



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2018-11-12
Diarienummer: 1206/15

Christer Persson
Telefon: 031-368 18 56
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för skola och verksamheter vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22 maj 2018 att genomföra samråd om detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets under tiden 7 juni – 18 juli 2018. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och i Älvrummet, Lindholmospiren 3–5. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller skolans placering och utformning. Lokalförvaltningen och stadsdelsnämnden framför att skoltomten är för liten och inte kommer att ha plats för erforderlig gymnastiksal. Miljönämnden och länsstyrelsen anser att skolans placering kan ifrågasättas på grund av bullerförhållandena och närheten till industriell verksamhet. Länsstyrelsen menar också att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs.

Kontoret har bedömt att planen bör delas och skolan behandlas i en separat detaljplan, varvid en ny behovsbedömning avseende MKB upprättas med nya underlag och uppdaterade utredningar.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och 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 med flera

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget, under förutsättning att Fastighetskontorets nedanstående synpunkter beaktas.

Fastighetskontoret förutsätter att erforderliga avtal är tecknade innan planen antas och att planen anpassas så att Geelys kostnad för älvkantskydd till följd av sin exploatering inom detaljplanerna vid Pumpgatan maximalt uppgår till 10 miljoner kronor.

Kvartersmarken för skola bör brytas ut och hanteras i separat detaljplan. Planområdet bör utökas att även omfatta fastigheter som påverkas utanför planområdet. Alternativt att erforderliga åtgärder utanför planområdet är utförda eller avtalade innan planen antas. Genomförandet av stabilitetsåtgärder för enskilt behov inom allmän plats behöver utredas vidare.

Fastighetskontoret bedömer i dagsläget att faktisk kostnad för iordningställande av allmän plats i sin helhet ska bäras av exploateringen. Erforderliga kostnadsuppskattningar för iordningställande av allmänna platser med mera, liksom frågan om eventuell skattefinansiering av allmän plats, förutsätts vara utredda innan planens granskningskede.

Kommentar:

Planförslaget har bearbetats enligt yttrandet tillsammans med fastighetskontoret. Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan. Däremot kan planen inte anpassas efter Geelys kostnader, som i stället får behandlas i avtal med berörda.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har följande synpunkter på förslaget.

Göteborg Energi Nät AB: Ny höjdsättning på gatorna i området gör att stora delar av ledningsnätet behöver läggas om. Ledningarna omfattas idag av ledningsrätt och utgör delvis ett så kallat transportnät. Därmed kommer man att ansöka om ledningsrätt för det nya läget även i allmän platsmark. Höjdsättningen av Elin Svenssons gata (+2,1) till det intilliggande E-området (+2,8) kräver slänter/ramper och/eller L-stöd.

Göteborg Energi Fjärrvärme meddelar att vid rivning av byggnader som har fjärrvärmeförsörjning skall en uppsägning skickas i god tid före avkoppling.

Göteborg Energi Fjärrkyla har inget att erinra.

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar inom planområdet och bifogar en karta över ledningarnas läge.

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Kommentar:

Yttrandet har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret och berörda exploatörer för beaktande vid planens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet. Göteborgs Energi har även ombetts att delta i arbetet med projekteringsunderlag för genomförandet av planen.

Göteborgs Hamn AB

Göteborgs Hamn betonar vikten av god framkomlighet på Lundbyleden och Hamnbanan för godstransporter till hamnen. Vidare påpekas att Lundbyhamnen har fyllts upp med förorenade muddermassor täckt med sjösand som inte får påverkas. Slutligen framförs att skyltar och belysning på de nya byggnaderna ska placeras så att sjöfarten på älven påverkas eller bländas.

Kommentar:

Den trafik som denna detaljplan kommer att generera på Lundbyleden bedömer trafikkontoret som väldigt begränsad. Planbeskrivningens trafikavsnitt har utvecklats för att i detalj beskriva de trafikåtgärder som görs.

Detaljplanen för Lundbyhamnen utanför Lundbykajen och Keillerkajen upphävs. Innan ny brygga för färjetrafik anläggs krävs strandskyddsdispens och eventuellt tillstånd enligt Miljöbalken, varvid utredningar som beskriver konsekvenser och omgivningspåverkan kommer att krävas.

En planbestämmelse om skyltars placering och utförande mot älven införs.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Parkeringsbolaget konstaterar att förslaget innebär att befintlig markparkering med cirka 500 platser tas bort. Expansions- och förändringstakten inom Lindholmen är mycket hög, vilket innebär ett särskilt stort behov av helhetssyn på parkering och mobilitet.

Man förespråkar att på kort sikt tillföra tillfälliga parkeringsytor för att undvika att tillgängligheten med bil försämras innan kollektivtrafiken är utbyggd till den kapacitet som krävs.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har inlett ett arbete tillsammans med Parkeringsbolaget, Älvstranden Utveckling AB och Trafikkontoret för att skapa en gemensam bild över hur övergången till mindre parkering i strategiska lägen kan göras. I arbetet kommer möjliga ytor för tillfällig parkering att pekas ut.

Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden framför att Lindholmens sporthallar (Lundbystrand), som föreslås som idrottshall för den tillkommande skolan, är i princip fullbelagda eftersom de används av skolor och föreningar från andra delar av staden. En förutsättning för att frigöra tider till den nya skolan är att tillgången på sporthallar säkerställs i stadens centrala delar. Detta kräver att idrottsmark säkerställs i kommande detaljplaner för Älvstaden eftersom det idag finns ett stort underskott på idrottsytor.

Lindholmens sporthallar utgör en viktig resurs för såväl staden som regionen, i synnerhet för barn och unga. Sporthallarna är viktiga för flera idrotter, särskilt för arrangemang och cuper. Det är därför angeläget att Lindholmens sporthallar detaljplaneras som idrottsmark så att idrottsverksamheten säkras för framtiden.

