna ifrån sig de två parkeringsytorna till Chalmers innan deras faktiska behov av ytorna kan vidimeras. Varför skapa ett parkeringsbekymmer för hundra- ev. tusentals människor helt i onödan innan ytorna är allokerade till andra verksamheter. Låt inte juridiken förhindra de ekonomiska och förnuftiga besluten i ärendet. Vidare anser boende att med tanke på de ovanligt breda trottoarerna på Gibraltargatans östra sida bör man utreda möjligheten att anlägga snedparkeringar där, hela vägen mellan Engdahlsgratan och Wijkanderplatsen. Dessa platser skulle dessutom kunna befrias från den nattliga städningen en gång i veckan.

Kommentar:

Som boende skriver så har kommunen inte möjlighet att anlägga boendeparkering på privat mark utifrån juridiska förhållanden. Parkering under genomförandetiden kommer att studeras vidare efter att detaljplanearbetet är avslutat, inför genomförandeskedet.

I avvägningen mellan parkeringsytor och andra ytor för stadsliv så har det prioriterats att gående ska röra sig på ett bra sätt och att uteserveringar ska kunna finnas. Detta har lett till att långsgående parkeringar istället för snedparkeringar föreslås på Gibraltargatan.

42. Boende på Gibraltargatan 64

Ställer sig frågande till planhandlingarnas omfattning och menar att planen behöver vara tydlig och åskådlig. Förtydliga, sammanfatta och författa med färre ord.

Boende har inget emot att det byggs här men vill att planen utformas annorlunda. Förslaget stänger mot Gibraltargatan och bebyggelsen innebär en betydande olägenhet avseende skuggning. Den bör sänkas till fyra våningar så att husen på södra sidan av gatan får fler soltimmar. Boende hänvisar till Mark- och miljödomstolens domar avseende skymd utsikt, insyn, minskat solljus mm. Våningsantalet bör vidare sänkas i enlighet med terrängen, som lutar nedåt mot väster. Inom Chalmersområden kan högre hus accepteras lättare. Boende undrar

också varför husen inte orienteras annorlunda – antingen genom att göra gavlar mot gatan, som ger mer ljus och mer öppenhet, eller att de ställs i samma vinkel som husen på Spaldingsgatan. Ser inte fördelen med ett så tätt gaturum och föreslår att bebyggelsen är i linje med husen på Engdahlsgatan. Jämför med Avenyn avseende bred och hushöjder. En sektion genom området skulle förtydliga hur nya byggnadshöjder förhåller sig till befintliga.

Förslaget bör efterlikna bebyggelsen i Johanneberg, där husen är placerade på sådant avstånd att de inte skuggar varandra. Ifrågasätter kvalitetsprogrammet då det är en överenskommelse mellan aktörerna men inte med de som bor i området. Vidare pekas på otydligheter i planförslaget avseende planbestämmelser som är tolkningsbara, förkortningar och vissa ordval.

Ifrågasätter bedömningen att inga riksintressen berörs påtagligt negativt och undrar vem det är som bedömer detta.

Ifrågasätter att det sammanlagda resandet med bil inte ökar i och med att det kommer fler som bor, lever och verkar i området. Boendeparkering dygn bör behållas till antal, så att man kan välja att åka kollektivt.

Undrar vilka fasadåtgärder kommer att göras på befintliga byggnader och undrar hur detta regleras.

Undrar hur befintlig bebyggelse påverkas avseende dagvatten och skyfall.

Vidare undrar boende vad som händer med buss 55.

Vindförhållandena kommer att försämrats menar de boende, då gatan redan idag upplevs som en vindtunnel och de västra fasaderna är hård utsatta. De undrar vem som bevakar att vindanalys görs för de enskilda byggprojekten.

Undrar varför planen tas med normalt planförfarande och inte utökat förfarande. Påpekar att grundkartan var äldre än två månader vid granskning. Vidare skickar boende detaljerade synpunkter på plankartan:

- Varför specificeras inte högskola/universitet?
- Ifrågasätter kombination av bestämmelser avseende användning av kvartersmark.
- Ifrågasätter lämplighet i e-bestämmelsen.
- Föreslår att Gibraltarvallsvägen anges med g för gemensamhetsanläggning.
- n_5 är otydligt då det tillåter byggnad inom prickmark och omfattningen regleras inte. Hur kommer utryckningsfordon fram?
- n_1 - n_4 är otydliga avseende att de ska vara tillgängliga för publikt ändamål; bör i så fall vara allmän plats.
- Ifrågasätter egenskapsgränsen med tre prickar.
- Bestämmelser v_1 - v_4 samt v_9 - v_{10} är otydliga.
- Påpekar att utformningen ska anges i bestämmelserna istället för att hänvisa till planbeskrivningen.
- b_1 bestämmelsen är otydlig ihop med ringprick/prickmark.

- Undrar över tydligheten i bestämmelser avseende skyfall och klorerade alifater.
- Menar att då planen startade 2013 är det riktlinjerna för buller som gäller och inte förordningen.
- q-bestämmelserna är vaga och otydliga avseende framförallt biblioteket; q₁ kan inte anges för Gibraltar Herrgård om denna ska flyttas. Är platsen för flytten verkligen helt korrekt?
- k₁ ska inte reglera underhåll.
- Tycker att den generella bestämmelsen om störningsskydd är orimlig och att det istället bör vara en administrativ bestämmelse om störningsskydd.

Kommentar:

Detaljplanen har föregåtts av ett program med ambitioner och förhållningssätt för områdets utveckling. Intentionen med program- och planarbetet är att etablera en stark och sammanhängande stadsstruktur, vilken kopplar ihop olika delar av staden. Planen syftar till att möjliggöra för Chalmers utbyggnadsbehov över tid och hålls så flexibel som möjligt. Just i mötet med befintligt värdefull bebyggelse inom och i anslutning till planområdet har avvägningar och bedömningar gjorts och strukturen regleras närmare. Ambitionen i planförslaget är att ny bebyggelse på västra sidan Gibraltargatan ska förhålla sig i skala och uttryck till befintlig bebyggelse inklusive gatans bredd och utrymmet mellan fasaderna. För byggrätterna direkt mot Gibraltargatan tillåts höjden i snitt en våning högre än befintlig bebyggelse med krav på att översta våningen ska vara indragen minst två meter från fasadliv. Längre in i området tillåts en större flexibilitet och höjd.

