



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2019-04-23
Diarienummer: 0830/16
Aktbeteckning: 2-5504

Per Osvalds
Telefon: 031-368 18 51
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Nöjespark och hotell söder om Liseberg, kv. Immeln m.fl., inom stadsdelen Krokslätt m.fl. i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 11 december 2018 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 19 december 2018 – 22 januari 2019.

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 frågor om miljö och hälsa och mindre synpunkter på plankartan och planbeskrivningen

Allvarligaste invändningarna gäller hantering av risker från järnväg och E6, hantering av upphävande av strandskydd, samt genomförandet av den ekologiskt funktionella kantzonen. Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av planen kan komma att prövas.

Några av utredningarna har sedan dess kompletterats och små justeringar har gjorts i planförslaget. Kontoret bedömer att justeringar efter granskningen är tillräckliga för att bemöta synpunkterna och att det är lämpligt att tillstyrka förslaget.

Kvarstående erinringar finns från park och natur gällande yta för rekreativt grönstråk utmed Mölndalsån.

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

Förslaget till detaljplan tillstyrks. Fastighetskontoret förutsätter att erforderliga avtal är tecknade innan detaljplanen godkänns av Byggnadsnämnden.

En förutsättning för att erforderliga avtal ska kunna tecknas med Liseberg är att parterna i pågående förhandling kommer överens om ett marknadsmässigt pris för den mark som är avsedd att överlåtas till Liseberg. Om förhandlingen drar ut på tiden kommer KF inte kunna anta planen enligt tidigare bedömning varigenom tidplanen för genomförandet av projektet förskjuts.

Fastighetsnämndens genomförandeekonomi bedöms vara god och fastighetskontoret ställer sig positivt till planförslaget.

Kommentar:

Noteras

2. Göteborgs Energi

Elnät

I Nellickevägen går 5 st 12 V kablar som behöver skyddas med u-område.

Gas

Noterar förslaget att flytta befintlig gasledning från Getebergsled till ny GC-bana. Kommer GC-banan att vara allmän platsmark? Annars önskar vi ett u-område för gasledningen. Det framgår inte om byggnader planeras direkt söder om GC-banan. Om så är fallet måste avståndet mellan gasledning och byggnad vara minst 2 meter.

Kommer entrétorget framför hotell och Lisebergs nöjespark vara allmän plats? Annars behövs ett u-område där. Befintlig gasledning gör en ”sväng” in på Getebergsled innan den delar sig mot Nellickevägen. Kartbild bifogas yttrandet. Det vore bra om den delen kan vara kvar oförändrad.

Fjärrvärme och Fjärrkyla

Inget ytterligare att tillägga.

Opto

Inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Ledningarna ligger på allmän plats och behöver inget u-område.

Ny gång- och cykelbana mellan hotell och bad ligger på allmän plats. Gasledning kan ligga inom allmän plats. Avstånd till byggnad kommer kunna vara minst 2 m.

Entrétorget framför nöjesparkens entré kommer att ligga på kvartersmark. Förslaget är att flytta på ledningen så att den ligger på allmän plats utmed Mölndalsvägen.

3. Göteborgs Stads Parkering AB

Parkeringsbolaget bedömer att förslaget till detaljplan ger förutsättningar för att uppföra det antal parkeringsplatser som behövs för syftet med detaljplanen. Då högsta tillåtna BTA för parkering inte är specificerad i planen innebär det att det finns en flexibilitet men även en osäkerhet kring hur ytorna i den kommande byggnaden kommer att disponeras. Därmed finns även en osäkerhet kring förutsättningarna för parkeringshusets genomförande.

Om parkeringsanläggningen vid Liseberg ska tjänstgöra som avlastning vid hög beläggning i staden behöver mobilitetsåtgärder och andra lösningar tillföras för att öka platsens attraktivitet som parkering i samband med evenemang. Parkeringsbolaget anser därför att det är viktigt att det i Grön resplan, eller annan dokumentation, tydligt framgår ansvarsfördelning och åtaganden kopplat till sådana åtgärder.

Med anledning av den ojämna beläggningen av parkeringen vid Liseberg södra under året, bedömer Parkeringsbolaget att förutsättningarna att kombinera samutnyttjande av aktuell parkeringsanläggning med andra närliggande projekt är begränsade.

Kommentar:

I detaljplan för etapp 2 av Lisebergs utvecklingsprojekt öster om Nellickevägen kommer parkeringsbolaget att bjudas in för vidare samarbete kring parkerings- och mobilitetsfrågor samt möjligheter till samutnyttjande i evenemangsområdet i stort.

4. Higab AB

Higab har inget att anföra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

5. Idrotts- och föreningsförvaltningen

Idrotts- och föreningsförvaltningen har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

6. Kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planhandlingarna gällande avfall, men lämnar rekommendationer för utförandeskedet.

Allmänna VA-ledningar

Har förslag på justeringar i planbeskrivningen.

Beskriver behov av ledningsomläggningar och utbyggnader kopplade till planens genomförande. Bifogar karta med sammanfattning.

Brandvatten

Kapacitet i dricksvattennätet behöver medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2. Tre nya brandposter kommer att behöva uppföras.

Dagvattenhantering

Anses bra beskrivet i planbeskrivningen.

Skyfallshantering

Det finns risk för översvämning i de sydvästra delarna, vid Vörtgatan, samt inom planområdet öster om Mölndalsån. Detta innebär att inga instängda områden bör skapas och att det är möjligt att via ytliga vägar avleda dagvattnet mot Mölndalsån.

Trädplantering

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

Förutsättningar för anslutning

Befintlig servis till Heden 40:38 i Getebergsled behöver flyttas till korsningen mot Mölndalsvägen.

Förslag på förbindelsepunkter för dricksvatten och spillvatten till hotell och vattenland föreslås.

Om byggnad öster om Nellickevägen önskar ny anslutningspunkt får ansökan göras om sådan. För att bedöma kapacitet för detta måste Liseberg inkomma med uppgifter angående vattenbehovet.

Inga anslutningar till dagvattennätet föreslås. Dagvattenavledning från kvartersmark till Mölndalsån förutsätter tillåtelse från respektive markförvaltare av allmän plats att privata ledningar kan byggas ut över denna. Servitut behöver upprättas.

Lägsta tryck motsvarar +51.

Ekonomi

Planen medför en total kostnad för VA-utbyggnad inom planområdet om 6,7 miljoner kronor. Kostnaderna bekostas inte av VA-kollektivet utan ska bekostas av exploateringen. Utöver detta tillkommer anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

Kommentar:

Planhandlingarna har justerats utifrån textförslag och övriga önskemål.

7. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

8. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningens synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts angående luftkvalitet, ljudmiljö, dagvatten, markmiljö och mobilitet och parkering.

Ekologiskt funktionella kantzoner

Miljöförvaltningen är mycket positiv till det utredningsarbete som gjorts kring miljö kvalitetsnormen för vatten och utformning av en kantzona med ökad ekologisk funktion. Samtidigt ger en kantzona på 6 meter (mellan planerad byggnad och ån) begränsat utrymme för ekologiska funktioner. För östra sidan av ån (som tidigare ingick i denna detaljplan men som nu ingår i Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen) bör inriktningen därför vara att i ett tidigt skede reservera mer utrymme för restaurering och förbättring av kantzonen.

Träd och övrig grönska

För den del av planområdet som kallas nordvästra delen i planbeskrivningen anser miljöförvaltningen att det är problematiskt att grönska på allmän plats hårdgörs för att byggas om till parkering i och med detta planförslag. Dock finns, enligt Park- och naturförvaltningens inventering, inga träd som uppnår klassificeringen skyddsvärda träd inom denna yta. Miljöförvaltningen har utifrån Park- och naturförvaltningens bedömning ändrat vårt yttrande från att tidigare avstyrka förslaget för den nordvästra delen.

Vi saknar dock en motivering till varför en annan plats inte kunnat tas fram för planerade funktioner i enlighet med vårt yttrande i det kompletterande samrådet.

Större delen av de kompensationsåtgärder som utlovas enligt planbeskrivningen ska ske i pågående planarbete öster om Mölndalsån. Vi anser att det inte är garanterat att alla planerade kompensationsåtgärder kommer att bli av när de skjuts upp till ett annat planarbete, som denna detaljplan inte har rådighet över. Det är därför viktigt att i ett tidigt skede reservera utrymme, för alla i denna plan planerade kompensationsåtgärder, i det pågående planarbetet vid östra sidan av ån.

Miljömål

Sedan samrådet har en beskrivning av detaljplanens påverkan på de lokala miljömålen gjorts i enlighet med vår synpunkt. I planbeskrivningen beskrivs dock enbart den positiva påverkan som detaljplanen innebär. Vi anser att den negativa påverkan som detaljplanen har på miljömålet Ett rikt växt och djurliv, enligt vår bedömning angående träd och övrig grönska under Naturmiljö ovan, inte framgår av stadsbyggnadskontorets beskrivning av detaljplanens påverkan på miljömålen. De avväganden som gjorts angående den naturmiljö som försvinner vid detaljplanens genomförande behöver framgå av planbeskrivningen.

Kommentar:

I arbetet med samrådshandlingar till angränsande detaljplan öster om Mölndalsån är kantzonen utmed östra sidan om Mölndalsån bredare för att inrymma både ekologiska och rekreativa funktioner.

Kompensationsåtgärder kommer att ske utmed Sten Sturegatan samt inom planområdet. Det som inte ryms inom planområdet kommer att hanteras i kommande planområde öster om Mölndalsån.

Motiv till placering av parkering är helt enkelt att ingen annan yta hittats där de får plats.

Beskrivningen av påverkan på miljömålen kompletteras.

9. Park- och naturnämnden

Förvaltningens främsta synpunkt är att planen innebär tydliga avsteg från både Grönstrategin och den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsån. Planområdet och dess omgivning är ett bristområde vad gäller allmänt tillgängliga park- och grönområden och planen bidrar inte till att minska denna brist för att möta behovet av park- och grönområden.

FÖP Mölndalsån innehåller en inriktning att skapa ny grönstruktur och tillgängliga grönstråk längs med Mölndalsån. Detaljplanen för Lisebergs hotell och nöjespark gör att denna inriktning inte går att genomföra, på grund av att en utpekad plats för ny park istället föreslås bebyggas i detaljplanen.

Planförslaget innebär också att ytan för allmän plats längs Mölndalsåns västra sida blir för smal för att kunna rymma ett tillgängligt stråk för människor längs ån. Planens ambition att skapa attraktiva offentliga rum längs Mölndalsån uppfylls endast delvis ur en ekologisk aspekt, medan sociala och rekreativa gröna miljöer inte tillskapas alls.

Förvaltningen anser att detaljplanens utformning innebär att behovet av park och rekreativa miljöer, som inte tillgodoses i denna detaljplan, istället måste hanteras i kommande detaljplan för området öster om Mölndalsån.

Ekonomi

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark (allmän plats natur) som överförs till park- och naturnämnden.

Investeringskostnaden avser anläggningskostnader för brynzon (11 000 tkr) samt kompensationsåtgärder enligt checklista (800 tkr). Driftskostnaden avser skötsel av brynzon.

Kommentar:

I planarbetet har behovet av rekreativa grönområden eller stråk inte kunnat tillgodoses då exploateringsintressen och naturvärden prioriterats. I arbetet med samrådshandlingar till angränsande detaljplan öster om Mölndalsån är kantzonen utmed östra sidan om Mölndalsån bredare för att inrymma både ekologiska och rekreativa funktioner.

10. Räddningstjänsten

Risk

Räddningstjänsten noterar att tidigare framförda synpunkter, från samrådsskedet, nu har bemötts och inarbetats i den uppdaterade riskanalysen ”Riskanalys för transport av farligt gods”.

Höga byggnader

Synpunkterna angående höga byggnader i samrådsskedet var främst rådgivande och har inte medfört några ändringar i granskningshandlingarna. Räddningstjänsten vill fortsatt råda exploitör att i god tid utreda krav och förutsättningar för vattentillgång för höga byggnader.

Kommentar:

Noteras.

11. SDN Centrum

Inför granskningen har planhandlingarna nu kompletterats med en social konsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA). Förvaltningen har dock svårt att se hur analyserna har påverkat innehållet i detaljplanen.

I det till granskningsskedet kompletterande arbetet med SKA och BKA har flera brister som finns idag och konsekvenser som uppstår i planförslaget identifierats. Flera av dessa föreslås inte hanteras inom detaljplanen utan hänvisas istället till detaljplanarbetet öster om Mölndalsån och Nellickevägen, som tidigare ingick i planområdet. Förvaltningen ser dock stora risker i att hänvisa till att en framtida detaljplan ska kunna kompensera för och åtgärda de brister som finns inom området.

