



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Granskningsutlåtande

Datum: 2016-12-20

Diarienummer: 0720/09

Aktbeteckning: 2-5375

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för Verksamheter vid Mölndalsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 30 augusti 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 14 september – 4 oktober 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under granskningstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

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

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak de geotekniska förhållandena på platsen, luftmiljön där en 3D-beräkning anses behövas, förorenad mark under befintliga byggnader samt önskemål om en trafikanalys över prognosår 2040. Dessutom har kommentarer inkommit om vikten av att behovet av samhällsviktiga funktioner så som skola, förskola och boende för äldre uppfylls i närområdet. Ifall planförslaget inte justeras vad gäller geoteknik, luftmiljö och förorenad mark finns det risk att Länsstyrelsen prövar ett antagande av planen.

Utredningarna för luftmiljö och geoteknik har kompletterats. Dialog har förts med kommunens tillsynsmyndighet angående markföroreningar där det konstaterats att ytterligare utredningar kan vänta då det inte finns indikationer på att klorerade lösningsmedel har använts på platsen. En trafikstringsanalys har tagits fram för prognosår 2035. Sammantaget bedöms att platsen är lämplig för bostäder och verksamheter. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

# 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

Tillstyrker planförslaget

#### **Kommentar:**

Noteras.

### 2. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi har flera fjärrvärmeledningar inom planområdet. Ledningsflytt är aktuellt i planområdets nordöstra del. Om planen medför justering av befintlig marknivå måste eventuellt fjärrvärmeledningarna i Ebbe Lieberathsgatan och Nordgårdsgatan läggas om. Trafikkontoret ombeds då kontakta Göteborg Energi för samordning.

Inför kommande rivning av handelslokal ska leveransavtal sägas upp i god tid då fjärrvärmecentralen ägs av Göteborg Energi och inte ska skrotas.

#### **Kommentar:**

Synpunkterna förs vidare till Trafikkontoret och exploatörerna i och med detta utlåtande.

### 3. Idrotts- och föreningsnämnden

Inga synpunkter på planförslaget.

#### **Kommentar:**

Noteras.

### 4. Kretslopp och vattennämnden

Anser att planbeskrivningen ska förtydligas angående rening av dagvattnet från gatumarken. Påtalar även att det är viktigt att vid höjdsättning av ytor planera för att ett skyfall ska kunna avledas säkert ifrån området utan att byggnader översvämmas.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen revideras enligt önskemål. Området ska planeras utifrån risken för översvämningar.

### 5. Kulturnämnden

Anser att det i planbeskrivningen under Miljökonsekvenser, Kulturmiljö bör beskrivas att den äldre industribyggnaden vid Ebbe Lieberathsgatan 6 kommer att rivas för att möjliggöra ny föreslagen bebyggelse. Kulturförvaltningen beklagar att byggnaden kommer att rivas, då det är en karaktärsskapande byggnad.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen justeras till att även beskriva industribyggnaden som avses rivas.

### 6. Lokalnämnden

Det är av vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses avseende boende för äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola.

**Kommentar:**

Inom planområdet möjliggörs gymnasie- och vuxenutbildning. Övrig samhällsservice utanför planområdet går inte att säkerställa inom denna detaljplan. Utredning pågår beträffande hur behovet av förskola/skola ska tillgodoses med utgångspunkt av det ökade behovet till följd av pågående detaljplaner i området. I arbetet som görs i samråd mellan Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Lokalsekretariatet studeras möjliga lägen för förskola/skola. I studien ingår tänkbara lokaliseringar i nära anslutning till planområdet. Boendeform regleras inte i detaljplaner.

**7. Miljö- och klimatnämnden**

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter beaktas.

Det behöver utredas ytterligare hur maximala bullernivåer nattetid vid hus C ska klaras. Av utredningen framgår att nästan hälften av bostäderna i detta hus har maximala bullernivåer nattetid som överskrider 70 dBA på båda sidor av fasaden. Det behöver även införas en planbestämmelse som anger att störningsskydd i form av bullerskärmar ska anläggas vid öppningar in mot gården för hus A, för att säkerställa att ljudämpad fasad klaras.