Under förutsättning att verksamhetens trafikbehov tillgodoses i planen kommer utvecklingen av området att vara positiv för Lindholmens sporthallar. Omvänt kommer verksamheten som föreningslivet bedriver i dessa sporthallar fortsatt vara en ovärderlig tillgång såväl för närområdet, Älvstaden som ur ett hela-staden-perspektiv.

Kommentar:

Planen delas och skolan behandlas i en separat detaljplan. Planförslaget möjliggör flera olika lösningar för skolidrottshall. Aktuella alternativ redovisas inför granskningen.

Lindholmens sporthallar betraktas i det pågående arbetet med program för Lindholmen som en viktig resurs och kan komma att ingå i framtida planläggning av de delar av före detta Götaverkens område som bedöms lämpliga att utveckla mot blandstad.

Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har synpunkter på planhandlingarna avseende avfallshantering, ledningsområden, trädplantering, översvämningshantering, skyfall, kostnader och fördröjning av dagvatten.

Därutöver lämnas detaljerad information kring avfallshantering, det allmänna VA-ledningsnätet, brandvatten, dagvattenhantering, skyfallshantering, trädplantering, förutsättningar för anslutning och ekonomi.

Kommentar:

Planhandlingarna har vid behov kompletterats enligt yttrandet. Kretslopp och vatten har även har även ombetts att delta i arbetet med projekteringsunderlag för genomförandet av planen.

Yttrandet har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret och berörda exploatörer för beaktande vid planens genomförande.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att kvällsöppna verksamheter och icke kommersiella mötesplatser möjliggör en mer levande stadsdel och utökade möjligheter till social interaktion. Även kulturmiljömässigt finns viktiga aspekter att lyfta fram med industrihistoriska kvaliteter.

Utformningen av skolans utomhusmiljö, barriären gång- och cykelbana samt det sammanhängande grönområdet är aspekter som kan arbetas vidare med – som trygghetslösningar gällande barriär och att exempelvis använda grönområdet som en del i undervisningen/grön skolgård. Det finns ett stort behov av skolor i Göteborg, ett faktum som måste övervägas vid varje detaljplan. Därför är det viktigt att arbeta med konstruktiva lösningar där göteborgarnas behov av fler skolor kan tillgodoses.

Befintliga verksamheter utanför planområdet är viktiga för områdets kvarvarande industriella prägel, och ska inte behöva flytta.

De byggnader som behöver rivras för att genomföra planen är inte omistliga för kulturmiljön. Kulturförvaltningen anser dock att planområdet ska utökas och även innefatta det kulturhistoriskt värdefulla Gothiahuset från 1916, och att denna byggnad får lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden ligger i direkt anslutning till planområdet.

Kommentar:

Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan. Avsikten är att befintligt grönområde ska utgöra en del av skolgården och utanför skoltid kunna användas av allmänheten. Det allmännyttiga stråket genom skoltomten ändras till att enbart avse gångtrafik.

Även om miljöstörande verksamheter i närheten av skolan tvingas flytta, så finns det goda förutsättningar för att den industriella prägeln ska bestå. Befintliga äldre varvsbyggnaders karaktär gör i sig att områdets historia lätt kan läsas av. Planförslaget tar också hänsyn till kulturmiljön i byggnadsvolymer, riktningar och stråk.

Planområdet utökas inte. Gothiahuset kan dock komma att ingå i framtida planläggning av de delar av före detta Götaverkens område som bedöms lämpliga att utveckla mot blandstad.

Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har synpunkter angående skolan. Uteytans storlek motsvarar inte behovet enligt Göteborgs Stads ramprogram för skola vilket gör att antalet barn bör minskas. Byggrätten i detaljplanekartan behöver vara mer generell. Idrotts- eller gymnastiksal saknas men erfordras för verksamhetens behov. Om inhyrning i extern lokal inte kan säkerställas krävs att skolans fastighet utökas med yta för egen gymnastiksal.

Vändplatsen behövs inte för skolan och därmed kan ytan tillfalla skolans fastighet och bli byggrätt. Det erfordras mer yta för att hämta/lämna för att klara det behov som skolan alstrar. Ett officiellt GC-stråk genom skolgården är ej önskvärt. Lokalförvaltningen vill inte ingå i en gemensamhetsanläggning med andra privata aktörer.

Kommentar:

Planen delas och skolan behandlas i en separat detaljplan. Antalet barn i skolan är ingen planfråga. Planförslaget möjliggör flera olika lösningar för skolidrottshall. Aktuella alternativ redovisas inför granskningen.

Byggrättens avgränsning är lämplig med hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Vändplatsen behövs för den allmänna gatan. Planen tillåter att utrymmet över vändplatsen bebyggs för skoländamål med 3D-fastighetsbildning. De som lämnar/hämtar barn med bil får parkera en bit bort från skolan. Det allmännyttiga stråket genom skoltomten ändras till att enbart avse gångtrafik. Planen förutsätter inte att skolan ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att miljöförvaltningens nedanstående synpunkter beaktas.

Kvarstår resultaten från utredningen om förväntad luftkvalitet kommer miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid inte att klaras, vilket i så fall innebär en icke acceptabel situation som gör att planen inte kan antas. Det behöver redovisas åtgärder som visar hur halterna av luftföroreningar kan minskas till nivåer under MKN.

En bullerutredning för skolan, och dess skolgård, bör genomföras eftersom ljudmiljön kan påverka placering och utformning av skolbyggnaden.

Ytterligare miljötekniska markundersökningar behöver genomföras för hela området för att bedöma omfattningen av saneringsbehovet. Vidare behöver sedimenten vid planerat färjeläge utredas med avseende på föroreningssituation, spridningsrisker och eventuellt saneringsbehov innan detaljplanen kan antas.

Uppgifter saknas kring hur man har kommit fram till att Kiellerkajen är en lämplig plats för färjeläge. Det behövs till exempel en beskrivning av hur placeringen av färjeläget förhåller sig till och påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten för Göta Älv när det gäller kemisk ytvattenstatus och ekologisk status.