För närboendes möjligheter till ett fungerande vardagsliv, ett förtydligande av platsens identitet och en mer säker trafiksituation ser förvaltningen positiva effekter genom föreslagna detaljplan. Ur perspektiven sammanhållen stad och samspel ser förvaltningen fortsatt både positiva och negativa aspekter där de negativa främst härrör till den ekonomiska barriär som Liseberg utgör.

Barriäreffekter

I samrådsyttrandet framförde stadsdelsnämnden synpunkter på de barriäreffekter som planförslaget riskerar att förstärka. Genom att Getebergsled tas bort i planförslaget förstärks den öst-västliga barriäreffekten. Den nya gång- och cykelbanan som skapas är tillåten att överbyggas vilket gör att siktlinjerna bryts och att området riskerar att uppfattas mer otryggt. Förvaltningens synpunkter gällande barriäreffekternas negativa påverkan på en sammanhållen stad kvarstår därför.

Tillgång till Mölndalsån

I samrådsfasen var syftet med planen även att skapa attraktiva offentliga miljöer utmed Mölndalsån, något som nu har strukits ur planen. Stadsdelsförvaltningen har tidigare betonat vikten av att utveckla cykel- och gångstråk längs ån, något som också framgår i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång. Stråket längst Mölndalsån är viktigt, inte minst för att området i övrigt saknar tillgängliga grön- och rekreationsområden. I samrådsredogörelsen beskrivs att exploateringsintressena och naturvärdena har prioriterats gällande Mölndalsån. Behovet av ett allmänt tillgängligt stråk utmed Mölndalsån ska istället behandlas i detaljplanarbetet för östra sidan av Nellickevägen. Stadsdelsförvaltningen vill betona vikten av att detta verkligen tas med och hanteras i det kommande planarbetet i angränsande områden.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Analyserna från SKA/BKA har främst påverkat arbete med kommande detaljplan öster om Mölndalsån. Vi inser riskerna med att skjuta på viktiga frågor till en annan detaljplan, men i aktuell detaljplan har exploateringsintressena och naturvärdena behövt prioriterats och vi ser stora möjligheter till en bra miljö med ett grönt rekreativt stråk utmed Mölndalsåns östra strand.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tryggheten på den nya gång- och cykelvägen kommer öka i jämförelse med situationen på Getebergsled idag pga att hotellet som planeras där har bemanning och besökare dygnet runt och året runt.

12. SDN Örgryte-Härlanda

Förvaltningen avstår att yttra sig i ärendet då detaljplaneområdet ligger utanför stadsdelens gränser.

Däremot är förvaltningen angelägen om att medverka när etapp två, med bredvidliggande detaljplan Östra Nellickevägen, behandlas. Det är viktigt att utformningen av området kring den gång- och cykeltunnel som sammankopplar Skår och Krokslätt medverkar till en förbättrad passage.

Kommentar:

Noteras.

13. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, med följande synpunkter.

Bussparkering

Innan antagande ska avtal tecknas med exploitören som säkrar samma antal platser som idag utmed Mölndalsvägen.

Grön resplan och avsiktsförklaring

Innan antagande ska avsiktsförklaring mellan Liseberg och staden vara signerad av båda parter.

Antal parkeringsplatser

Innan antagande ska avtal tecknas mellan Liseberg och staden för att säkerställa att rätt antal parkeringsplatser byggs ut.

Trafikalstring

Beräkningar av ökad trafikalstring med anledning av tillkommande besöksverksamhet ovan parkeringshuset kommer att göras i detaljplanen norr om parkeringshuset.

Ekonomi

Kostnad för utbyggnad av allmän plats är uppskattad till 24 miljoner kronor varav trafiknämnden belastas med 7 miljoner kronor. Kostnad för drift och underhåll minskar med anledning av att Getebergsled övergår till kvartersmark och att ett körfält för motortrafik i Mölndalsvägen omvandlas till pendelcykelstråk.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påtalar att det är olämpligt att inte precisera eller lokalisera E-områden till sin storlek/yta/höjdbegränsning eftersom bestämmelsen dels innebär rätt för fastighetsägaren att begära inlösen och dels innebär en osäkerhet för fastighetsägaren om hur stort intrång det blir och hur det påverkar byggrätten för övriga ändamål. Enligt Boverket bör användningen av tekniska anläggningar alltid preciseras med vilken typ av anläggning som avses med hänsyn till eventuella störningar som det innebär för omgivningen.

I planbeskrivningshandlingen står det under rubriken tredimensionell fastighetsbildning att tredimensionell fastighetsbildning ska ske för privata ledningar. Även bildande av servitut kan ske för att trygga en rättighet inom GC (O2R4) -bestämmelsen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Noteras

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

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

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs med avseende på luft och vatten
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet med avseende på risken för olyckor, översvämning, erosion, buller, skyfall och geoteknik.

Synpunkter på granskningshandlingen (Prövningsgrunder)

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har jobbat aktivt med frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) och visat på förslag som kan ge en förbättrad vattenmiljö. För att säkerställa att ingen försämring sker återstår dock vissa justeringar av planhandlingarna med avseende på MKN vatten.

Riktlinjerna gällande Ekologisk funktionell kantzon i planbestämmelsen NATUR1 behöver preciseras i syfte att säkerställa att avsedd funktion uppnås.

För att säkerställa att den avsedda funktionen uppnås (ekologisk funktionell kantzon) samt att perioden för den tillfälliga försämringen, d v s byggtiden, minimeras behöver ett utkast till skötselplan upprättas och finnas med i antagandehandlingarna. Skötselplanen bör beakta både byggtid och skötsel efter genomförandet.

Den bro som medges i förlängningen av GC-vägen mellan hotell och vattenland förutsätts vara för GC-trafik. Detta behöver säkerställas i plankartan. Bron förutsätts också utformas med en bibehållen kontinuerlig strand, vilket även det behöver säkerställas i detaljplanen.

Luft

Då det råder osäkerhet om halterna vid vattenparkens östra fasad vid inflyttning, med avseende på MKN luft, behöver planen säkerställa att vattenparkens luftintag placeras högt och bort från väg E6.

Hälsa och säkerhet

Störningsskydd

Avseende risker är den sammanvägda risknivån hög och skyddsåtgärder krävs för att nå en acceptabel risknivå. Länsstyrelsen anser att ett förtydligande behövs om riskutredningens innehåll, skyddsåtgärdernas genomförbarhet och av plankartans regleringar. Vi anser också att kommunen bör utvärdera möjligheten till att öka avståndet till minst 30 meter mellan järnvägen och ny bebyggelse.

Underlag för trafikberäkningar, buller och luft

Det behöver göras en uppskattning av vilken effekt Volvos besöksanläggning får på beräkningar av trafik, luft och buller.