En miljöteknisk utredning har gjorts som visar att det inom delar av området finns halter över riktvärden för känslig markanvändning. Upplysningen på plankartan angående sanering bör omformuleras så att sanering ska ske innan byggnation, och inte innan bygglov.

Flexibla parkeringsanläggningar, bilfritt boende, gröna resplaner eller låga p-tal bör tillämpas i samband med planläggningen av området.

**Kommentar:**

Det är endast då ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA som hälften av bostadsrummen behöver vara vända mot ljudämpad sida (med ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA). I detta fall klaras grundkraven för lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup>. Plankartans bullerbestämmelser säkerställer att bullernivåerna ska klaras inom området, och ytterligare bestämmelser angående uppförande av bullerskärmar anses därför inte behövas.

Upplysningen på plankartan avseende sanering ändras till en bestämmelse som anger att innan startbesked ges ska marken saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden.

Planen ställer inga krav på flexibla parkeringslösningar och samutnyttjande, men det är positivt ifall det tillämpas vid bygglovprocessen där parkeringsfrågan utreds.

**8. Mölndals stad**

Mölndals stad står fast vid sitt yttrande från samrådsskedet angående att skol- och förskolesituationen i området behöver ses över. Har inga ytterligare synpunkter.

**Kommentar:**

Noteras. Det pågår ett arbete med att lokalisera lämpliga platser för skolor och förskolor i området.

**9. Park- och naturnämnden**

Förvaltningen har inga förslag på ändringar av planförslaget.

**Kommentar:**

Noteras.

## 10. Stadsdelsnämnden Centrum

Förvaltningen är positiv till att fler bostäder tillkommer i området. Inom området är det hård konkurrens om tillgängliga, allmänna friytor. Förvaltningen instämmer med den sociala konsekvensanalysen om att åtgärder utanför planområdet är viktiga för att skapa en god livsmiljö.

### **Kommentar:**

Exploatörerna är, genom exploateringsbidrag, med och bekostar en mindre allmän parkyta utanför planområdet.

## 11. Trafiknämnden

Trafikkontoret anser att området ligger bra till i staden för bostadsbyggnation. Det är lättillgängligt, nära till tät kollektivtrafik, nära till dagligvaruhandel och lätt att ta sig till knutpunkter för kollektivtrafik. Däremot är det negativt att bullernivåerna ligger över gränsen till vad som normalt är acceptabelt.

Trafikkontoret anger vidare ekonomiska aspekter med detaljplanen och önskar att kostnader med bland annat markföreningar från området under allmän plats och dagvattenhantering ska tillfalla exploatören. Planens beskrivning av dagvatten från allmän plats bör förtydligas då dagvattenutredningen som Ramböll tagit fram inte kommer fram till samma slutsatser som Kretslopp och vattens PM. Trafikkontoret avser att sköta dagvattenhanteringen enligt förslag från Kretslopp och vatten.

Trafikkontoret önskar vissa förtydliganden i planbeskrivningen angående biltrafik, cykelbanor och hastigheter.

En bestämmelse om att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte får överstiga 65 dBA ska tillföras plankartan.

Planerade skärmar för hus A ska skrivas in och ingå i kvarterets GA för att undvika att skärmen blir herrelös. För att förhindra fågeldöd vid genomsiktliga skärmar bör det framgå till exploatören att alla genomsiktliga bullerskärmar ska vara försedda med reliefer och mönster över hela glaspartierna.

En förutsättning för en framtida bra boendemiljö med avseende på buller och luft är att trafiken och dess utsläpp inte ökar i nämnvärd omfattning.

De flesta som korttidsparkerar på Mölndalsvägen vid planområdet kan förmodas ha sitt ärende inom planområdet. Skulle det vara svårt att på kvartersmark få till en bra lastplats eller lämpligt läge för handikapparkering till någon verksamhet riktad ut mot Mölndalsvägen kan någon enstaka plats utmed Mölndalsvägen få tillgodoräknas vid bygglovprövning. Kommunen ser gärna att verksamheterna öppnar sig mot Mölndalsvägen.