Kommentar:

Beräkningar av förväntade kvävedioxidhalter med andra förutsättningar tas fram inför granskningen i samråd med miljöförvaltningen. Med nya förutsättningar antas beräkningarna visa att MKN för luft klaras.

Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan, varvid en ny behovsbedömning avseende MKB upprättas med nya underlag och uppdaterade utredningar.

Ytterligare miljötekniska markundersökningar gör vid projektering och bygglov.

Planen för vattenområdet upphävs för att inte förhindra ett färjeläge, men det innebär ingen byggrätt. Innan ny brygga för färjetrafik anläggs får dess lämplighet och konsekvenser utredas och redovisas i samband med strandskyddsdispens och eventuell tillståndsprovning enligt Miljöbalken. Planen har kompletterats med mer information om MKN för vatten.

Park- och naturnämnden

Förslaget måste bearbetas för att säkerställa att de gröna kvaliteter och friytor som föreslås är genomförbara samtidigt som åtgärder utanför planområdet måste följas upp för att säkra tillgången på park inom detaljplanen och på Lindholmen. Planförslaget bidrar varken till programarbetets ambition om blandstad eller att motverka den stora brist på park och allmänt tillgängliga friytor som råder på Lindholmen. När denna möjlighet nu byggs bort ökar trycket på de ytor som ännu inte planlagts där möjligheterna är ytterst begränsade i förhållande till den höga konkurrens som råder om marken och den begränsade tillgången av kommunalt ägd mark inom området.

För att säkra ett kvalitativt kajområde måste användningen och förvaltaransvaret av ytan planlagd som allmän plats TORG tydliggöras. Möjligheten till samutnyttjande mellan skolgård och allmän plats bör fortsatt utredas. Ett sätt att minimera bristen på lekplatser, som råder till följd av den låga andelen allmän plats, är att ge skolgården en gestaltning som bjuder in till vistelse för allmänheten även under kvällar och helger i enlighet med stadens Lekplatspolicy. Förslaget måste bearbetas noggrant så att träden som föreslås ges tillräckliga förutsättningar för sin utveckling i enlighet med stadens Trädpolicy.

Kommentar:

Planbeskrivningen och -illustrationsritningen har utvecklats och förtydligats vad gäller gestaltningen av kajområdet och trädens placering.

Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan. Gestaltningen av skolgården är viktig för hela området. Inför granskningen kommer ett utvecklat underlag att tas fram.

Räddningstjänsten Storgöteborg

Förutsatt att brandpostnätet i området säkerställs uppfylla riktlinjerna i VAV P83, samt att rekommendationerna i TTÖP angående vattendjup för utrymmande och för utryckningsfordon följs har räddningstjänsten ingenting att erinra.

Kommentar:

Kretslopp och vatten har meddelat att ledningsnätet för dricksvatten efter planerad utbyggnad medger uttag av brandvatten enligt riktlinjerna. Planen följer rekommendationerna i TTÖP.

Stadsdelsnämnden i Lundby

Förslaget tillstyrks under förutsättning att:

- det till granskningsskedet presenteras en fullvärdig skola med tillhörande idrottshall för alla 720 elever,
- det till granskningsskedet presenteras en skolgård som inte är allmän plats under skoltid,
- det finns hållbara ekonomiska förutsättningar för att bedriva skolverksamhet,
- barnperspektivet förstärks till granskningsskedet,
- det till granskningsskedet presenteras relevanta konsekvensanalyser ur de miljöaspekter som har belysts i samrådsyttrandet.

Förvaltningen ser stora svårigheter med planen. Skolan förläggs till Pumpgatan efter att det tillkommit ett behov på cirka 1000 skolplatser i och med etableringen kring Karlavagnsplatsen, varav den största delen hänvisades hit. Nuvarande förslag är enligt förvaltningen inte fullvärdigt då det saknas idrottshall samt att tidplanen för färdigställande av skolan är fyra år efter att bostäderna kring Karlavagnsplatsen beräknas vara färdiga.

Vidare är det påtagligt att staden i sitt planarbete hade kunnat göra mer långsiktiga avvägningar om det funnits ett program med tillhörande stråkstudier och kopplingar till andra områden i stadsdelen. Lindholmen har till en följd av tidigare planering en social skuld i form av både utbildningsplatser, skolgårdar och en stadsdelspark. Planens yta är en pusselbit för att kunna hantera denna skuld.

Förvaltningen presenterar också en ingående analys av planförslaget i relation till Lundbys lokala utvecklingsprogram. Förslaget beskrivs utifrån fyra ”verktyg för en sammanhållen stadsdel”: säkerställa vardagslivets funktioner, minska barriäreffekter, stärka och utveckla stråk samt väva samman gammalt och nytt.

Slutligen påpekas att barnperspektivet inte är tydligt i planbeskrivningen och att hänvisning saknas till stadens strategi Jämlikt Göteborg.

Kommentar:

Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan. Skolan är viktig och flera frågor behöver innan granskningen utredas av fastighetsägare och exploatör. Planförslaget möjliggör flera olika lösningar för skolidrottshall. Aktuella alternativ redovisas inför granskningen.

Skolgården är inte allmän plats. Avsikten är att skolgården ska vara en grönyta som utanför skoltid ska kunna användas av allmänheten. Dock ska ett allmännyttigt gångstråk över skolgården vara tillgängligt även under skoltid. Stråket för allmännyttig gång- och cykeltrafik genom skoltomten ändras på plankartan till att enbart avse gångtrafik.

Arbete med ett program för Lindholmen pågår och planförslaget stäms av mot detta.

Planbeskrivningen kompletteras med en hänvisning till Jämlikt Göteborg samt ett tydligare barnperspektiv enligt yttrandet.

Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget, som inte motverkar den framtida färdmedelsfördelningen enligt stadens trafikstrategi.

Statliga och regionala myndigheter bolag med flera

Business Region Göteborg AB

BRG ser mycket positivt på att detaljplanen för Pumpgatan möjliggör att kontor, designcenter och hotell kan etableras. Vidare ser BRG positivt på att planen bidrar till att färjehållplatsen vid Keillerkajen säkras.