Buller

Det behöver framgå om samtliga bullerberäkningar inkluderar buller från spårtrafik.

Geoteknik.

Det behöver klarläggas om markavvattningsföretagets tillåtna bottennivåer och åsektioner riskerar att inverka på planområdets stabilitet.

Geoteknikutredningarna behöver förtydligas och eventuellt justeras. Se bifogat yttrande från SGI

Skyfall

Planen tillåter nu inte bara parkering utan även besöksanläggning och centrumverksamhet. Frågan om framkomlighet och möjligheten att utrymma byggnaden måste därför beskrivas.

Strandskydd

Kommunen kan inte upphäva strandskydd i den omfattning som avses. Det behöver tydliggöras vilka ytor som avses att upphäva strandskyddet på. Länsstyrelsen anser att det saknas särskilda skäl för att ni ska kunna upphäva strandskyddet inom Allmän plats GATA. I plankartan saknas det också planbestämmelser gällande strandskyddet på Allmän plats GC och Allmän plats TORG. Vi anser att strandskyddet inte heller kan upphävas för dessa områden.

Övriga synpunkter (råd)

Risk

Osäkerhetsanalysen borde behandla osäkerheten i effekten av införda skydd.

Länsstyrelsen frågar om behovet av skydd för att förhindra vätska att rinna in på området.

Bro

Det saknas en motivering till varför det behöver planeras för en ytterligare bro över Mölndalsån. Anläggandet av en ny bro kräver att kommunen beviljar en strandskyddsdispens efter att planen är antagen och strandskyddet inträtt. Om kommunen med en planbestämmelse vill möjliggöra en bro inom planområdet bör förutsättningarna för att faktiskt anlägga bron utredas i planbeskrivningen. Det bör också av denna anledning (inte bara med avseende på MKN vatten) anges på plankartan om det avses vara en GC bro eller någon annan typ av bro. Det som behöver framgå av planbeskrivningen är dels vilket särskilt skäl som anses vara tillämpligt för bron. Men även en utförlig beskrivning av varför åtgärden inte kan samföräggas med någon av de befintliga broarna över Mölndalsån, varav två finns inom det aktuella planområdet.

Förorenade områden

Exploatören bör stämma av med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Göteborgs Stad, om behov finns av ytterligare undersökningar av grundvatten och av de delar inom planområdet som inte provtagits. Lämpliga åtgärdsåtgärder bör även tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten.

MKN Vatten

Benämningen brynzon bör ändras till ekologisk funktionell kantzona som är ett vedertaget begrepp inom vattenförvaltningen.

Se över rubriken på sid 35 för att tydligare koppla till planbestämmelsen.

Det bör tydliggöras att den ekologiska kantzonen är avgörande för förenlighet med MKN vatten.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Arbeten i vattenområde är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas av vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Kommentar:

MKN

Riktlinjerna gällande Ekologisk funktionell kantzon i planbestämmelsen NATUR₁ har preciserats och formulerats med tydligare krav och en tydligare rubrik i Planbeskrivningen. Det har även tydliggjorts att den ekologiska kantzonen är avgörande för förenligheten med MKN vatten.

En etableringsplan har tagits fram för den ekologiskt funktionella kantzonens genomförande och skötsel och bifogas planhandlingarna, Norconsult 2019-03-29.

Plankartan har justerats med att ny bro över Mölndalsån endast är till för GC-trafik, samt att den ska utformas med en bibehållen kontinuerlig strand.

Hälsa och säkerhet

Riskutredningen har kompletterats med sektioner för att kunna utläsa topografin och förhållandet mellan järnväg och ny bebyggelse bättre.

Att minska byggrätten till 30 m innebär minskad yta att bygga på. En önskan finns hos exploitören och hos staden om att utnyttja marken så effektivt det går. Ett krav på att uppföra en mur mot avåkande tåg har istället införts på plankartan.

Plankartan har justerats med bestämmelse om att ventilation ska vara avstängningsbar samt att mur ska uppföras som skydd mot avåkande tåg och mot vätska.

Riskutredningen kompletteras med bilaga avseende riskanalys med beräkningarna av lastfallen för gasexplosion.

En uppskattning av vilken effekt Volvos besöksanläggning får på beräkningar av trafik, luft och buller har gjorts. Trafikalstring har räknats upp. Anläggningen bedöms alstra 200 extra fordonsrörelser. Detta får marginell påverkan på bullersituationen utmed Mölndalsvägen liksom på E6 som står för luftföroreningarna.

Bullerberäkningar inkluderar buller från spårtrafik. Bullerutredningen har uppdaterats med förtydligande med detta.

Vid översvämning av Nellickevägen sker utrymning av parkeringshus och besöksverksamhet öster om Nellickevägen på östra sidan till markparkering. Därifrån är det möjligt att använda gångbanan som ligger mellan +4,15 och +5,10 för att ta sig till Nellickevägen. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Markavattningsföretagets tillåtna bottennivåer och åsektioner bedöms inte inverka på planområdets stabilitet.

Strandskydd

Staden håller inte med om att strandskyddet bör gälla inom allmän plats GATA, GC och TORG då dessa områden redan är ianspråktagna och saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns inga naturvärden inom dessa områden att skydda och den fria rörligheten utmed vattnet säkerställs genom att allmän plats inte får spärras av.

Det är avgörande för planens genomförande att strandskyddet upphävs inom GC, TORG och GATA. Om strandskyddet skulle finnas kvar inom dessa områden skulle det innebära att staden behöver söka dispens för att anlägga gång- och cykelväg, torgyta och för att utföra underhåll på befintlig allmän gata och ledningar i denna. Förutom att det är arbetskrävande innebär det en osäkerhet i planens möjlighet till genomförande då dispens inte är självklar. Staden behöver veta att dessa anläggningar går att uppföra.

Övriga synpunkter

Kontakt med tillsynsmyndighet har inletts angående hantering av föroreningar.

Benämningen brynzon ändras till ekologisk funktionell kantzon.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI menar att en del av planområdets nordvästra del inte finns redovisat i den geotekniska utredningen.

SGI menar att det finns relativt få kvalificerade skjuvhållfasthetsbestämningar i sektion 3 och ställer sig frågande till om det är rimligt att åberopa 7 st oberoende undersökningspunkter i denna sektion, vilket påverkar n1-faktorn.

SGI påpekar att det saknas provtagningar vid å-kanten där de mest kritiska glidytorerna har erhållits. Detta innebär en osäkerhet vid valet av parametrar i framförallt fyllning och valet av n-faktor. SGI önskar en tydligare motivering till valet av parametrar i fyllningen.