Trafikkontoret ser helst att användningsgränsen mellan lokalgatan Nordgårdsgatan och de två kvartersgatorna på respektive sida ändras för att ge plats för en upphöjd korsning. För att på plats med ramperna vill trafikkontoret att några kvadratmeter kvartersgata istället blir allmän plats lokalgata.

### **Kommentar:**

Fastighetskontoret har tagit del av yttrandet och tar med sig synpunkter till exploateringsavtalet i berörda delar.

Planbeskrivningens stycke om dagvatten förtydligas med att både Ramböll och Kretslopp och vatten har tagit fram utredningar.

Plankartans bullerbestämmelser följer Boverkets nya riktvärden, och ändras därmed inte.

Bullerskärmarna bedöms inte behöva ingå i kvarterets gemensamhetsanläggning.

Användningsgränsen mellan lokalgata och kvartersmark vid Nordgårdsgatan ändras enligt Trafikkontorets önskemål.

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

### **12. Lantmäterimyndigheten**

Det är svårt registermässigt att hantera dels en ny detaljplan och dels en ändring av detaljplan med samma aktbeteckning, vilket behöver studeras inför antagande och laga kraft av planen.

Plankartan redovisar områden med bestämmelsen v5 som kvartersmark där byggnad ej får uppföras i bottenplan. I planbeskrivningen beskrivs området som om det vore allmän plats. Klargörande behövs kring om det är kvartersmark eller allmän platsmark.

Det finns några områden mellan användning LOKALGATA och kvartersmarken som saknar användning.

Planbestämmelsen g inom den sydvästra delen av byggrätten bör begränsas och förtydligas.

Prövning av möjligheten att skapa officialservitet för z-området görs i lantmåteriförrättning. Kommunens skyldigheter för z-område skiljer sig inte från de som finns för allmän plats där kommunen är huvudman avseende bl.a. inlösen, ersättning och underhåll.

Planbestämmelserna avviker från de riktlinjer som finns i Boverkets gällande allmänna råd. 3-meters gränsen för planområdet har angetts, men numera används enbart planområdesgräns. Bestämmelserna g och z utgör numera administrativa bestämmelser och ska redovisas som sådana på plankartan.

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

Inför antagande av planen har dialog förts med lantmäteriet och Stadsbyggnadskontorets arkiv angående registrering av planen efter laga kraft. Det är möjligt att registrera båda planerna under samma aktbeteckning, varpå ingen justering har gjorts.

Plankartan revideras så att utgående användningsgränser rensas bort och alla ytor därmed får en användning.

Planbeskrivningen revideras gällande behov av servitut över allmän plats.

Synpunkterna beträffande z-området noteras.

Planbestämmelsen g förtydligas i plankartans södra del för att inte hindra byggrätten och planbeskrivningen har reviderats.

Detaljplanen startade innan nya riktlinjer togs fram för plankartor. Göteborg Stad har beslutat att de planerna ska fortsätta enligt tidigare riktlinjer, medan nya planer ritas enligt nya riktlinjer från Boverket.

### **13. Luftfartsverket**

Inget att erinra mot planförslaget.

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

Noteras.

## 14. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen är positiv till planens inriktning som innebär att fler bostäder tillskapas i ett förhållandevis centralt läge med goda kollektiva transportmöjligheter. Det är särskilt positivt att bostäderna lokaliseras på ett sådant sätt att de skyddas från de värsta störningarna från Mölndalsvägen och annan infrastruktur.

Länsstyrelsen bedömer dock 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. Planen behöver kompletteras vad gäller geotekniska förhållanden, förorenad mark samt MKN för luft.

Länsstyrelsen anser också att det behöver framgå av planbeskrivningen att planområdet kommer påverkas av tunga masstransporter från byggandet av Västlänken vid Korsvägen.