Gavellägenheterna längs med Eklandagatan söder om Gibraltargatan får en väsentlig försämring av bullervärdena jämfört med idag och får bullerreducerande åtgärder i form av byte av fönster och ventiler.

Stadens riktlinjer för skyfall kräver att man vid planläggning inte försämrar situationen för befintlig bebyggelse. Detta och framkomligheten på gatorna klaras genom justerad höjdsättning av gatorna, bättre avledningsstråk och planerade översvämningssytor.

Buss 55 trafikerar inte längre området.

Vindförhållandena har översiktligt studerats för området. En vindsimulering har inte gjorts inom planarbetet, men det rekommenderas att vindförhållandena studeras vidare vid genomförandet av planen för de enskilda byggprojekten. Detta bör göras för att skapa ett bra lokalklimat inom området och så att påverkan minimeras på omgivningen. Utformning av fasader, grönska på fasader och tak, liksom grönska i de yttre miljöerna kan vara ett bra sätt att hindra vind från att nå ned till marknivån.

Planen tas fram med normalt förfarande på grund av att planen startades år 2013, vilket innebär att det är PBL 2010:900 som tillämpas. Detta förfarande motsvarar utökat förfarande enligt nu aktuella PBL. Vidare använder stadsbyggnadskontor bullerförordningens riktvärden för samtliga PBL 2010:900 planer, oavsett när planarbetet startat.

Planbestämmelserna har till stor del justerats utifrån synpunkterna – se en lista på ändringar i slutet av granskningsutlåtandet.

Övriga synpunkter noteras.

43. Boende på Gibraltargatan 40

Boende anser att det är positivt att det nu finns en plan för hur dagens boendeparkeringar ska transfereras till nya boendeparkeringar. Tolkar materialet som att en förflyttning av boendeparkeringar söderut kommer att ske, vilket blir ganska långt bort jämfört med dagens fördelning utmed Gibraltargatan. Boende tycker därför fortfarande att boendeparkeringens säkerställande och ökat antal parkeringar inom det norra området vid Gibraltargatan (närmare Chalmers Tvärgata) är en viktig fråga att titta på och att lösa. Dessutom kommer behovet av parkeringar att öka radikalt med den ökade tillströmningen av människor i området.

Boende anser vidare att byggnationen bör avslutas inom chalmersparkerings nuvarande gränser. Höjden bör inte överstiga höjden på dagens existerande byggnation för att bibehålla Gibraltargatans öppna, varma karaktär och bibehålla den rymd och öppenhet som präglar det klassiska funkisområdet Övre Johanneberg. Samtidigt skapas då en mjuk övergång mellan det klassiska funkisområdet och modern akademi. Om byggnationen avslutas inom chalmersparkerings nuvarande gränser så skulle även ett ökat antal boendeparkeringar kunna behållas eller etableras i det norra området av Gibraltargatan.

Kommentar:

Dagens koncentration av parkeringar vid Gibraltargatan kommer att spridas över ett större geografiskt område längs Gibraltargatan, Engdahlsgatan, Eklandagatan samt vid dagens parkeringsyta söder om korsningen Gibraltargatan/Fridkullagatan. I stadens riktlinjer för mobilitet och parkering anges ett avstånd om 500 meter mellan parkering och bostad som lämpligt gångavstånd vilket innefattar flertalet av de parkeringar som föreslås inom området beroende på var man bor. För den i detaljplanen föreslagna nytillkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartersmarken.

Övriga synpunkter noteras.

44. Boende på Gibraltargatan 38

Boende anser inte att tillräcklig hänsyn har tagits till parkeringsmöjligheterna. Är för minskad biltrafik och att fler människor åker kollektivt men det måste fortfarande finnas möjlighet att parkera bilen om bil behövs. Nuvarande förslag fokuserar på att hitta lösningar som ersätter existerande parkeringsplatser. Hänsyn behöver även tas till de nya boendena, dvs fler p-platser behöver skapas.

Boende anser vidare att det är fel att ta bort trädraden längs Gibraltargatan. Tycker att det är väldigt mycket byggnationen och väldigt lite grönområden i detaljplanen. Trädallén är ett härligt historiskt och grönt inslag i området. Att ha kvar den skulle även göra att det blir en naturlig avskiljare och luftigare mellan existerande bostäder längs Gibraltargatan och de nybyggda. Det gör även att vissa

parkeringsplatser inte behöver tas bort. Det behöver bevaras härliga gröna inslag som träd ger under vår-, sommar- och höstmånaderna. Dessutom fångar de upp en del av den koldioxid som släpps ut längs Gibraltargatan av all trafik. Boende tror knappast att några små nyplanterade träd ska göra detta, om det ens är påtänkt.

Kommentar:

För den i detaljplanen föreslagna nyttillkomna bebyggelsen kommer Göteborgs Stad inte erbjuda boendetillstånd för parkering. För tillkommande verksamheter och bostäder ska istället parkering ordnas inom den egna kvartersmarken.

De träd som tas ner ska kompenseras med trädrader längs med Gibraltargatan, Engdahlsgatan och Eklandagatan.

Övriga synpunkter noteras.

45. Boende på Engdahlsgatan 2

Boende anser att solstudien som har gjorts är undermålig för en så pass kraftig förtätning i ett centralt läge som detta är. Många omkringliggande fastigheter påverkas och ingen ordentlig dagsljusstudie/simulering har utförts för att undersöka påverkan på dagsljusfaktorn. Fastigheterna som är belägna söder om Engdahlsgatan, som är de som antagligen kommer att skuggas mest av den nya bebyggelsen, är inte ens med i solstudien som är bifogad planen. Att göra bedömningen att den nya bebyggelsen inte ger en betydande olägenhet utifrån detta material är ytterst tveksamt. Den nya bebyggelsens höjd norr om Engdahlsgatan är i förhållande till fastigheterna söder om Engdahlsgatan alldeles för hög, dels för stadsbilden i stort, dels för det ovan nämnda dagsljuset.

Boende anser vidare att Gibraltar Herrgårds nya placering i det lilla villaområdet kring Orrspelsgatan kommer att helt förstöra dess känsla av solitär herrgårdsbyggnad och reducera den till att vara enbart ett större bostadshus.

Kommentar:

En dagsljusstudie har tagits fram för att kunna bedöma i vilken grad befintlig bebyggelse påverkas av föreslagen bebyggelse. Studien visar att gavlarna på de befintliga bostadshusen söder om Engdahlsgatan kommer att påverkas av föreslagen bebyggelse, men att riktlinjen om dagsljusfaktor 1,0 % fortsatt klaras för alla berörda rum.

Kompletterande underlag avseende solstudier bifogas planhandlingarna som tydligare visar påverkan på Engdahlsagatan, se även toppvy. Under våren och hösten får de befintliga byggnaderna söder om Engdahlsgatan en viss påverkan av den nya bebyggelsen en kort stund efter klockan 17, men skuggas då även av sig själva eller av varandra. Sommartid påverkar den nya bebyggelsen längre in på området norr om Engdahlsgatan och börjar skugga de befintliga byggnaderna och gårdarna söder om Engdahlsgatan mellan klockan 17–18 och framåt kvällen.

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse även om det innebär en försämring. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Utgångspunkten för ny lokalisering är att herrgården fortsatt ska vara placerad i närområdet, ha ett sammanhang med förträdgård eller annan grönska och kunna

få en solitär placering där dess tidigare funktion som herrgårdsbyggnad fortfarande framhävs.

46. Boende på Gibraltargatan 50

Boende anser att byggprojektet kommer att påverka livsmiljön väsentligt med sämre luftkvalitet på grund av ökad bilism och tätare byggnation. vidare kommer solen att täckas av bygget när det är klart. Under vinterhalvåret går solen precis upp över husen mitt emot och det dröjer in på sommaren innan solen når högt. Nu kan boende ha glädje av solen efter jobbet tills den går ned, efter att förslaget gar genomförts blir det enbart någon timme på dagen. Det som återstår är en balkong mot en trafikerad gata utan sol och mer luftföroreningar. Buller kommer också att öka. Sammantaget blir det en betydligt sämre luft- och livskvalitet, och man blir hänvisad till att vara inomhus. Idag är det tillräckligt med avgaser och trafikbuller när man sitter på balkongen så med nybygget framför kommer det inte vara något trevlig upplevelse att sitta där. När ingen sol kommer så växer inga blommor heller och fågellivet kommer väsentligt att försämrats eftersom alla gamla träd ska huggas ned. Nyodlade träd mitt i en trafikerad gata är inte samma sak. Var ska fåglarna ta vägen? Boende flyttade hit för att det är en underbar balkong med mycket ljus och vill nu flytta då kvaliteten i boendet försämrats och djurlivet pressas bort.

Kommentar:

Kontorets bedömning är att påverkan från föreslagen bebyggelse inte ger en betydande olägenhet gällande dagsljus och solljus för befintlig bebyggelse, även om det innebär en försämring. Förslaget till detaljplan medför också en försämring för befintliga bostäder öster om Gibraltargatan genom begränsad utsikt och en ökad insyn. Avstånd från och tillåten höjd på föreslagen bebyggelse bedöms dock ha anpassats till omgivningen och anses acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

En luftutredning har tagits fram där påverkan på Gibraltargatan har studerats utifrån föreslagen bebyggelse. Byggandet i enlighet med detaljplanen kommer att öka halterna av luftföroreningar något men samtliga miljökvalitetsnormer bedöms fortsatt klaras.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka trafikmängden påtagligt. Chalmers, Göteborgs Stad och de aktörer som ska utveckla området arbetar med mobilitetsåtgärder och att inte öka antalet parkeringsplatser för Chalmers verksamhet. Befintliga byggnader öster om Gibraltargatan bedöms inte påtagligt påverkas av förhöjda bullernivåer.

Träd (fåglar) - De träd som tas ner ska kompenseras med trädrader längs med Gibraltargatan, Engdahlsgratan och Eklandagatan. Målet är att träden ska få bättre växtbäddar och därmed bättre förutsättningar än träden som finns där idag.

Övriga synpunkter noteras.

Övriga

47. Swedegas AB

Swedegas har inte någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet och har därav inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

Kommentar:

Noteras.

48. Boende på Övre Besvärsgatan 7

Boende anser att husen mot Gibraltargatan blir för dominanta och bör tas ner en eller två våningar för att bättre harmoniera och smälta in i gatubilden. Annars ett trevligt förslag som förhoppningsvis gör Gibraltargatan till en mer levande gata.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

49. Riksbyggen ekonomisk förening

Riksbyggen anser att bestämmelsen om hur byggnader ska utformas för att klara skyfall är svårtolkad och medför väsentliga hinder i genomförandet av en bottenvåning. Riksbyggen föreslår istället bibehållen fokus på fördröjning vilket även sker genom öppna dagvattenmagasin mellan kvarteren.

Riksbyggen anser vidare att det är kostnadsdrivande för exploatör att kommunen inte har åtgärdat markföroreningar från kemptvätt och ifrågasätter om planbestämmelse om byggnadstekniska skyddsåtgärder är nödvändigt då marken ska saneras enligt gängse krav i samband med exploatering.

De föreslår att egenskapsgräns för n₅ flyttas då det ger en osäkerhet för boende om vad som kan uppstå på sikt då det teoretiskt kan få konsekvens att komplementbyggnad/skärmtak placeras i anslutning till bostadskvarter. Vidare då brandkrav innebär att brandfordon måste få tillgång till lägenhetsutrymning är det en risk med bebyggelse på prickmark.

I tidigare plankarta fanns förslag på en y₁ bestämmelse som klargör att Gibraltarvallsvägen ska vara åtkomlig för trafik. Då bostadskvarteret har angöring till garage från detta stråk är det av stor vikt att denna bibehålls.

Skyddsbestämmelse på herrgården behöver förtydligas då det kan tolkas som den omöjliggör en flytt av byggnaden.

Angående dagvattenhantering undrar Riksbyggen hur det säkerställs att det i detaljplanen till viss del kan ske utanför kvartersmark? Detta utifrån motivering att de bygger i fastighetsgräns mot gata.

Kommentar:

Planbestämmelser avseende skyfall och fördröjning har justerats och för berörd byggrätt tagits bort då planeringsnivåerna klaras genom föreslagna skyfallsåtgärder med nedsänkta torgytor och åtgärder på Gibraltargatan.

Planhandlingarna har kompletterats med en ny miljöteknisk undersökning samt en riskbedömning och åtgärdsutredning avseende klorerade lösningsmedel. Det framkommer tydligt att riskerna med påvisade klorerade lösningsmedel inom

planområdet Gibraltarvallen vid nuvarande och planerad markanvändning är små och acceptabla. Något behov av riskreducerande åtgärder finns inte. Plankarta och planbeskrivning har justerats.

Bestämmelse n_5 har blivit n_4 och justerats/förtydligats till att enbart medge mindre skärmtak som inte får placeras närmare än 4 m från fastighetsgräns utan grannes medgivande. Vidare krävs att en fri vägbredd om minst 3,0 meter ska tillgodoses.

Bestämmelse y_1 är inte längre möjlig att använda. Frågan prövas vid lantmåteriförrättning och beskrivs i planbeskrivningen.

I detaljplanen kan inte skydd ges för herrgården då denna ännu inte står på sin nya plats. Skyddsbestämmelsen tas därmed bort. Flytt och skydd av byggnaden ska regleras genom avtal.

Dagvattenhantering ska ske så nära källan som möjligt och i enlighet med principerna beskrivna i planhandlingarna.

50. HSB hyresfastigheter Göteborg

HSB ifrågasätter om det är rimligt att både reglera omhändertagande av vatten vid skyfall enligt bestämmelse b_1 samt ställa krav på byggnadstekniska lösningar. Om bestämmelsen om byggnadstekniska lösningar ska vara med behöver den noga tänkas igenom.

HSB lyfter även fram om det finns risk för att skyddsbestämmelsen för herrgården tolkas som att den inte får flyttas.

Kommentar:

Planbestämmelsen om underkant golvbjälklag utgår för berörd bygggrätt då planeringsnivåerna klaras genom föreslagna skyfallsåtgärder med nedsänkta torgytor och åtgärder på Gibraltargatan.

I detaljplanen kan inte skydd ges för herrgården då den ännu inte står på sin nya plats. Skyddsbestämmelsen tas därmed bort. Flytt och skydd av byggnaden ska regleras genom avtal.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Mindre revideringar, kompletteringar och förtydliganden samt redaktionella ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen med anledning av inkomna synpunkter. Några kompletterande utredningar har tagits fram och biläggs planhandlingarna. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Plankartan

Nedan listas ändringar i planbestämmelserna, sett från väster till höger i bestämmelsekolumnerna. Ändringarna avser även justeringar i plankartan på aktuellt ställe pga. att planbestämmelserna tillkommer, utgår, justeras i namn.

- Användning S har delats upp till två bestämmelser:
 - S: Skola (avser Gibraltar Herrgård på dess nya plats).
 - S_1 : Högskola och universitet, vuxenutbildning, gymnasium.

- Fördröjning för dagvatten har förtydligats avseende volym.
- n_1 har tagits bort; beskrivning *Marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk* har tagits bort från övriga n -bestämmelser.
- n_2 har blivit n_1 och justerats.
- n_3 har blivit n_2 och justerats.
- n_5 har blivit n_4 och justerats.
- v_1 , v_2 , v_9 och v_{10} har justerats/förtydligats.
- b_1 har förtydligats avseende volym.
- Bestämmelse avseende byggnaders utförande med hänsyn till skyfall har justerats och ändrats till v_{12} .
- Bestämmelser avseende byggnadernas utförande pga. klorerade lösningsmedel har tagits bort med anledning att det inte behövs några riskreducerande åtgärder.
- k_1 har justerats.
- Planbestämmelse om villkorad bygglov avseende markföroreningar har tagits bort. Istället har en upplysning om avhjälpande åtgärd införts och planbeskrivning förtydligats.
- Genomförandetid har ändrats från 10 år till 15 år.
- En ny upplysning har tillkommit: *För utformning av platser och stråk se till planen hörande kvalitetsprogram.*

Ändringar i plankartan avseende justerade gränser, utöver redaktionella ändringar så som ordningsföljd och layout på bestämmelser.

- GC-VÄG har breddats in i PARK.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har justerats utifrån de kompletterande utredningarna samt för att överensstämja med justeringar i plankartan.

Illustrationskarta

- Illustrationskartan har småjusterats utifrån ett reviderat trafikförslag.

Utredningar och övriga handlingar

- Trafikförslaget har reviderats utifrån inkomna synpunkter och förändrade förutsättningarna framförallt avseende kollektivtrafik.
- En ny miljöteknisk undersökning samt en riskbedömning och åtgärdsutredning har tagits fram och kompletterar planhandlingarna. Dessa ersätter undersökningar och riskbedömningar avseende klorerade alifater gjorda till och med granskningsskedet.
- Kompletterande spridningsberäkningar avseende utsläpp av luftföroreningar från Chalmers kraftcentral har gjorts och biläggs planhandlingarna.

- Underlag avseende dagsljusförhållanden har tagits fram och kompletterar planhandlingarna.
- Kompletterande solstudier, en toppvy samt gatuvyer avseende kv. Grönsiskan och Engdahlskatan, biläggs.
- Avsiktsförklaring Grön resplan för Chalmers campus Johanneberg, version 2 har tecknats och biläggs planhandlingarna.
- Avtal gällande bullerreducerande åtgärder (industribuller) biläggs planhandlingarna.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sandra Trzil
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådsakts***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Luftfartsverket
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens Geotekniska Institut
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet,
samt
Hyresgästföreningen Region V
Sverige
Chalmers Studentkår

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet,
samt
Fortum
Domkyrkopastoratet
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel
Tillgänglighetsrådgivare
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Riksbyggen
HSB



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Granskningsyttrande
2020-03-20

Diarienummer
402-8498-2020

Sida
1(9)

Samhällsbyggnadsenheten
Siri Himmelman
Planhandläggare
010- 224 46 80
Siri.himmelman@lansstyrelsen.se

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Ert diarienummer 0469/13

Granskningsyttrande över detaljplan för Gibraltarvallen, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-02-07 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Chalmers utbyggnadsbehov över tid och ökad samverkan mellan akademi, näringsliv och övriga staden. Syftet är också att skapa en sammanhängande stadsstruktur, en ökad variation i området, koppla ihop olika delar av staden, förstärka Chalmers södra entré samt möjliggöra för en samlad hållplats för kollektivtrafik. Enligt syftesbeskrivningen ska dessutom områdets kulturhistoriska värden och gröna miljöer värnas, skyddas och utvecklas.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

För att planen ska kunna accepteras behöver kommunen:

- Reglera maxlaster för att inte äventyra stabiliteten
- Förtydliga och komplettera reglering av översvämningåtgärder
- Redovisa avtal som säkerställer industribulleråtgärder
- Förtydliganden och reglering krävs avseende MKN luft och luftkvaliténs påverkan på människors hälsa

- Klorerade alifaters påverkan på planområdet måste klargöras och regleras. Kommunen behöver bland annat tydliggöra att och hur:
 - det övergripande åtgärds målet, om att människors hälsa inte ska påverkas negativt av föroreningar, kan uppnås på lång och kort sikt
 - osäkerheter kring föroreningen är hanterbara inom projektet
 - det går att bygga bostäder där inomhusmiljön inte påverkas av klorerade alifater

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidrotts (enligt kap 3 och 4 miljöbalken 1998:808) kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (enligt 7 kap miljöbalken 1998:808)

Länsstyrelsen anser däremot att nedanstående prövningsgrunder avseende människors hälsa och säkerhet (stabilitet, översvämningrisk, föroreningar och buller) samt miljökvalitetsnormer (luft) lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som beskrivs och motiveras nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Reglera maxlaster för att inte äventyra stabiliteten

Stabiliteten i delområde 3 har enligt utredningarna visats vara tillfredsställande för vissa maximala ytlaster. Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen behöver reglera maxlasterna i plankartan för att inte äventyra stabiliteten. Kommunen har visserligen i planbeskrivningen argumenterat för att byggnader som grundläggs med pålar till berg eller direkt på berg inte omfattas inte av lastrestriktionerna och att maxlasterna därför inte behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen anser dock att den avsedda grundläggningsmetoden inte kan användas som argument eftersom den inte har reglerats i plankartan.

Förtydliga och komplettera reglering av översvämningåtgärder

Inom planområdet finns det tre platser som löper stor risk att få problem med översvämning i samband med skyfall. På dessa platser kan skyfall resultera i både framkomlighetssvårigheter och översvämning vid byggnader. Planen behöver därmed kunna säkerställa att bebyggelsen och människor som kommer att verka eller befinna sig i och omkring byggnaderna skyddas.

Staden har utrett vilka åtgärder som krävs inom och utanför planområdet för att klara stadens egna riktlinjer avseende översvämning från skyfall. Utredningarna har visat att åtgärder krävs i form av en kombination av magasin, ytliga åtgärder och objektsskydd av byggnader. Fördröjning och yta för omhändertagande av vatten (b₁) säkerställs i enlighet med rekommendationer i skyfallsutredningen, vilket är bra. Övriga åtgärder regleras endast till viss del och Länsstyrelsen bedömer därför att förtydliganden och kompletteringar behövs på plankartan:

- Den generella bestämmelsen som reglerar avståndet till underkant golvbjälklag behöver kompletteras så att det i bestämmelsen framgår att detta även gäller tekniska anläggningar. Detta framgår i nuläget endast i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om vad som avses med begreppet ”objektsskydd”.
- I och med att källare inom planområdet löper stor risk att översvämmas så behöver kommunen säkerställa att källarplanen utförs i en vattentät konstruktion. Planbestämmelser behöver styra att öppningar förses med översvämningsskydd eller inte tillåts under den nivå där vatten kan bli stående. Om öppningarna ska översvämningsskyddas så behöver det framgå i bestämmelsen vilket typ av skydd som krävs för dörrar respektive fönster (kopplat till objektsskyddet).
- I planhandlingarna anges behov av ett antal åtgärder på och kring vägar i form av bland annat höjdsättning/utgrävning samt diken. Dessa åtgärder, framförallt höjdsättningen, bör säkerställas i plankartan i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunen bör förtydliga om det finns åtgärder som säkerställs på annat sätt än genom planbestämmelser. Planbestämmelsen där objektsskydd anges som en översvämningssåtgärd innebär ett avsteg från stadens tillägg till översiktsplanen avseende översvämningssrisker. Detta avsteg behöver beskrivas och motiveras i planhandlingarna.

Förtydliganden och reglering krävs avseende MKN luft och luftkvalitetens påverkan på människors hälsa

Luftkvaliteten i området har undersökts ur två olika aspekter, dels luftkvaliteten på Gibraltargatan, dels påverkan på lufthalter vid de planerade husen genom utsläpp från Chalmers kraftcentral.

Luftkvalitet på Gibraltargatan

Miljöförvaltningens årliga beräkningar av kvävedioxidhalter i staden visar att halterna längs Gibraltargatan riskerar att överskrida miljökvalitetsnormens dygnsvärde. Planen medför en förtätning av gaturummet, d.v.s. gaturummet blir mer slutet med sämre ventilation än i dagsläget. För att undersöka dagens halter samt den förväntade försämringen av lufthalterna vid ett

genomförande av planen har en fördjupad luftutredning för Gibraltargatan tagits fram. Luftutredningen har utgått från en maxhöjd på 25 meter för de planerade husen. Med en plushöjd för Gibraltargatan på 47 meter tolkar Länsstyrelsen det som att husen i beräkningarna har en maximal plushöjd på 72 meter.

Resultaten visar att beräknade halter av kvävedioxid ökar längs Gibraltargatan om planen genomförs. Dock beräknas miljö kvalitetsnormens värden att klaras både i dagsläget samt vid en planerad förtätning av gaturummet. Värt att notera är dock att årsmedelvärdet av kvävedioxid idag beräknas vara cirka $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket är lägre än preciseringen för miljö kvalitetsmålet Frisk luft ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Med en genomförd plan beräknas halten öka med drygt 40 % till cirka $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket är högre än preciseringen för Frisk luft.

Eftersom gaturumsberäkningarna genomfördes år 2016 anser Länsstyrelsen att följande två frågor behöver besvaras för att helt säkerställa att miljö kvalitetsnormen klaras med planerad bebyggelse.

1. Spridningsberäkningarna utgick från att trafikmängderna på Gibraltargatan inte kommer att öka med en genomförd plan. Förtydliga att detta stämmer med planens nuvarande utformning alternativt komplettera gaturumsberäkningarna med framtida trafikmängder.
2. Spridningsberäkningarna utgick dessutom från att de planerade husens maximala höjd skulle vara 25 meter från marknivån. Förtydliga att detta stämmer med planens nuvarande utformning alternativt komplettera gaturumsberäkningarna med nuvarande maximalt tillåtna höjder.

Luftutredningar för Chalmers panncentral

Till planhandlingarna har det bifogats sex olika dokument med spridningsberäkningar för Chalmers panncentral som utförts under åren 2016–2017. Länsstyrelsen har dessutom erhållit ett sammanfattande dokument (2020-03-18) som kortfattad redovisar förutsättningarna för de olika beräkningarna som skiljer sig åt vad gäller höjder och bakgrundshalter. Till planhandlingarna hör en miljömedicinsk bedömning som sammanfattar risken för människors hälsa med att halterna från panncentralen tidvis kan bli så höga (NO_2 mellan $250\text{--}1\,400 \mu\text{g}/\text{m}^3$) att personer med befintliga luftvägssjukdomar som exponeras kan få ökade luftvägsbesvär.

Länsstyrelsen har dessutom tagit del av en dom från Mark- och miljödomstolen avseende ett högt bostadshus som planerades 700 meter från Värtaverket i Stockholm. En sammanfattning och hänvisningar till aktuella domar för detaljplanen finns på Boverkets webbplats¹. På grund av rökgasplymen från Värtaverket har det planerade bostadshuset sänkts från 170 meter till 90

¹ Boverket (2020-03-20): <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/halsa-sakerhet-och-risker/kommunexempel-pa-riskhantering/hoghus-krymp-tes-i-mod/>

meter. Såvitt Länsstyrelsen kan förstå är 90 meter en höjd som i fallet i Stockholm innebär liten risk för att plymen skulle kunna träffa huset. Mark- och miljööverdomstolen säger att även om inte miljökvalitetsnormerna avseende kvävedioxid, partiklar eller svaveldioxid överskrids i rökgasplymen kan olägenhet uppstå till följd av att rökplymen träffar huset. Spridningsberäkningarna för Gibraltarvallen visar att rökgasplymen från panncentralen riskerar att träffa flera av byggnaderna med nuvarande utformning för aktuell detaljplan. Länsstyrelsen anser att följande frågeställningar behöver klargöras:

1. Spridningsberäkningarna utfördes för ett antal år sedan och Länsstyrelsen anser att det behöver säkerställas att samma förutsättningar gäller i dag. Säkerställ och inkludera i planhandlingarna att förutsättningarna för utsläpp till luft från Chalmers panncentral i dagens situation motsvarar de förutsättningar som användes som indata till spridningsberäkningarna 2016/2017.
2. I några av lufttrapporterna beskrivs i slutsatsen ett antal åtgärder avseende panncentralen i syfte att begränsa förhöjda halter och synbar rökgasplym vid planerade byggnader. Exempel på åtgärder är högre skorstenar och ytterligare reningsutrustning på panncentralen, begränsad tid och effektutnyttjande för panncentralen. I den miljömedicinska bedömningen skrivs också att åtgärder som minskar emissionerna från panncentralen kraftigt kan reducera risken för hälsobesvär. Beskriv hur möjligheten att genomföra dessa åtgärder har beaktats i planarbetet.
3. Länsstyrelsen anser att målsättningen behöver vara att rökgasplymen inte ska träffa fasaderna på de planerade byggnaderna. I de fall bedömningen görs att det genom skyddsåtgärder, t.ex. helt tät fasad, är acceptabelt att plymen träffar en fasad behöver detta motiveras tydligt. Länsstyrelsen anser att aktuella halter för samtliga byggnader där plymen träffar en fasad behöver redovisas. Såväl miljökvalitetsnormer (NO₂, PM och SO₂) och övriga redovisade bedömningsgrunder till skydd av människors hälsa behöver beaktas för de byggnader där rökgasplymen träffar fasaderna. I tillägg till byggnad 4 och 5, kan halter vid bl.a. byggnad 6 behöva redovisas.
4. Luftutredningarna har inte visat på vilket sätt byggnadernas effekt på plymen kan påverka halterna och anser att detta behöver förtydligas. Länsstyrelsen undrar bl.a. under hur långa tidsperioder plymen kan slå in i aktuella husfasader och hur halterna byggs upp då plymen "fastnar" mot byggnaden. Beskriv hur föroreningsnivån byggs upp mot fasaderna för samtliga byggnader som är tillräckligt höga för att detta skulle kunna inträffa.

Exempelvis har en skyddsåtgärd (V₁₀) införts som reglerar att öppningsbara fönster eller luftintag inte får placeras på en höjd från +80 meter över nollplanet för byggnaderna 4 och 5. Såvitt Länsstyrelsen

kan förstå har hänsyn endast tagits till halten i rökgasplymen i det ögonblick som plymen träffar fasaden. I det fall plymen fastnar på fasaden under en lägre tid kan haltnivåerna byggas upp och bli högre än de redovisade. Detta skulle kunna innebära att skyddsåtgärden behöver införas för en större del av aktuella fasader. Luftintag behöver riktas åt de håll där plymen inte riskerar att träffa fasaderna oavsett höjd för luftintagen.

Redovisning av avtal för industribulleråtgärder återstår

Området är utsatt för buller från både trafik och industribuller från Chalmersområdet.

- **Industribuller**
För att minska industribullernivåerna krävs åtgärder utanför planområdet. För att säkerställa att dessa åtgärder kommer till stånd har kommunen angett att ett avtal ska upprättas inför antagandet av planen. Avtalet ska styra att bullerkällorna utanför planområdet åtgärdas på ett sådant sätt att berörda byggrätter klarar riktvärdena för industribuller. Detta nämns visserligen som en upplysning på plankartan, men kommunen behöver låta Länsstyrelsen ta del av avtalet innan eller i samband med antagandet.
- **Trafikbuller**
De omfattande bullerutredningar som har genomförts 2016-2017 har visat att om man tillämpar de åtgärderna som föreslås i utredningarna, till exempel sänker hastigheten i området och anpassar bostäderna med skyddad sida och smålägenheter, så kan planförslaget bli förenligt med bullerförordningens riktlinjer. För att säkerställa godtagbara bullernivåer för de föreslagna markanvändningarna har kommunen infört en planbestämmelse på plankartan, vilket Länsstyrelsen anser är positivt och effektivt.

Vad gäller befintliga bostäder i anslutning till planområdet norr om Eklandagatan kommer dessa att påverkas av förhöjda bullernivåer till följd av ökad trafik då Eklandagatan förlängs till Sven Hultins Gata och Engdahlsgatan stängs av för genomfartstrafik. Inomhusnivåerna i befintliga bostäder klaras genom fasadåtgärder som Göteborgs Stad åtar sig att bekosta.

Klorerade alifaters påverkan på planområdet måste klargöras & regleras

Utredningarna visar att en avhjälpandeåtgärd för att minska förekomst och spridning av klorerade alifater krävs för att säkerställa inomhusluften i framtida byggnader. Det finns dock osäkerheter i genomförda undersökningar,

framför allt när det gäller föroreningsituationen inom källområdet samt vilka halter som kan förväntas inom planområdet i framtiden.

Flera åtgärdsalternativ har studerats. Byggnadstekniska åtgärder bedöms uppfylla övergripande åtgärds mål som bland annat är att människors hälsa inte ska påverkas negativt av föroreningar i samband med vistelse på området vid den planerade markanvändningen. Byggnadstekniska åtgärder bedöms även vara det mest ekonomiskt och miljömässigt motiverade åtgärdsalternativet. En avhjälpandeåtgärd baserad på byggnadstekniska lösningar förhindrar inte möjligheterna till en åtgärd av källområdet.

Länsstyrelsen anser att kommunen, innan ni kan ta beslut om det förordade åtgärdsalternativet, behöver klargöra att det övergripande åtgärds målet kan uppnås på lång och kort sikt med de byggnadstekniska åtgärder som föreslås eller om även en avhjälpandeåtgärd av källområdet är nödvändig. Om inte källområdet åtgärdas kommer sannolikt spridning av föroreningar därifrån in till detaljplaneområdet att fortsätta under många år.

Kommunen behöver klargöra att de osäkerheter avseende föroreningens mängd, utbredning och spridning som finns är hanterbara inom projektet med de byggnadstekniska åtgärderna och att det på ett tillräckligt säkert sätt går att bygga bostäder där inomhusmiljön inte påverkas av klorerade alifater. De osäkerheter som finns i projektet är stora, främst när det gäller vilka halter som kan förväntas i framtiden.

Kommunen behöver även klargöra att den kontroll som ska utföras efter entreprenaden är tillräcklig. Kontrollprogrammets längd är endast 5 år. Föroreningarna kan antas finnas kvar i området det närmaste seklet. Det behöver klargöras att skyddsåtgärderna inte kan påverkas negativt efter den föreslagna tidsperioden.

Schaktarbeten inom området kan orsaka mobilisering och spridning av klorerade alifater. Även bortledning av grundvatten för dränering kring källarplan kan leda till en ökad spridning av föroreningar. I planhandlingarna föreslås därför ett antal projekteringsdirektiv. Till exempel så får inte sänkning av grundvattenytan ske under entreprenad eller drift av byggnaderna, och länshållning av vatten får endast ske innanför en tät skärm. Kommunen behöver klargöra hur det är möjligt att installera tätskärmar i den här miljön för att förhindra sänkning av grundvattenytan och mobilisering av förorening från det antagna källområdet.

På plankartan finns en bestämmelse om att bygglov inte får ges för byggnad innan markföroreningar har åtgärdats för att klara gällande krav för tillåten markanvändning. Undantag gäller för klorerade alifatiska kolväten som regleras med byggnadstekniska lösningar. Därför är en förutsättning för planens antagande att de klorerade alifatiska kolvätenas påverkan på den föreslagna markanvändningen är klargjord och reglerad enligt vad som framgår ovan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Synpunkterna handlar om hur planförslaget förhåller sig till lagstiftningens krav och hur det kan påverka planförslagets genomförbarhet.

Förtydliga vattenförekomstens förutsättningar och vart dagvattnet kommer att ledas

I dagvattenutredningen presenteras förslag på hur dagvattnet kan hanteras för att så långt möjligt omhändertas inom planområdet, och i övrigt fördröjas och renas inom planområdet innan det leds till det allmänna avloppssystemet. Det framgår att det befintliga kombinerade ledningsnätet ska byggas om till separerade system för dag- respektive spillvatten. Länsstyrelsen tolkar den tillgängliga informationen som att dagvattnet dock kommer att fortsätta att ledas till Ryaverket, men detta bör förtydligas.

Mot bakgrund av det ovanstående bedömer Länsstyrelsen att planen inte skulle medföra risk för att miljökvalitetsnormerna för vatten inte kan uppnås. I planhandlingarna saknas dock en beskrivning av den berörda vattenförekomstens förutsättningar när det gäller ekologisk och kemisk status samt miljökvalitetsnormer. Underlaget behöver kompletteras med detta.

Förtydliga bestämmelser avseende dagvattenhantering

Kommunen har låtit genomföra dagvattenutredningar som visar på olika möjliga sätt att omhänderta dagvattnet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Den formulering som kommunen har använt för att säkerställa utrymme för dagvattenfördröjning kan förtydligas genom att använda Boverkets rekommenderade ordval.

Kulturmiljövärden har säkerställts på ett adekvat sätt

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen förhåller sig väl i relation till omgivande kulturmiljövärden vad gäller skala och utformning. Planhandlingarna hänvisar också till att det kulturhistoriska underlaget från Stadsmuseet bör tillämpas vid nybyggnation. Detaljplanen hanterar riksintresse för kulturmiljö, på ett bra sätt då planbestämmelsen f₁ syftar till att den tillkommande bebyggelsen utmed vid Gibraltargatan arkitektoniskt ska samspela med funktisbebyggelsens karaktär. Länsstyrelsen bedömer också att planbestämmelserna är väl utformade för de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som berörs av planen.

Ur fornlämningshänseende har Länsstyrelsen inget att erinra.

Ingen risk för påverkan på Västlänken

Sedan samrådet har reservatet för Västlänken förtydligats och byggnation har påbörjats. Det bedöms inte längre finnas risk att Västlänken påverkas direkt. Se Trafikverkets fullständiga yttrande, daterat 2020-03-10, för deras övriga kommentarer.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Synpunkter handlar om hur planförslaget förhåller sig till lagstiftningens krav och hur det kan påverka planförslagets genomförbarhet.

Observera villkoren i beviljad biotopskyddsdispens

Länsstyrelsen har under 2019 beviljat biotopskyddsdispens för nedtagning av alléträd (Länsstyrelsens dnr. 521-27203-2017). Beslutet innehåller villkor om kompensationsplantering, vilken också beskrivs i planhandlingarna.

Detta beslut har fattats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragning av Siri Himmelman. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nina Kiani Janson

Siri Himmelman

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2020-03-10

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2020-03-18

Kopia till:

Trafikverket

SGI

Länsstyrelsen/

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen

Samhällsavdelningen

Vattenavdelningen

Funktionschef Plan och bygg

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets synpunkter i granskning av detaljplan för Gibraltarvallen i Göteborgs Stad

Ärende

Trafikverket har av Göteborgs Stad fått ovan rubricerade ärende för granskning. Planen syftar bland annat till att tillföra cirka 100 000 m² verksamhetsyta för Chalmers, mellan 230 och 670 student- och forskarbostäder, cirka 150 övriga bostäder samt utveckling av allmän plats såsom park, torg och gator.

Tidigare yttrande

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2015/77305), daterat 2015-10-08 samt i kompletterande samråd (TRV 2019/2506), daterat 2019-01-24. I samrådet påpekades bland annat att Trafikverket ville ha ta del av underlag som föranlett bedömningen att planförslaget inte kommer föranleda någon påtagligt ökad trafik, att reservatet för Västlänken inte får påverkas samt att en lokaliseringsbedömning med avseende på luftfart ska göras.

Synpunkter

Sedan samrådet har reservatet för Västlänken förtydligats och byggnation har påbörjats. Det bedöms inte längre finnas risk att Västlänken påverkas direkt.

Trafikverket anser att det är positivt att låga bilparkeringstal ska hållas vilket också leder till låg biltrafikalstring.

Trafikverket har inga kvarvarande synpunkter.

Med vänlig hälsning

Martin Ingvert
Samhällsplanerare



Datum
2020-03-18

Diarie nr
5.2-1901-0030

Ert datum
2020-02-27

Er beteckning
402-8498-2020

Vår referens
Deniz Dagli

Göteborgs Stad
frida.kjall@sbk.goteborg.se
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Länsstyrelsen i Västra Götalands län
siri.himmelman@lansstyrelsen.se
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg

Yttrande över granskningshandling daterad 2020-02-07

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Chalmers utbyggnadsbehov över tid och ökad samverkan mellan akademi, näringsliv och övriga staden. Nya verksamheter, bostäder, platser, grönska och stråk ska bidra till en sammanhängande stadsstruktur, en ökad variation i området och möjligheten att koppla ihop olika delar av staden.

Underlag

- 1 5.2-1510-0605 – Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Yttrande, daterad 2015-10-14
- 2 5.2-1901-0030 – Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Yttrande, daterad 2019-02-01
- 3 Markteknisk undersökningsrapport, MUR Geoteknik – Bostäder vid Gibraltarvallen – detaljplan, Norconsult, daterad 2014-12-19 (rev. 2016-03-31)
- 4 Teknisk PM Geoteknik – Bostäder vid Gibraltarvallen, Norconsult, daterad 2014-12-19 (rev. 2016-09-21)
- 5 Geotekniskt utlåtande – Detaljplan för Gibraltarvallen inom centrum, del av Krokslätt 110:3 och 708:591, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, daterad 2015-02-23
- 6 Geotekniskt utlåtande – Del av detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, daterad 2016-03-03
- 7 Planbeskrivning – Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Granskningshandling, daterad 2020-02-07
- 8 Plankarta – Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Granskningshandling, daterad 2020-02-07

9 Illustrationsritning – Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt i Göteborg, Granskningshandling, daterad 2020-02-07

SGI:s överväganden

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (5.2-1510-0605, daterad 2015-10-14 och 5.2-1901-0030, daterad 2019-02-01). Vid dessa tillfällen har följande synpunkter lämnats:

1. Komplettering med underlag för planområdets södra delar (med gator och park) samt det separata delområdet söder om planområdet.
2. Påverkan av eventuella variationer i grundvattennivån på stabiliteten.
3. Behovet för införande av eventuella lastbegränsningar.

SGI noterar att planen nu har kompletterats med underlag med hänsyn till synpunkter 1–2. Stabiliteten i delområde 3 har visats vara tillfredsställande för vissa maximala ytlaster. SGI vill uppmärksamma på att dessa laster för tillfredsställande stabilitet inte säkerställts på plankartan. Kommunen har i planbeskrivningen skrivit att *”byggnader som grundläggs med pålar till berg eller direkt på berg omfattas inte av lastrestriktionerna varför inte heller några lastrestriktioner bedöms behöva regleras i detaljplanen”*. SGI överlämnar till Länsstyrelsen att avgöra om dessa lastrestriktioner behöver säkerställas på plankartan.

I övrigt ser SGI ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Deniz Dagli.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Enligt uppdrag

Deniz Dagli