I skjuvhållfasthetssammanställningarna saknas värden för empiri baserade på de utförda CRS-försöken. Ihop med andra aspekter ställer sig SGI frågande till om de direkta skjuvförsöken kan sägas bekräfta de utförda hållfastbestämningarna. SGI önskar att redovisningen av relevanta skjuvhållfastheter görs mer överskådlig.

SGI vill väcka frågan om den övre grundvattenytans variation och betydelse för släntstabiliteten. I ett scenario där högvatten i Mölndalsån plötsligt övergår till lågvatten ökar risken för skred eller ras. SGI anser att känslighetsanalysen bör kompletteras med detta scenario.

Vid utfläckning av slänten mot Mölndalsån är det viktigt att slänten säkras mot framtida erosion, vilket behöver förtydligas i redovisningen.

Utbredningen och utformningen av redovisade åtgärder bör redovisas tydligare i plan och sektion för att säkerställa att åtgärderna införs i planarbetet på ett korrekt sätt.

Kommentar:

Planområdets nordvästra del är beskrivet i den geotekniska utredningen: kapitel 5.3 samt kap. 10.

Det stämmer att det inte finns några skjuvhållfasthetsbestämmande borrpunkter precis i läget för sektionen 3, men det finns norr, söder, öst och väst om sektionen och dessa är relativt samstämmiga. Detta gör att staden tycker att det är rimligt att räkna med minst 7 stycken punkter, se inringade borrpunkter på bild i lila och gul nedan. Bedömningen är också att leran i hela detta område är avsatt på samma sätt och tid och det bör därför inte finnas några stora variationer i egenskaper.

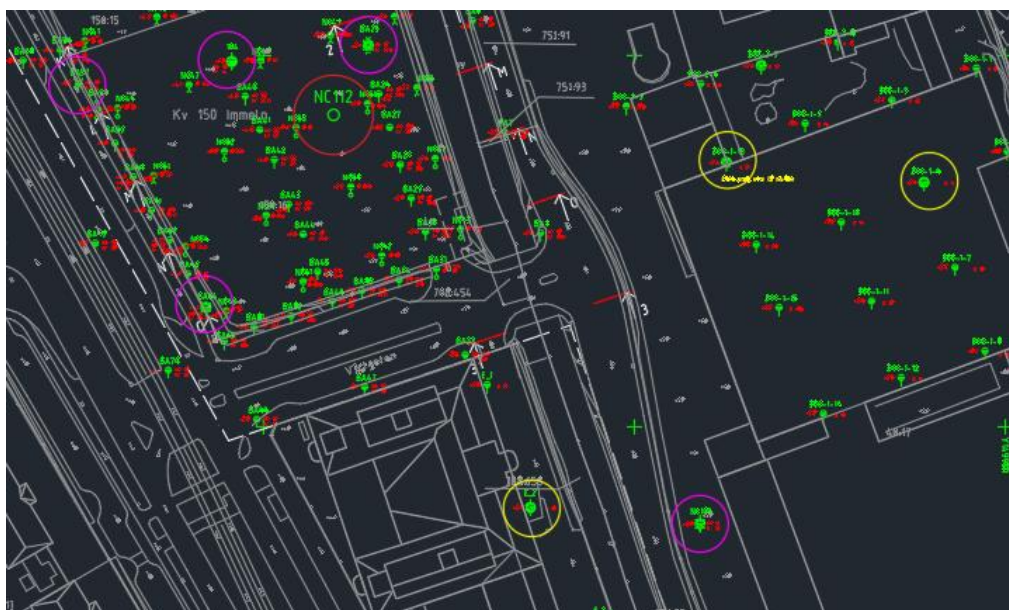
Från provtagningar som utförts i området kan en bild av fyllningens ungefärliga mäktighet fås. Det är också rimligt att anta att jorden bör bestå av fyllning ned till grundläggningnivån för muren vid ån. En mindre mäktighet på fyllningen hade dessutom varit gynnsamt för beräkningarna. En lera (eller ännu bättre en torrskorpelera) har en högre skjuvhållfasthet vid dessa spänningsförhållanden samt en lägre tunghet. Valda parametrar för fyllning anses också vara försiktigt valda. En friktionsvinkel på 32 grader för en fyllning bestående av i huvudsak sand och grus bedömer vi inte vara ett riskabelt antagande.

Det anses inte troligt att en lägsta lågvattennivå plötsligt skulle uppstå då nivån i ån är reglerad, se kapitel 5.4 där detta beskrivs. Att ån plötsligt skulle sänkas till lågvattennivå (+1,2) och att det skulle vara kvar högvattennivåer i fyllningen närmast ån känns därför som ett inte rimligt scenario.

Det är planerat att slänten ska säkras mot erosion. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Generellt vill vi trycka på att föreslagna åtgärder kommer att leda till bättre säkerhet mot skred än idag. Att riva befintlig mur och istället anlägga en erosionskyddad slänt

är en bättre lösning än hur det ser ut i dagsläget med en mur vars konstruktiva integritet är osäker.



Kartbild på de 7 provtagningspunkter som anses samstämmiga med sektion 3

17. Trafikverket

Sedan samrådet har Staden låtit utföra en trafikanalys Ramböll, 2018-02-16. Studien lägger fram slutsatsen att trafiktillskottet som följer av parkeringen med det nya vattenäventyrsbadet i huvudsak tillför trafik utanför de kritiska maxtimmarna.

Trafikverket vill framhålla att trafiken på E6 och Kallebäcksmotet är ytterst ansträngd och stor uppmärksamhet bör ägnas åt att inte tillskapa mer trafik i det aktuella området mellan Korsvägen och Mölndal.

Trafikverket har inget att erinra i granskningskedet beträffande rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

18. Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Grannkommuner

19. Mölndals stad

Mölndals stad noterar att staden inte ansetts som sakägare under samrådsskedet för detaljplanen, och har därför inte yttrat sig under samråd. Därför kommer stadens samlande synpunkter nu under granskning.

Mölndals stad ser positivt på utveckling av hotell och vattenpark i anslutning till Liseberg. Det ses som en positiv tillgång och målpunkt för hela Göteborgsregionen, i nära anslutning till Korsvägen och god kollektivtrafik.

Förslaget överensstämmer i huvudsak med fördjupning av översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, (antagen 2017), vilken Göteborgs stad har tagit fram tillsammans med

Mölnads stad. Avsteg görs från förslag på grönstrukturutvecklingen avseende tillgång på allmänna parker, då natur och de ekologiska värdena kring Mölnadsån prioriteras istället för allmän tillgång till stråket längs med Mölnadsån.

Mölnads stad är oroad över trafikpåverkan under byggnationen eftersom detta kommer att krocka med byggnationen av västlänken. Mölnad ser att det krävs mer studier om påverkan på Göteborgsvägen söderut och vilka åtgärder som kan göras för att minimera störning. Här ser vi att kommunikation gällande trafikstörningar är av stor vikt. Göteborgsvägen är ett av Mölnads viktigaste pendlingstråk för cykel och det är viktigt att värna och främja gena och trygga cykelvägar, men även att stråket fungerar under byggnationen.

Mölnadsån är en känslig recipient och ytan klassas som hårt belastad. Utmed Mölnadsåns västra strand anläggs en ekologiskt funktionell kantzon om 6 m från befintlig strandlinje. Syftet är att bidra till att uppnå MKN för ytvatten. Med tanke på den knappa bredden är det viktigt att kantzonen planeras väl för att den ska bli ekologiskt funktionell.

Mölnads stad ser gärna att frågor rörande stråk för gång och cykel samt grönområden för att ytterligare stärka de ekologiska sambanden, kommer att hanteras i kommande arbete med detaljplan för öster om Mölnadsån. Där finns potential att utveckla längs med östra sidan av Mölnadsån, enligt Grönstrategin i den gemensamma fördjupade översiktsplanen. Stråket längs med Mölnadsån är ett viktigt stråk, både ut rekreations- och framkomlighetsperspektiv.

Mölnads stad vill även se mer av planeringen i den östra delen av området, efter att den tillfälliga markparkeringen tagits bort. Vilken typ av industri och verksamheter som är tänkt att möjliggöras, då detta kan påverka trafikstringar, buller, störningar och risk långsiktigt, både för Mölnadsvägen/Göteborgsvägen och för riksintresse E6/E20 samt järnväg.

Kommentar:

Samordning under byggskedet sker i gruppen Kom-Fram.

Synpunkter angående kantzonen noteras.

Mölnads stad kommer att få ta del av samrådshandlingar för planeringen i den östra delen av området inom kort. Samråd planeras runt sommaren.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbestämmelser har justerats gällande riskskydd, bro över Mölnadsån samt upphävande av strandskydd. Plankartan har även justerats i mindre omfattning avseende gränser för byggrätt. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Fredric Norrå
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Bilagor

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

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
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/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Mölnåls stad
Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Produktion VO Göteborg
(fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Svenska Kraftnät
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats-
chefen
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Got Event AB
Göteborg & Co
Naturskyddsfören.i Gbg
Svensk Handel
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västsvenska handelskammaren



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelningen
Anna Hendén Wedin
Planarkitekt
010-2244365
anna.henden.wedin@lansstyrels
en.se

Granskningsyttrande
2019-01-25

Diarienummer
402-46260-2018

Sida
1(8)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan detaljplan för Nöjespark och hotell söder om Liseberg, kv Immeln mfl i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade december 2018 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Sedan det första samrådet har en del skett en del förändringar i planen. Det har tillkommit en besöksanläggning i sydost kombinerat med den parkering som fanns med i samrådet. Tanken är att VOLVO ska ha en besöksanläggning som uppskattas ha 500 000 besökare om året här. Övriga delar av planen öster om Mölndalsån har strukits ur aktuell plan. I norr har det tillkommit en yta avsedd för parkering för besökare med nedsatt rörelseförmåga. De handlingar som inkom till Länsstyrelsen den 17 januari 2019 har vi inte beaktat i detta yttrande.

Länsstyrelsen ser positivt på att ni har jobbat aktivt med frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) och visat på förslag som kan ge en förbättrad vattenmiljö. Länsstyrelsen förordar kombinationen av alternativ A+B+C1+D1. För att säkerställa att ingen försämring sker återstår dock vissa justeringar av planhandlingarna med avseende på MKN vatten.

Avseende risker är den sammanvägda risksnivån hög och skyddsåtgärder krävs för att nå en acceptabel risksnivå. Länsstyrelsen anser att ett förtydligande behövs om riskutredningens innehåll, skyddsåtgärdernas genomförbarhet och av plankartans regleringar. Vi anser också att ni bör utvärdera möjligheten till att öka avståndet till minst 30 meter mellan järnvägen och ny bebyggelse.

Vidare behöver det framgå om samtliga bullerberäkningar inkluderar buller från spårtrafik. Ni behöver säkerställa placeringen av att vattenparkens luftintag placeras högt och bort från väg E6, med avseende på MKN luft. Geoteknikutredningarna behöver förtydligas och eventuellt justeras.

Avslutningsvis kan ni inte upphäva strandskydd i den omfattning som ni avser att göra. Ni behöver också tydliggöra vilka ytor ni avser att upphäva strandskyddet på, vilket är oklart i dagsläget.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs med avseende på luft och vatten
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, med avseende på risker, buller, skyfall och geoteknik.

Synpunkter på granskningshandlingen

MKN

Vatten

Av de alternativ som tagits fram för den ekologiskt funktionella strandzonen förordar vi kombinationen av alternativ A+B+C1+D1.

Några av de alternativ som föreslås i planen innebär en försämring av miljökvalitetsnormen för vatten gällande ekologisk status. Planhandlingarna behöver därför tydliggöra att dessa alternativ inte längre ingår i planförslaget.

För planbestämmelsen NATUR₁ gäller Ekologisk funktionell kantzon enligt riktlinjer i planbeskrivningen sid 35. Riktlinjerna är i vissa avseenden otydliga och behöver preciseras i syfte att säkerställa att avsedd funktion uppnås. I nuvarande formulering anges till exempel att återplantering av slänterna bör variera, avseende ny mur i norr anges att håligheter och in- och utskjutande element bör vara välrepresenterade. ”Bör” är enligt Länsstyrelsens mening inte tillräckligt för att den ekologiska funktionen ska anses säkerställd i detaljplanen. Det behöver även framgå att återplanteringen ska ge en förbättring jämfört med nuläget. Den ekologiska kantzonens bredd behöver också definieras i riktlinjen.

För att säkerställa att den avsedda funktionen uppnås (ekologisk funktionell kantzon) samt att perioden för den tillfälliga försämringen, d v s byggtiden, minimeras behöver ett utkast till skötselplan upprättas och finnas med i antagandehandlingarna. Skötselplanen bör beakta både byggtid och skötsel efter genomförandet. Brynzonsbeskrivningen (Ekologisk brynzon utmed Mölndalsåns västra strand, Kv Immeln, Norconsult 2018-06-19) bör uppdateras så att den har en utgångspunkt i planförslaget och bör därefter utgöra ett underlag för framtagande av skötselplan. Det hade också varit en fördel om ni genomförde en inventering av befintlig vegetation utmed Mölndalsån inför att utkastet till skötselplan tas fram.

Planen medger en ny bro över ån i förlängningen av GC-vägen mellan hotell och vattenland. I planhandlingarna och i konsekvensbedömningen är

utgångspunkten att det är en bro för GC-trafik. Det behöver därför säkerställas i plankartan att det är fråga om en GC-bro som får uppföras. En annan aspekt gällande bron är att den enligt alternativutredningen inte bedöms ha någon påtaglig negativ påverkan på vattenmiljön då den förutsätts kunna utformas med en bibehållen kontinuerlig strand (sid 34 i Bilaga 1 till MKB Alternativutredning med konsekvensutredning, Ramböll 2018-11-15). Att så ska ske behöver säkerställas i detaljplanen.

Luft

Planens luftutredning visar att miljö kvalitetsnormerna klaras inom större delen av planområdet. Undantaget är den sydöstra byggnadens fasad ut mot E6. Detta kan trots allt anses vara acceptabelt då planbestämmelserna avser parkering och tillfällig vistelse. I tillägg till detta finns skyddsåtgärder om skyddsklassad och tät fasad ut mot E6, samt bestämmelser om att ventilationsintag måste riktas bort från E6 och placeras högt.

Det råder viss osäkerhet om halterna längs vattenparkens östra fasad vid inflyttning, då det saknas spridningsberäkningar för detta scenario. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att ett eventuellt överskridande inte blir långvarigt och inte heller långt över normen. Dessutom föreskriver planbestämmelserna endast tillfällig vistelse i byggnaden. Ni behöver dock säkerställa att luftintag även för vattenparken sitter högt och är riktade bort från E6.

Hälsa och säkerhet

Störningsskydd (m_1)

Generellt anser vi att beskrivningen av genomförbarheten av föreslagna skyddsåtgärder för att hantera konsekvenser av olyckor på väg E6/jänvägen behöver utvecklas i handlingarna.

För att minska konsekvensen vid en urspårning finns planbestämmelsen: Skydd mot avåkande tåg. Detta kan enligt riskanalysen genomföras med en fysisk åtgärd som förhindrar att urspårande tåg når byggnaden eller en åtgärd på byggnad som motverkar ras. Då det i planbeskrivningen står att ”parkeringshuset närmast järnvägen ska förstärkas så att avåkande tåg inte raserar byggnaden” gör länsstyrelsen bedömningen att ni har beslutat att inte jobba vidare på alternativet med en fysisk barriär utan att ni istället inför skyddet på byggnaden. Det framgår inte vad detta krav i praktiken innebär och om det är möjligt att uppnå. Med tanke på hur viktigt det är att detta skydd fungerar effektivt behöver detta beskrivas och utredas ytterligare.

Det är svårt att utläsa topografin mellan järnväg och ny bebyggelse från det material som finns framme. Enligt figur 26 i planbeskrivningen ser det ut som om järnvägen ligger lägre än byggnaden. Vilka höjder som råder mellan ny byggnad och spår har påverkan på de krav som ställs för mekanisk konflikt. Detta behöver därför tydliggöras i handlingarna.

Länsstyrelsen anser fortsatt att ett område om 30 meter mellan järnväg och nyetablering ska eftersträvas. Enligt genomförd riskanalys är urspårningsrisken hög inom 30 meter och genom att flytta byggnaden kan risken minskas. Även Göteborgs egna kriterier (FÖP) förespråkar ett bebyggelsefritt område om 30 meter. Trafikverket har även i samrådet efterfrågat ett ökat avstånd om minst 30 meter. Ni behöver motivera varför ett avstånd om 30 meter inte införs.

Skydd mot gasexplosion: I planbeskrivningen står att parkeringshusets fasad ska tåla explosionslast enligt lastfall i riskanalysen. I riskanalysen återfinns två diagram som ska användas. Det finns begränsad information om beräkningar, dimensionering etc och en ytterligare hänvisning till en annan riskanalys som är genomförd i ett planärende i Stenungssund. Den handlingen finns dock inte med som granskningsunderlag. Planbestämmelsen är i nuvarande utformning därför otydlig och behöver justeras.

Ventilation: Ventilation ska placeras högt och vänt bort från E6 och järnväg. Den typ av verksamhet som planeras i R₃ möjliggör, enligt länsstyrelsen, en lösning med tex manuell avstängning av ventilation. Länsstyrelsen anser att kravet på ventilation borde kunna höjas. I riskanalysen görs antagandet att ingen omkommer inom World of Volvo till följd av giftiga gaser. Detta förutsätter att gasen är tung och hamnar vid marken. Vi undrar om detta är ett rimligt antagande då både E6 och Rv40 ligger högre än området. Ni behöver utveckla ert resonemang för vald ventilationsåtgärd.

Underlag för trafikberäkningar, buller och luft

Då planen nu inte enbart möjliggör Vattenparken och hotellet med beräknade 430 000 besökare per år utan även VOLVOS besöksanläggning med beräknade 500 000 besökare per år anser vi att ni behöver göra en uppskattning av vilken effekt detta får på era beräkningar av trafik, luft och buller och redovisa detta i planen.

Buller

Till planhandlingarna har en trafikbullerutredning tagits fram. I utredningen är bilagorna otydligt namngivna. Bilaga 1 A heter Spår- och vägtrafikbuller Nuläge 2018, Bilaga 2A heter Vägbuller Nuläge 2018 och Bilaga 3 A heter Vägbuller Prognosår 2035. Av rapporten framgår att beräkningarna har tagit hänsyn till spårtrafikbuller även för beräkningarna för bilaga 2 och 3, men det behöver säkerställas att så skett och det behöver framgå av texten i bilagorna. Detta för att visa att beräkningarna omfattar samtliga bullerkällor som påverkar bostäderna.

Bullerutredningen visar på höga ljudnivåer vid fasad vid Mölndalsvägen, 62-64 dBA. Då industrifastigheter tas ned, utanför planområdet, bedöms bullernivåerna öka med ca 1 dBA. Då området är färdigetablerat bedöms bullernivåerna ha ökat marginellt med upp emot 1 dBA. Länsstyrelsen delar

bedömningen att genomförandet av planen inte ställer krav på genomförande av bullerskyddsåtgärder. Detta under förutsättning att spårtrafikbuller ingår i samtliga beräkningar, vilket vi kommer följa upp vid antagandet av planen.

Geoteknik

I den aktuella delen av Mölndalsån finns ett markavvattningsföretag, Mölndalsåns VF 1955 http://ext-dokument.lansstyrelsen.se/VastraGotaland/Vattenarkivet/O_lan/J1a_Ritn_1_955_1998/O-J1a-0800.pdf. Det behöver klarläggas om markavvattningsföretagets tillåtna bottennivåer och åsektioner riskerar att inverka på planområdets stabilitet.

Vidare behöver ni motivera ett flertal utgångspunkter för era beräkningar som redovisas i de geotekniska utredningarna som är utförda. Beroende på utfall av fortsatt dialog kan justeringar av utredningarna komma att krävas. Se bifogat yttrande från SGI (2019-01-14) som ska beaktas i sin helhet.

Skyfall

Ni har gjort ett aktivt val att tillåta att parkeringshuset och Nellickevägen inte kan användas vid översvämning. Reglering sker för lägsta nivå på färdigt golv samt under denna nivå ska konstruktioner utföras med vattentät konstruktion. Planen tillåter nu inte bara parkering utan även besöksanläggning och centrumverksamhet. Frågan om framkomlighet och möjligheten att utrymma byggnaden måste därför beskrivas.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det saknas särskilda skäl för att ni ska kunna upphäva strandskyddet inom Allmän plats GATA. Ni behöver därför behålla strandskyddet på dessa platser för att det inte skall vara i strid med gällande strandskyddsbestämmelser. I plankartan saknas det också planbestämmelser gällande strandskyddet på Allmän plats GC och Allmän plats TORG. Vi anser att strandskyddet inte heller kan upphävas för dessa områden.

De särskilda skäl som ni har angivit för att upphäva strandskyddet inom planen är.

- att marken redan är ianspråktagen
- att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet.

Länsstyrelsen anser inte att någon av dessa skäl är tillämpliga för Allmänplats. Anledningen är att marken som består av vägar och parkering idag är tillgänglig för allmänheten att beträda och därmed inte saknar betydelse för strandskyddets syfte. Just gator, torg och GC-vägar är inte heller en nödvändighet för verksamhetens utvidgning då deras funktion fortfarande går att utnyttja även om strandskyddet råder där. Normalt sett behöver inte strandskyddet upphävas inom allmän platsmark i detaljplaner

då planbestämmelsen och strandskyddet båda har till syfte att säkerställa almänhetens tillgång till området.

Övriga synpunkter

Risk

I riskanalysen finns en hög tilltro till de skydd som föreslås. I osäkerhetsanalysen har man tittat på hur en ökad mängd farligt gods samt ökat antal personer i byggnaden påverkar riskkurvan. Med tanke på de tekniska skydd som förutsätts anser vi att osäkerhetsanalysen borde behandlat osäkerheten i effekten av införda skydd.

Skydd för att förhindra vätska att rinna in på området (del av planbestämmelse m₁): I den tidigare riskanalysen i samrådsskedet fanns ett skydd med för att förhindra att vätska ska rinna in på området. Detta skydd återfanns också som en planbestämmelse på plankartan. Det var dock oklart om denna åtgärd var nödvändig med tanke på platsspecifika förhållanden. I den uppdaterade riskanalysen som hör till granskningshandlingarna finns inte denna åtgärd längre med. Ska den då finnas som en planbestämmelse på plankartan fortfarande?

Bro

Det saknas en motivering till varför det behöver planeras för en ytterligare bro över Mölndalsån i förlängningen av GC-vägen som går genom vattenparks-/hotellområdet. Anläggandet av en ny bro kräver att kommunen beviljar en strandskyddsdispens efter att planen är antagen och strandskyddet inträtt. Om kommunen med en planbestämmelse vill möjliggöra en bro inom planområdet bör förutsättningarna för att faktiskt anlägga bron utredas i planbeskrivningen. Det bör också av denna anledning (inte bara med avseende på MKN vatten) anges på plankartan om det avses vara en GC bro eller någon annan typ av bro.

Det som behöver framgå av planbeskrivningen är dels vilket särskilt skäl som anses vara tillämbart för bron. Men även en utförlig beskrivning av varför åtgärden inte kan samförläggas med någon av de befintliga broarna över Mölndalsån, varav två finns inom det aktuella planområdet.

Förorenade områden

Länsstyrelsen konstaterar att det utförts kompletterande miljötekniska undersökningar för delar av planområdet samt tagits fram en översiktlig riskbedömning. Det finns också en planbestämmelse som hanterar sanering av förorenade massor.

I planbeskrivningen hanteras frågan om förorenade områden och olika åtgärder diskuteras. Länsstyrelsen instämmer i Norconsults bedömning att grundvattnets föroreningsstatus är oklar samt att föroreningssituationen norr om fastigheten Krokslätt 150:15 är oklar. Exploatören bör stämma av med

tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Göteborgs Stad, om behov finns av ytterligare undersökningar av grundvatten och av de delar inom planområdet som inte provtagits. Lämpliga åtgärdsåmål bör även tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten.

MKN vatten

Beskrivningen av hur en brynzon kan skapas (Ekologisk brynzon utmed Mölndalsåns västra strand, Kv Immeln, Norconsult 2018-06-19) bör justeras så att benämningen brynzon ändras till *ekologisk funktionell kantzon* som är ett vedertaget begrepp inom vattenförvaltningen. Dessutom ger det en tydligare koppling till planbestämmelsen på plankartan.

Vidare kan rubriken på sidan 35 i planbeskrivningen med fördel ses över så att det på ett tydligare sätt kan kopplas till planbestämmelsen (ekologisk funktionell kantzon, enligt riktlinjer i planbeskrivningen sidan 35)

Planbeskrivningen speglar inte på ett tydligt sätt att det är avgörande för förenligheten med MKN-vatten att den ekologiska kantzonen kommer till stånd och att det är den frågan som större delen av miljökonsekvensbeskrivningen handlar om. Detta bör justeras, se sidan 50 i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen uppger om att arbeten i vattenområde är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas av vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Även åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Detta beslut har fattats av Utvecklingsledare för Tvärgrupp Göteborg Christina Gustafsson efter föredragning av Anna Hendén Wedin. I den slutliga handläggningen har även företrädare från vattenavdelningen, miljöskyddsavdelningen, naturavdelningen samt enheten för samhällsskydd och beredskap medverkat.

Christina Gustafsson

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2019-01-14

Kopia till: *Trafikverket, SGI*