Det nollalternativ som beskrivs i planhandlingen underskattar starkt effekten av etableringen. En utebliven plan hindrar inte bara Geelys etablering och de 3 500 arbetstillfällena som skapas på Pumpgatan, utan försämrar även dynamiken inom hela fordonsklustret.

Kommentar:

Texten om nollalternativ i planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Försvarsmakten Högkvarteret, HKV

Försvarsmakten har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Anser det olämpligt att inte på något sätt 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 inträng det blir och hur det påverkar byggrätten för övriga ändamål.

Planbestämmelse om största bruttoarea kan bli problematisk i det fall området ska utgöra flera fastigheter och byggrätten fördelas.

Det finns oklara omständigheter rörande befintliga och föreslagna ledningsrätter och servitut, som behöver klarläggas. Förrättningar pågår i området och fastigheter inom planområdet har nyligen fått ny lagfaren ägare. Ett nytt servitut har också registrerats.

I planbeskrivningen anges att det är troligt att avtal kommer att upprättas, men redovisning av dessa avtals huvudsakliga innehåll saknas. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det i planbeskrivningen redovisas dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av sådana avtal.

I beskrivningen finns information om hur ett framtida älvkantskydd är tänkt att genomföras. Under vilka förutsättningar detta kan lösas genom att inrätta gemensamhetsanläggning är oklart och måste utredas.

Kommentar:

E-beteckningen preciseras och lokaliseras alternativt tas bort från Geelys verksamhetsområde. En transformator för enbart verksamhetens behov kan byggas med stöd av övriga ändamålsbeteckningar.

Planbeskrivningen har vid behov kompletterats och förtydligats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter. Bestämmelsen om bruttoarea ändras inte.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen välkomnar förslaget att fortsätta omvandla och utveckla det före detta varvsområdet kring Lindholmen. För att kunna förverkliga planens intentioner och möjliggöra den föreslagna markanvändningen, måste planförslaget beskriva områdets komplexa förutsättningar samt bearbeta och klarlägga ett antal punkter som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder i enlighet med plan och bygglagen.

Underlaget till förslaget behöver vad gäller *förorenad mark* samt *översvämningsrisker* kompletteras och klargöras i godtagbar utsträckning för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. *Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid* beräknas överskridas i planområdet. Staden behöver arbeta vidare till granskningskedet och säkerställa att miljö kvalitetsnormen klaras och särskilt vid och intill skolan.

Länsstyrelsen anser att frågor som berör buller, vibrationer och strandskydd är klarlagda.

Länsstyrelsen tar också samrådets tillfälle i akt och lämnar råd angående att uppnå en god bebyggd miljö. Råden avser VOC (lättflyktiga organiska ämnen), placering av skolan och naturmiljö.

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för eventuella åtgärder i vattenområdet kopplade till anläggandet av färjeläget eller andra förstärkningsåtgärder i vattenområdet. Stadens ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna för berörda trädrader är under handläggning. Länsstyrelsen bedömer att det är rimligt att kräva att träden i trädraderna 5 och 6 ersätts med minst 2 nya träd för varje träd som tas bort.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs om hur lämpligheten av skolans placering har bedömts. Bedömningen behöver redovisa vilka alternativa placeringar som har studerats, en förtydligad bild av risker som kan finnas inom området samt vilka åtgärder som behövs och när de åtgärderna kommer att vara genomförda.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Planläggning av skolområdet bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan, varvid en ny behovsbedömning avseende MKB upprättas med nya underlag och uppdaterade utredningar.

Staden delar inte Länsstyrelsens bild av att skolan kommer att finnas bland intensiva verksamheter. De störande verksamheterna med skyddsavstånd kommer att vara flyttade innan skolan byggs. Etapputbyggnaden är sådan att Geelys kontor kommer att vara byggt innan startbesked kan ges för skolan. Därmed kommer även åtgärder som krävs för att hantera översvämningar vara gjorda innan skolan påbörjas.

Planhandlingarna för verksamhetsområdet har utvecklats, förtydligats och kompletterats enligt flertalet av Länsstyrelsens synpunkter. Kompletterande dialog och möten har hållits med Länsstyrelsen om bland annat översvämningar/skyfall, MKN luft, MKN vatten och geoteknik. Staden har även arbetat vidare med ett projekteringsunderlag för allmän plats, där flera viktiga funktioner för att klara planens genomförande såsom skyfallshantering, geoteknik och trädplantering studeras ihop med trafikförslaget.

Planen kommer att delas och skolan behandlas i en separat detaljplan, I det fortsatta planarbetet med skolan upprättas en ny behovsbedömning avseende MKB.

Statens Geotekniska Institut

SGI:s yttrande har lämnats som en bilaga till Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Under Upplysningar på plankartan hänvisas till den geotekniska utredningen. SGI ställer sig frågande till om detta är tillräcklig för att säkerställa att föreslagna åtgärder utförs. Kommunen anger att restriktioner ska införas på plankartan till nästa skede och SGI emotser den reviderade handlingen. SGI vill betona att planen ska vara lämplig både för befintliga förhållanden och för det som planen medger samt att åtgärder, utöver restriktioner, kan erfordras.

Kommentar:

När planen ställs ut för granskning kommer det att finnas planbestämmelser om avlastningskompensation och belastningsrestriktioner. En efterfrågad markteknisk undersökningsrapport har översänts till SGI.

Skanova AB Nätregion Väst

Skanova har ett flertal anläggningar (ledning) som kommer att påverkas av planförslaget. Anläggningarna redovisas på en karta.

Kommentar:

Yttrandet har överlämnats till trafikkontoret och berörda exploitörer för beaktande vid planens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Trafikverket

Trafikverket anser att det är positivt att kommunen arbetar med mobilitetsåtgärder för att ge ett mindre biltrafikanvändande och uppmanar till ett lågt parkeringstal med tanke på planområdets centrala och kollektivtrafikhärläge.