Planområdets totalstabilitet efter att ett initialskred har inträffat behöver utredas vidare, i enlighet med yttrandet från SGI.

Utredningar visar att det finns föroreningar i form av organiska ämnen. Provtagningarna har enbart skett utanför byggnader vilket innebär att det kan finnas risk för ytterligare föroreningar som läckt genom byggnadens golv och avlopp. Ytterligare utredningar och undersökningar behöver genomföras med avseende på risken för föroreningar inne i byggnaderna och under byggnaderna. Det är viktigt att ta reda på om klorerade lösningsmedel använts som avfettningsmedel, vilket i så fall behöver undersökas. En bedömning behöver göras om det är möjligt att genomföra nödvändiga saneringsåtgärder för att planerad markanvändning ska kunna bli lämplig. I så fall kan ytterligare undersökningar och nödvändiga saneringsåtgärder skjutas fram till bygglovsskedet/startbesked, om det tydligt framgår vad som kommer att krävas. Det behöver säkerställas i planen att nödvändiga saneringsåtgärder kommer att genomföras.

Länsstyrelsen anser att luftmiljöutredningen ska kompletteras med en 3D-beräkning som tar hänsyn till befintliga och planerade byggnader i området för att mer detaljerat undersöka om miljö kvalitetsnormen klaras 2020.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

### **Kommentar:**

Den geotekniska utredningen har reviderats enligt synpunkter från SGI. Se kommentar till SGI:s yttrande angående höjdsättning av kvartersmarken.

En dialog har förts med Miljöförvaltningen angående föroreningar i marken. Då det inte finns något som indikerar att klorerade lösningsmedel har använts på platsen och att eventuella oljeföroreningar kan undersökas i samband med rivning av byggnaderna så bedöms inte ytterligare undersökningar i och under byggnader vara nödvändiga. I planbeskrivningen förtydligas att ytterligare provtagningar behöver göras vid rivning av byggnader. Upplysningen på plankartan om sanering av markföroreningar, ändras till en bestämmelse om att innan startbesked ges ska marken saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden.

Luftmiljöutredningen har kompletterats med en 3D-beräkning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att massatransporter kommer fraktas längs Mölndalsvägen, vilket under en viss tid kan ge störningar inom planområdet.

## 15. Polismyndigheten

Genomförandet av detaljplanen bidrar till att området kan upplevas tryggare. En god överblick mellan stadsrum ökar tryggheten. Längs Ebbe Lieberathsgatan finns stora brister i trafiksituationen, varpå villkoren för gående och cyklister behöver förbättras.

### **Kommentar:**

Synpunkterna ligger i fas med planens intentioner.

## 16. Räddningstjänsten

Inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

### **Kommentar:**

Noteras.

## 17. SGI (Statens geologiska institut)

Stabilitetssituationen efter att ett initialscred har inträffat behöver utredas vidare, eftersom det i nuläget är oklart huruvida totalstabiliteten för planändamålet är tillfredsställande efter en sådan skredutveckling.

SGI anser att det är positivt att det på plankartan införts en belastningsrestriktion på 20 kPa. Dock har det varken på plankartan eller i planbeskrivningen säkerställts att markytans nivå i områdets västra delar inte får understiga +6 för att tillfredsställande stabilitet ska bibehållas. SGI anser att rekommendationerna avseende markytans nivå ska tydliggöras i planhandlingen och säkerställas på plankartan.

### **Kommentar:**

Utredningen har kompletterats enligt synpunkten från SGI.

Det är inte lämpligt att ange höjder för markytan på kvartersmark. Allmän platsmark inom planområdet är höjdsatt, vilket innebär att Ebbe Lieberathsgatan i väster har nivåer mellan +7,1m - +6,7m. Höjdsättningen av lokalgatorna reglerar indirekt även markytan på kvartersmarken då entréer ska vara vända mot gatorna, vilket gör att ytterligare bestämmelser om marknivåer inte anses nödvändiga.