Kommunen rekommenderas att säkerställa att riktvärdet för vibrationer 0,4 mm/s vägd RMS hålls, förslagsvis genom planbestämmelse.

Lundbyleden är i dagsläget kraftigt belastad. Kommunen måste därför visa hur man har konstaterat att riksintresset inte påtagligt kommer att påverkas. I en sådan trafikpåverkananalys måste även tidigare antagna planer i närområdet inkluderas. Trafikverket utgår från att en stor del av alstrad trafik från planen ansluter till Lundbyleden via Lindholmsmotet. Trafikverket accepterar inte att exploateringen leder till kö som växer ut på leden från lokalgatunätet då detta kan utgöra en trafikfara. Med tanke på planens storlek och brist på underlag bedömer Trafikverket att planförslaget kan påtagligt påverka riksintresset. Trafikverket inväntar att kommunen kontaktar Trafikverket för vidare diskussion om trafikanalyser.

Kommentar:

Planbestämmelse om vibrationer är onödigt. Det regleras i krav på byggnaders tekniska egenskaper enligt 8 kap 4§ PBL. Trafikverkets riktlinjer för buller och vibrationer redovisar dessutom inte riktvärden för vibrationer i kontorslokaler.

Trafikkontoret har kontaktat Trafikverket för att redovisa den tänkta trafikstringen och stämt av åtgärder och förslag. I samråd med Trafikverket planeras för förbättringsåtgärder utanför planområdet.

Västtrafik AB

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försett med kollektivtrafik. Den planerade färjetrafiken till Lundbyhamnen är beroende på vilket resandeunderlag som finns i omgivningen. I dagsläget finns ingen flytbrygga vid Keillers kaj men förväntas komma dit inom 2 år.

Sakägare

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

Älvstranden Utveckling AB, Lundbyvassen 4:6

Älvstranden Utveckling äger fastigheten Lundbyvassen 4:6 genom Fribordet AB. Planförslaget tillstyrks, men med specifika synpunkter angående framför allt skolkvarteret, skyfallshanteringen och Keillers kaj. Man påpekar att det i planbeskrivningen saknas en redovisning av hur befintliga rättigheter och avtal inom planområdet påverkas.

Kommentar:

Älvstranden Utveckling medverkar aktivt i planarbetet och förslaget har bearbetats efter samrådet. Planläggning av skolkvarteret bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan.

Övriga

Castellum Väst AB, Lundbyvassen 3:1 med flera

Castellum ser positivt på förslaget att utveckla Lindholmen med ytterligare verksamhetslokaler och skola. Trafiksituationen i området är idag mycket ansträngd, speciellt i rusningstid, och därför är det välkommet med en ny hållplats för färja som kompletterar befintliga kollektivtrafiklösningar. Castellum har dock vissa farhågor när det gäller biltrafik, kollektivtrafik och parkering.

Med tanke på den redan mycket ansträngda situationen på Lundbyleden vid infarterna till Lindholmen går det inte att lägga till ytterligare trafik utan att också förändra nuvarande trafikmot eller komplettera med fler trafikmot. Den befintliga kollektivtrafiken är ansträngd och Castellum undrar hur det är möjligt att denna detaljplan inte anses påverka kollektivtrafiken. Parkeringsfrågan kommer att bli ett ännu större problem för oss som fastighetsägare och det blir svårare att behålla hyresgäster samt att hyra ut vakanta lokaler. Bristen på parkering vid skolan kan leda till olovlig parkering inom deras fastigheter.

Kommentar:

Biltrafik, kollektivtrafik och parkering hänger ihop. De åtgärder som föreslås i planen är i linje med stadens trafikstrategi. Lindholmen förändras från utkantsområde till innerstad och därmed påverkas tillgången på parkeringsplatser. Förändringen sker succesivt och staden möter ett ökat transportbehov med stora satsningar på mobilitetsåtgärder och kollektivtrafik. De stora satsningar som planeras för kollektivtrafiken görs för att det är ansträngt i dagsläget och är inget som detta planförslag för med sig.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planläggningen av skolområdet bryts ut och fortsätter i en separat detaljplan.
- Stråket för allmännyttig gång- och cykeltrafik genom skoltomten ändras till att enbart avse gångtrafik.
- Planbeskrivningen förtydligas med att planen inte innebär byggrätt för färjeläge i vattenområdet utanför Keillerkajen.
- Skyfallsutredningen har kompletterats med en modellering.
- En ny mobilitetsutredning har upprättats för Geelys byggnation.

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Planarkitekt

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret, HKV
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Swedavia AB
Trafikverket
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige
Informer Svenska AB
Dockside Kontorshotell AB
Himec Solutions AB
Tellus Försäkringsrådgivning AB
SolidEngineer AB
Scandinavian Enviro Systems AB
C.B.G. Konsult & Information AB
IKG Group AB
STRI AB
Industri Belos AB
L.Y.P Era AB
Telia Sverige AB

Mann+Hummel Vokes Air AB
ABB AB
Cleanergy AB
Valmet Power AB
CEVT AB
Älvstranden Utveckling AB
Callenberg Technology Group
Wilhelmsens Technical Solutions
Nercia Utbildning AB
IBM Svenska AB
Bluetest AB
Volvo Group Venture Capital AB
Volvo Stiftelseförvaltning
Statens Väg- och Transportforskningsinstitut VTI
Boorkhockey AB
FKAB Fartygskonstruktioner AB
Easy Pbx AB
Alpine Electronics of UK Ltd
Sweet & Sour Lindholmen AB
Denso Sales Sweden AB
Sykes Sweden AB
Volvo Technology AB
Akqa Sweden AB
Esab AB
Nordic Wellness
Eklandia Fastighets AB
Cuben Utbildning AB
Installatörernas Utbild.Centrum
Rofls Truck & Maskinservice
Norra Älvstranden Service AB
Valmet AB
ABF Göteborg
China-Euro Vehicle Technology AB
Kooperativet i Göteborg AB
Radiohistoriska föreningen
Sveafjord AB
Visionisists AB
Wärtsilä Sweden AB
Kihlbergs Härdindustri AB
AVL List Nordiska AB
Babcock & Wilcox Vølund AB
Chalmersfastigheter AB
Kooperativet i Göteborg AB

Övriga

Funktionsrätt Göteborg
Castellum Väst AB



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2018-08-09

Diarienummer
402-21769-2018

Sida
1(8)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer 1206/15

Förslag till detaljplan för skola och verksamheter vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2018 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen välkomnar förslaget att fortsätta omvandla och utveckla det före detta varvsområdet kring Lindholmen. Det aktuella planförslaget syftar till att anpassa utbyggnaden av området till den pågående större utbyggnaden inom Lindholmen och samtidigt möjliggöra för några av de befintliga verksamheterna att finnas kvar. Det innebär att en del nya byggnader med nya funktioner kommer att behöva fungera väl ihop med de pågående verksamheterna.

För att kunna förverkliga planens intentioner och möjliggöra den föreslagna markanvändningen, måste planförslaget beskriva områdets komplexa förutsättningar samt bearbeta och klarlägga följande punkter som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder i enlighet med plan och bygglagen:

- *Hälsa och säkerhet*

Förorenad mark samt översvänningsrisker:

Underlaget till förslaget behöver kompletteras och klargöras i godtagbar utsträckning för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

- *MKN för luft:*

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid beräknas överskridas i planområdet. Staden behöver arbeta vidare till granskningskedet och säkerställa att miljö kvalitetsnormen klaras och särskilt vid och intill skolan.

Se detaljerade synpunkter nedan under rubrik: ”Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning”

All planering för markanvändning bör inrikta sig på att uppnå en god bebyggd miljö. Länsstyrelsen tar samrådets tillfälle i akt och lämnar följande råd:

- Se över den totala bilden av VOC utsläpp (lättflyktiga organiska ämnen) från de befintliga verksamheter som kommer att finnas kvar och spridningen som kan förväntas.
- Länsstyrelsen är i nuläget ytterst tveksam till placering av skolan för elever som går i årskurs 4 - 9 i ett område med intensiva verksamheter och även kräver åtgärder för att hantera översvämningsrisker både på kort och långsikt.
- Genomförande av planförslaget innebär hantering av en mångfald av frågor för att möjliggöra den markanvändningen som föreslås. Frågorna berör förorenad mark, översvämningsrisker, luftmiljö, VOC samt tidsaspekten vid genomförandet av planerade åtgärder. Det finns många underlagsrapporter som belyser de olika sakerna men det som saknas är en miljökonsekvensbeskrivning(MKB) som knyter ihop de olika aspekterna. En MKB utgör ett värdefullt underlag där studeras slutsatserna, åtgärderna och konsekvenserna av tidsaspekten vid genomförandet och erforderliga lösningar
- Förslaget bör inrikta sig på att uppnå en god bebyggd miljö oavsett av när en viss del av planområdet är färdigställd och tas i bruk.

Se detaljerade synpunkter nedan under rubrik: Råd enligt PBL och barnperspektiv

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/ uppfylla miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen anser att följande förutsättningar för att kunna genomföra detaljplanen berör ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och måste klarläggas på ett godtagbart sätt:

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Förorenad mark

Utifrån de genomförda mark- och grundvattenundersökningarna, framgår att marken inom området är kraftigt förorenad till följd av att området fyllts ut med förorenade fyllnadsmassor samt den industriella verksamhet som historiskt bedrivits inom området. Majoriteten av verksamheterna har koppling till Götaverken, som har haft verksamheter söder om aktuellt område. Enligt uppgifter i Länsstyrelsens databas för förorenade områden (EBH-stödet) har

bl.a. klorerade lösningsmedel använts inom varvsverksamheten. Det finns därmed risk att klorerade lösningsmedel finns inom eller i anslutning till planområdet. Endast ett fåtal analyser har utförts av klorerade lösningsmedel och Länsstyrelsen anser att kompletterande provtagning av klorerade lösningsmedel krävs för en säkrare bedömning av föroreningssituationen och om saneringsåtgärder är nödvändiga.

Planbeskrivningen anger att saneringsåtgärder kommer att krävas inom stora delar av området och det finns även reglerat på plankartan. Det finns dock ingen närmare beskrivning av omfattningen av de saneringsåtgärder som krävs eller lämplig saneringsmetod. Länsstyrelsen anser att då det kommer att krävas omfattande saneringsåtgärder för planerad markanvändning behöver åtgärderna tydligare beskrivas. Om det finns klorerade lösningsmedel inom området kan särskilda saneringsåtgärder krävas.

Deponi för förorenade muddermassor

I Lundbyhamnen har förorenade muddermassor deponerats över större delen av hamnbassängen innanför den skyddsvall som går i höjd med Keillers kajens östra hörn. Länsstyrelsen antar att den ridå som omnämns i planbeskrivningen avser skyddsvallen. Muddermassorna har under 2017 täckts med ett cirka en meter mäktigt sandlager som ska hindra de förorenade sedimenten från att spridas. Beskrivningen av den befintliga mudderdeponin behöver förtydligas i planhandlingarna.

I planbeskrivningen anges att planförslaget inte kommer att påverka området innanför ridån men plankartan anger bland annat kollektivtrafik i användningen av allmänplatsmark utmed Keillers kaj och det beskrivs att det planeras för en färjehållplats vid kajen. Länsstyrelsen anser att det finns risker med en färjehållplats och färjetrafik i området där mudderdeponin är belägen. Färjetrafiken riskerar att skada det skyddande sandtäcknet och därmed kan färjeläget utgöra en olämplig placering. Det behöver klarläggas. Länsstyrelsen anser att det ska upplysas på plankartan att det deponerats förorenade muddermassor i Lundbyhamnen och vid behov bör även restriktioner införas för att förhindra åtgärder som riskerar att skada deponin.

Översvämning/skyfall

Planområdet ligger inom en stadsdel med svår översvämningssituation och osäkra stabilitetsförhållanden vid Keillers kaj. Förhållanden är sådana att redan idag krävs skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen. För att möjliggöra exploatering enligt förslaget krävs att skyddsåtgärder säkerställs på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen noterar att det finns en rad åtgärder i skyfallsanalysen som inte regleras på plankartan och som behöver tas om hand i fortsatt planarbete.

Antagandet i skyfallsanalysen om nivå för terräng intill hus på cirka +2,6 - +2,7 och antagandets inverkan på analysen behöver förtydligas.

Av planhandlingarna framgår att kajkant kan behöva sänkas och öppning i älvkantsskyddet kan krävas för att inte skapa ett instängt område. Förutsättningar och konsekvenser av detta behöver ytterligare klarläggas

I skyfallsanalysen anges att genom att säkerställa vattentransport västerut, söder om evakueringsstråket, kommer inga förvärrade översvämningförhållanden skapas under de första två utbyggnadsetapperna. Länsstyrelsen ställer frågan hur det säkerställs och vart leds vattnet?

Konsekvenser för den slutliga lösningen för planen, med anledning av genomförandet i etapper, behöver förtydligas.

Förutsättningar för att ta sig från och till alla byggnader behöver klarläggas.

I skyfallsanalysen presenteras i slutsatserna viktiga höjdförhållanden och funktioner som föreslås lämplig att inkluderas på plankartan. Länsstyrelsen kan inte se att dessa är reglerade på plankartan fullt ut, till exempel minimihöjderna för skyfallsytorna för skolområdena, vilket behöver klargöras.

Hur säkerställs justeringar på tvärgatorna norr och söder om Gothiahuset för att klara skyfallshanteringen, då dessa gator ligger utanför planområdet?

Länsstyrelsen ställer frågan hur kommunen kommer att hantera frågan om behovet av att utreda skydd för att förhindra översvämning från Kvillebäcken.

Genomförandet av älvkantsskydd innebär betydande investeringar och finansieringen behöver klargöras.

Genomförandet av åtgärder är spritt över olika etapper. Vägtrummorna i evakueringsstråket längs Elin Svenssons gata är till exempel aktuellt först i etapp 3. Om etapp 3 och byggandet av skolan inte blir av, hur påverkar det den slutliga lösningen?

Risker

En utredning kring störande verksamheter i området har tagits fram. Det kan enligt denna inte uteslutas att skyddsåtgärder kan komma att krävas för närliggande bebyggelse till den framtida batteriforskning som kommer att bedrivas i området (Götaverksgatan 10). Detta är i anslutning till den planerade skolverksamheten. Denna osäkerhet behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.

Verksamheter i byggnader B4, B8 och B9 förutsätts flytta för att risksituationen ska kunna accepteras. På plankartan finns en planbestämmelse, a₁, som anger att startbesked inte får ges för skolbyggnad förrän byggnaderna har rivits.

Valmet huserar två lokaler, B9 och C10 och hanterar acetylen i sådana mängder att ett riskavstånd om 100 meter till svårutrymda lokaler gäller. Byggnad B9 förutsätts flyttas. Det framgår dock inte huruvida hantering av

acetylen kan komma att ske i byggnad C10. Svårutrymda lokaler som begrepp kan tolkas olika men kan ibland anses omfatta lokaler som innehåller stora mängder människor, till exempel tillfälligt boende/hotell. I SÄIFS 1998:7 nämns samlingslokaler utöver skola, sjukhus och daghem. Om acetylen kan komma hanteras i byggnad C10 behöver frågan om påverkan på omgivningen belysas ytterligare.

Geoteknik

Ett antal geotekniska åtgärder har identifierats för att uppnå erforderlig stabilitet. Kommunen har lagt in en upplysning om detta i plankartan och anger i planbeskrivningen att till granskningen ska kommande restriktioner införas på plankartan. Länsstyrelsen anser att det är av yttersta vikt att de geotekniska frågorna så långt som möjligt säkras på lämpligt sätt. Planen är komplex med många orsak/verkan samband. En tydlig genomförandebeskrivning där det framgår vem som ansvarar för att vilken åtgärd genomförs och när är av yttersta vikt. (Kopia av yttrande från Statens geotekniska institut SGI är bifogad)

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

Luftkvalitet

Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde med flera aktiva verksamheter. Området ligger cirka 150 meter söder om Lundbyleden och angränsar till Lindholmsallén. Trafikflödet på Lundbyleden är stort, cirka 50 000 fordon per dygn. På Lindholmsallén passerar cirka 10 000 fordon per dag och andelen bussar är relativt hög.

MKN Luft

Inom planarbetet har spridningsberäkningar gjorts endast för år 2025. Hur haltnivåerna förändras jämfört med dagsläget går därför inte att se. Länsstyrelsen tolkar dock beskrivningarna i planunderlaget som att planen orsakar en ökad mängd trafik och att även lufthalterna i området förväntas öka vid ett genomförande av planen.

Spridningsberäkningarna för år 2025 visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas i planområdet. Halter över normens dygnsvärde förekommer längs Lindholmsallén samt in på Regnsbågsgatan, Planetgatan och Pumpgatan. Halterna beräknas tangera normen vid skolbyggnaden på Regnsbågsgatan. Länsstyrelsen anser därför att det är mycket positivt att staden inför granskningsskedet avser arbeta vidare med att begränsa planens trafikallsträng, samt med kollektivtrafikens fordonstyper och miljömässighet. Länsstyrelsen anser att resultatet av arbetet behöver redovisas genom uppdaterade spridningsberäkningar för att säkerställa att miljökvalitetsnormen klaras i planområdet och speciellt i anslutning till skolan.

MKN vatten

Planbeskrivningen behöver kompletteras så att planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten framgår.

Länsstyrelsen noterar och anser att följande förutsättningar som berör ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL är klarlagda:

Buller

Utredningarna visar att bullernivån för skolan klaras.

Vibrationer

Utredningar som är genomförda för vibrationer visar att värdena är måttliga. Riktvärden för vibrationer är främst för bostäder. Kontor och skola hanteras mindre strikt så ingen planföreskrift behövs för vibrationer som Trafikverket anfört i sitt yttrande.

Strandskydd (MB 7kap)

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande strandskyddets återinträdnad och de särskilda skäl som kan användas för upphävande av det samma.

Råd enligt PBL och MB

VOC (lättflyktiga organiska ämnen)

Det beskrivs i utredning av störande verksamheter att indata till bedömningen av VOC-utsläppen är osäkra. Bland annat saknas uppgifter för den externa aktören som använder VOC inom Valmets verksamhetsområde. Spridningsberäkningen har endast inkluderat utsläppen från Valmets verksamhet i byggnad C10. Det behöver förtydligas varför utsläppen från Babcock & Wilcox inte har inkluderats i beräkningarna. Enligt Tabell 1 har även Babcock & Wilcox verksamhet i byggnad C10.

Det beskrivs också i utredningen att det inte förekommit några klagomål på lukt de senaste fem åren, vilket är positivt. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma på att barn, lärare och föräldrar i en skola kan vara avsevärt mer negativt inställda till lukt av VOC jämfört med grannar som själva bedriver verksamhet. Lukt av lösningsmedel kan skapa stor oro, vilket kan vara negativt för hälsan.

Placering av skolan

Enligt förslagets nuvarande utformning kommer en del befintliga industriverksamheter kommer att finnas kvar. Det nämns i planbeskrivning att Staden kommer att säga upp avtalet för dessa verksamheter, dock är det inte klart när. Vidare planeras genomföra åtgärder för att hantera översvämningrisker som planområdet är utsatt för. Under sådana förhållanden kan skolan för elever som går i årskurs 4 - 9 inte anses vara i ett tryggt läge. Utifrån barnperspektivet är Länsstyrelsen ytterst tveksam till den lokaliseringen av en skola i nuläget. Skolans omgivning behöver möjliggöra en trygg och robust inlärnings- och utvecklingsmiljö för barn.

Det kan vara lämpligt att undersöka möjligheter i en framtid då Stadens intentioner att omvandla området i etapper och en blandstad blir förverkligad.

När området är säkrat från översvänningsrisker och har olika funktioner som icke störande forskningsverksamheter, kontor, hotell och bostadsbyggnader mm på plats, kan skolan betraktas som en tillgång.

Naturmiljö

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor. Planbeskrivning tar upp om brist på park- och rekreationsytor och beskriver Stadens intentioner att skapa en levande miljö som består av målpunkter för alla åldrar. Länsstyrelsen vill gärna att planförslaget utvecklar vidare de tankarna och tillför grönska till området. Det kan bidra till klimatanpassning och därmed även till att skapa en god bebyggd miljö.

Allmänna intressen

Vatten

Vattenverksamhet

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för eventuella åtgärder i vattenområdet kopplade till anläggandet av färjeläget eller andra förstärkningsåtgärder i vattenområdet. I planbeskrivningens avsnitt "Dispenser och tillstånd" anges att eventuellt tillstånd för vattenverksamhet för tryckbank utanför Keillerkajen kommer att sökas av Älvstranden Utveckling AB. Tryckbanken verkar dock inte vara nämnd på något annat ställe i planhandlingarna. Behovet, läget och konsekvenser avseende tryckbanken behöver utvecklas i planhandlingarna.

För att få rening och fördröjning av dagvattnet föreslås biofilter inom kvartermark. För allmänplatsmark föreslås fördröjning och rening i svackdike, öppen torr damm respektive makadamdike beroende på förutsättningar inom de olika gatuavsnitten. Länsstyrelsen ställer frågan vad innebär rening i öppen torr damm?

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd:

Länsstyrelsen anser att trädraderna 1, 2, 5, 6, 7, 8 och 9 omfattas av det generella biotopskyddet. Vad gäller trädraderna 3, 4 och 10 så anser Länsstyrelsen att dessa ligger inom parkering. Dessa trädrader bedöms därför inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Länsstyrelsen bedömer att det är rimligt att kräva att träden i trädraderna 5 och 6 ersätts med minst 2 nya träd för varje träd som tas bort eftersom dessa har högre värden än övriga alléer i området och det tar lång tid innan ett nyplanterat träd motsvarar de värden som försvinner. Om kommunen ändå planerar att endast ersätta varje borttaget träd med ett nytt träd måste detta tydligt motiveras.

Göteborgs Stad har kommit in med en ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna (dnr 521-27251-2018) för berörda trädrader. Ärendet är under handläggning.

Behovsbedömning

Staden bedömer att förslaget inte kan innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har under behovsbedömningsprocessen ifrågasatt skolans placering inom planområdet. Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Förslag att lokalisera en skola med 720 elever i årskurs 4 - 9 i ett område som har ytterst komplexa förutsättningar, anser vi är olämpligt i nuläget. På grund av läget i en översvämningskänslig stadsdel är behovet av åtgärder både på kort och lång sikt nödvändiga för att säkra området samt skapa en robust stadsdel. Vidare kommer skolan att behöva fungera ihop med verksamheter som den föreslagna batteriforskningen och en del befintliga industrier som kommer att finnas kvar. Risker från de verksamheterna går inte att utesluta.

Om Staden vill fortsätta med förslaget behövs ett ställningstagande i form av en miljökonsekvensbeskrivning om hur lämpligheten av placering har bedömts. Bedömningen behöver redovisa vilka alternativa placeringar som har studerats, en förtydligad bild av risker som kan finnas inom området samt vilka åtgärder som behövs och när de åtgärderna kommer att vara genomförda.

Detta yttrande har utvecklingsledare Christina Gustafsson beslutat och arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare för miljöskydd, vattenvård, naturvård samt samhällsskydd och beredskap/ Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg har medverkat.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, Re: 5.2-1801-0076 daterat 2018-07-04

Kopia till:

sgi@swedgeo.se
trafikverket@trafikverket.se