## 18. Svenska kraftnät

Har inget att erinra mot planförslaget.

### **Kommentar:**

Noteras.

## 19. Swedegas

Har inget att erinra mot planförslaget.

### **Kommentar:**

Noteras.

## 20. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder och verksamheter i kollektivtrafiknära lägen, vilket gör att man kan minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan. Trafikverket ser även positivt på de åtgärder som görs för att förbättra cykelvägnätet som görs genom detaljplanen.

Trafikverket anser att det är bra att kommunen arbetar efter en strategi för att minska trafikallsträng och därmed belastning på statliga leder. Dock kan Trafikverket inte ta ställning till hur effektiva åtgärderna är då det i granskningshandlingarna varken finns någon tidsplan, detaljerad beskrivning av specifika åtgärder eller uppskattning om hur

trafikalstring kommer att påverkas av åtgärderna. Det finns inte heller någon analys av vilken trafikalstring som kommer komma ur denna plan.

Aktuell exploatering kan tillsammans med andra exploateringar i Mölndalsåns dalgång bidra till en stor ökning av trafik på de statliga lederna. Då FÖP Mölndalåns dalgång inte har vunnit laga kraft och något annat samlat grepp kring trafikalstring till följd av exploateringarna inte har levererats av staden kan Trafikverket inte heller ta ställning till hur deras riksintressen blir påverkad av exploateringarna. En trafikalstringsanalys med prognosår kring år 2040 är därför något som Trafikverket hade behövt av staden för att kunna ta ställning till detta.

Cykelvägarna och lokalvägar mellan viktiga lokala målpunkter i området kan utvecklas ytterligare i framtiden. Även parkeringsnormen kan förändras och gatuparkering kan avgiftsbeläggas. Det innebär att staden kan vidta åtgärder i framtiden om det skulle visa sig att trafikalstringen blir större än vad staden har förväntat sig.

Trafikverkets bedömning blir att staden har både ansvar för och möjligheter att vidta de åtgärder som behövs för att trafiken i och trafiken igenom kommunen ska fungera. Trafikverket utgår från att kommunen utför dessa möjliga åtgärder om trafik till och från området leder till framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem på statliga vägar och trafikplatser i närheten.

Enligt bullerberäkningarna klaras inte kraven i bullerförordningen utan åtgärder. Trafikverket noterar att kommunen har planerat åtgärder för detta och utgår från att dessa utförs.

***Kommentar:***

Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning över tidplan över de åtgärder som finns för att minska trafikalstringen.

Trafikkontoret har gjort en trafikalstringsanalys med prognosår 2035 som biläggs planhandlingen. Analysen bygger på planerad exploatering med bostäder och arbetsplatser fram till 2035. Områdesindelningen som analysen grundas på bygger på kommunens trafikstrategi. Den visar att det blir mindre trafik på kommunens gator år 2035 jämfört med 2013. Trafiken på E6/E20 och Rv 40 ökar med 2010 st fordon/dygn respektive 40 st fordon/dygn under samma period. Denna ökning bedöms vara marginell, samt beräknas inte komma från den nya exploateringen längs Mölndalsåns dalgång.

## **Sakägare**

### **21. Wallenstam AB**

Wallenstam önskar att tekniska installationer tillåts att uppföras ovanför högsta angivna byggnadshöjd på respektive byggnad i sitt kvarter.

***Kommentar:***

Detaljplanen anger nockhöjd för byggnaderna, vilket medger att tekniska installationer tillåts utöver angiven höjd. Planbestämmelsen förtydligas.



## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att skärmtak tillåts på kvartersgatan mellan bostadslamellen och verksamheten i söder och att trappor och balkonger medges ovan angiven höjd i mittpartiet på den södra verksamheten. Upplysningen på plankartan angående sanering har ändrats till en planbestämmelse. Avgränsningen av allmän plats och kvartersmark har justerats för att möjliggöra en upphöjd korsning på Nordgårdsgatan. I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Viveca Risberg  
Tf Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare