



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

2018-03-15

BN Datum: 2018-04-24

Diarienummer: 1578/15

Aktbeteckning: 2-5432

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

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

Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning/ låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 5 juli - 21 augusti 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak risk- och bullerfrågor, påverkan på riksintresset för kommunikation, bevarande av GS-hallen och ateljébyggnad samt utrymme för kommunal service i form av skola/äldreboende.

Risk- och bullerfrågor samt påverkan på riksintresset för kommunikation handlar om att säkerställa de åtgärder som bedöms krävas, vilket skett genom kompletteringar av planhandlingarna. Miljöförvaltningen har önskar utökade utredningar vilket inte tillgodosetts.

Synpunkter från boende i närheten menar att bebyggelsen får en olämplig utformning, särskilt boende i Sandarna påtalar att deras utsikt från bostaden minskar eller försvinner.

Fastighetsnämnden anser att GS-hallen inte ska omfattas av rivningsförbud och befintlig hyresgäst i friliggande ateljébyggnad motsätter sig rivning och flytt.

Kvarstående erinringar finns från Länsstyrelsen och Trafikverket, Fastighetsnämnden, Miljöförvaltningen och Stadsdelsnämnden Majorna-Linné samt från boende i närområdet och hyresgäst i ateljén.

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

Anser att marken inom detaljplanen är bäst lämpad för bostadsändamål och att föreslagen idrottshall istället bör placeras vid Jaegerdorffsmotet. Fastighetsnämnden förespråkar att ett planarbete startar där med inriktningen att rymma idrottshall.

Fastighetsnämnden vidhåller att inget rivningsförbud ska införas på GS-hallen. Det bedöms viktigt att säkerställa att framtida ändringar av markanvändningen inte omöjliggörs då byggnaden är strategiskt placerad intill Karl Johansgatan.

Kommentar:

Två alternativa lokaliseringar av idrottshall presenterades i programmet, som föregick detaljplanen: inom nu aktuellt planområde och vid Jaegerdorffsmotet. Ur stadsbyggnadsperspektiv bedömer Stadsbyggnadskontoret att placeringen vid Jaegerdorffsmotet har tydliga fördelar. Dock är behovet av en ny hall stort och i denna plan finns möjlighet att etablera en idrottshall. I läget vid Jaegerdorffsmotet är de förutsättningarna inte utredda eftersom ett planarbete inte påbörjats. För att säkerställa att en hall kan komma till – i något läge – möjliggörs denna användning i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetets gång pekat ut flera byggnader av kulturhistoriskt värde, däribland GS-hallen. I detaljplan ska sådana byggnader ges ett lämpligt och anpassat skydd, där det är möjligt utifrån markens lämplighet och byggnadens tekniska status. GS-hallen bedöms även i framtiden kunna rymma en variation av olika verksamheter och fungera i sitt strategiska läge, även med de nu föreslagna bestämmelserna.

2. Trafikkontoret

Anser att tidigare påtalade frågor om gatuparkering har lösts i granskningshandlingen.

Genom påbörjad genomförandestudie kommer överflyttning av det övergripande gång- och cykelnätet från Karl Johansgatans norra till dess södra sida studeras i detalj. Det skulle ge förbättringar i korsningen Karl Johansgatan – Banehagsgatan.

Trafikkontoret har synpunkter på genomförd dagvattenutredning. Synpunkterna i detta stycke bör tas med i genomförandestudien. När gatorna ska hantera stora flöden, både som avrinning från gårdar vid större flöden och som sekundära avrinningsvägar vid skyfall, måste gatorna utformas för att hantera detta. Planens kostnader bör kompletteras avseende underhållskostnader, idag är endast driftskostnader redovisade. Hantering av instängda områden behöver redovisas mer detaljerat innan projektering startar. Trafikkontoret anser att det är olämpligt att vatten från kvartersmark och vägar ska hanteras separat, eftersom det ger upphov till separata system och onödigt stora (dubbla) ytor för rening och fördröjning.

Kostnad för utbyggnad, där exploatören står för kostnaden, uppgår till närmare 57 miljoner kronor. Framtida kostnader för underhåll, drift och belysning uppgår till närmare 600 000 kronor per år.

Kommentar:

Genomförandestudien kommer att lägga fast höjdsättning mm för utformning av allmän plats och för att hantera dagvatten. På plankartan införs upplysning om att det hör en genomförandestudie till planen.

Planbeskrivningen kompletteras avseende driftskostnader.

Stadsbyggnadskontoret noterar förvaltningens önskemål om att samordna dagvattenhanteringen men hur ansvaret fördelas regleras i överenskommelse inom staden mellan olika förvaltningar.

3. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Anser att ytor för skolgård ska följa kommunens ramprogram. För förskolegården förutsetts samnyttjande med Sannaskolans tomtmark och förvaltningen önskar delta i utformningsfrågor.

Förvaltningen är positiv till flera åtgärder inom planen och särskilt till att möjligheten till idrottshall säkerställs.

Förvaltningen påpekar som tidigare att det är angeläget att åtgärda trafiksituationen på Karl Johansgatan och att erbjuda socialt och ekonomiskt tillgängliga bostäder för äldre.

Förvaltningen är positiv till en ny busshållplats i närområdet men skulle önska att den placeras närmare skola/äldreboende.

Förvaltningen önskar möjlighet till uppåt 150 platser för äldreboende. I ett tilläggsyttrande efter granskningstiden framhåller stadsdelen särskilt detta behov.

Kommentar:

Som anges i planen är slutlig storlek på skolan inte låst, utan beror bl a på olika årskursers behov av uteytor. Behoven har varierat under planarbetets gång, därför bedöms det mest ändamålsenligt att ge möjligheten till en skola i planen, varpå berörda förvaltningar inom staden preciserar sina behov på platsen, se även nedan. Inför antagande är inriktningen en mindre del skola och en större del äldreboende i byggnaden. Synpunkt om önskan om medverkan noteras och hanteras vidare av lokalförvaltning/lokalsekretariatet i planeringen av skolan.

Synpunkter på trafikåtgärder på övriga delar av Karl Johansgatan vidarebefordras till trafikkontoret men omfattas inte av planens ekonomiska åtaganden.

Läget för busshållplatsen styrs till stor del av trafiksäkerhet och tillgängligt utrymme. Närmare skolan/äldreboendet finns inte det fysiska utrymmet att anlägga en hållplats.

Byggnaden för skola/äldreboende har anpassats efter stadens behov. Under samråd och granskning har funnits en begränsning av ytan för boende, för att ge större utrymme för skola. Utifrån nya uppgifter om lokalbehov tas den begränsningen bort och byggnaden kan då på ett friare sätt disponeras för behov av skola och äldreboende. Ökar äldreboendet i yta, minskar skolan och därmed antalet barn på de tillgängliga uteytorna. Avstämning mot kommunens ramprogram får vara en del i bedömningen av lämplig skolyta.

4. Miljöförvaltningen

Anser att beskrivningen av ljudmiljön förbättras sedan samrådet men saknar beskrivning av ljudmiljön på skolgården. Förvaltningen önskar att industribullerutredningen förtydligas med störning över hela dygnet och dagtid (mätningar gjordes nattetid). Anser att det krävs vidare studier som visar om det finns lägen i planområdet där överskridanden av maxnivåer nattetid (och dagtid) från industribuller sammanfaller med överskridanden av ekvivalenta ljudnivåer för väg- och spårtrafik på luddämpad sida. Förvaltningen önskar att utformningen av byggnaderna/lägenheterna med överskridanden av riktvärdena

för bullerdämpad sida (9 st bostäder) ses över för bättre lösningar. Enligt klagomål från boende nära vagnhallen störs man även av lågfrekvent buller och det är angeläget att belysa hela störningsbilden för att klara riktvärden för ljudnivåer inomhus.

Avseende markmiljö gör förvaltningen bedömningen att fördjupade miljötekniska undersökning behöver utföras i det fortsatta planarbetet, särskilt med avseende på klore-rade kolväten inom Fixfabriksområdet. Utredningar bör utföras i samråd med miljöförvaltningen. Den framtagna specifika riskbedömningen samt åtgärdsförslag bedöms kunna tjäna som grund vid vidare fördjupade undersökningar.

Förvaltningen kommenterar att dagvattenutredningens förslag om rening av dagvattnet kräver att tillräckliga ytor för detta säkerställs. Målvärdena beräknas klaras i stor utsträckning men för området med parkeringshuset överskrids målvärdena lite p g a läckage från taket. Föreslår att takvatten avleds till parkeringar.

Avseende miljö kvalitetsmål menar förvaltningen att beskrivningen av påverkan på lokala miljö kvalitetsmål inte gjorts. Synpunkterna från samrådet kvarstår.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats avseende buller på skolgården utifrån riktvärden i Naturvårdsverkets vägledning NV-01534-17.

Industribullerberäkningar har gjorts för de tidpunkter som är kritiska och reglerade i gällande riktlinjer.

Fördjupade miljötekniska undersökningar görs i kommande skeden innan nybyggnation är påbörjas. Planbestämmelse anger att startbesked inte får ges innan markens lämplighet säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar.

Slutlig lösning för dagvatten inom parkeringsgaragetomten får lösas vid bygglov. Parkeringen föreslås ske inom byggnad och därför kan dagvatten inte avledas till parkeringsplatser (eftersom sådana öppna parkeringsytor saknas).

Påverkan på lokala mål har setts över inför antagande och planbeskrivningen har kompletterats.

5. Nämnden för Kretslopp och vatten

Nämnden anger förslag till förtydliganden i planbeskrivningen bl a kring ordval, befintliga ledningar, uppgifter angående reningsgrad av dagvatten.

Inom parkeringshustomten önskar förvaltningen att utrymme för vattenledning säkras med prickmark och u-område.

Övriga synpunkter avser utrymme för träd i gatan, utformning av kvarteren söder om Bruksgatan avseende dagvatten samt säkerställande av höjdsättning enligt kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen avseende skyfall. För 3D-fastigheter anordnas en gemensam servis för dricksvatten och reglering mellan fastigheterna sker genom servitut.

Avseende avfall har förvaltningen inga synpunkter på planhandlingarna. Till bygglovs-skedet hänvisas till skriften "Gör rum för miljön".

Avseende VA-frågor informerar förvaltningen om gällande riktlinjer. Dessa har inte påverkan på planhandlingarnas utformning.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras enligt önskemål, undantaget redovisning av föroreningsgrad i dagvattnet. Planbeskrivningen anger redan hur värdena förhåller sig till stadens mål, för exakta siffror hänvisas till dagvattenutredningen.

Parkeringstomten var inför granskningen föremål för utredning av hur vattenledningen skulle kunna flyttas och utrymmet för den preciserades därför inte. Komplettering görs inför antagande.

6. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

7. Idrott- och föreningsnämnden

Förvaltningen förordar fortsatt att en idrottshall etableras inom Fixfabriksområdet. Beträffande övriga delar av förslaget har förvaltningen inga avvikande uppfattningar.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB har många anläggningar som behöver flyttas eller rivas. Nya anläggningar och ledningsnät behöver anläggas. Placeringen av transformatorstationerna i utkanten av planområdet är inte på något sätt optimal och innebär ett omfattande ledningsnät med onödigt långa ledningsdragningar och onödigt utrymme i gatorna. Transformatorstationerna ska kunna nås av en stor lastbil med kran. Verksamheter runt nätstationer i en radie av drygt 5 m kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket ska framgå av detaljplanen och plankartan. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme redogör för de ledningar som måste beaktas och få nytt läge i och med detaljplanens utformning och hänvisar till bifogad karta. Avtal för Sandarnas klubblokal ska sägas upp i god tid. Mellan Linneförrådet och spårområdet finns en befintlig fjärrvärmeledning och om marknivån ska justeras måste det ske med hänsyn till ledningen.

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och de redovisas i samlingskartan. Bolaget deltar gärna i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Kring de E-områden som ligger intill byggnader där människor kan vistas stadigvarande, införs ett skyddsavstånd på 5 m kring anläggningarna. Det regleras på olika sätt beroende på vilken form av reglering som är mest lämplig på respektive plats.

Information om befintlig fjärrvärmeledning vid Linneförrådet har förmedlats till arbetet med genomförandestudien, som tar detta i beaktande vid förslag till höjdsättning.

Övriga synpunkter noteras.

9. Parkeringsbolaget

Förtydligar att den lediga kapacitet i anläggningar i närheten, som bolaget skrev om i samrådet, inte finns tillgänglig längre. Denna information har stadsbyggnadskontoret även fått del av inför granskningen.

Kommentar:

Noteras.

10. Park- och naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen framför synpunkter angående träd och ansvarsfrågor.

Gångvägen intill bebyggelsen, närmast Sannaparken, bör utgå ur planen och zonen med prickmark bör utökas för att underlätta utbyggnad av kvarteren. *Efter granskningen har Stadsbyggnadskontoret och Park- och naturförvaltningen haft kontakt kring detta förslag och PoNF drar tillbaka synpunkten om att ta bort gångvägen.*

Nya gatu- och parkträd bör ges tydligare stöd i plankartan.

Torgytorna i planen bör ses över avseende beteckning och förvaltningsansvar. Torget vid skolan föreslås betecknas GATA. De två andra torgen bedöms få ett mindre inslag av trafik och vara betydelsefulla offentliga rum som ansvarsmässigt bör ligga under park- och naturnämnden.

Förvaltningen vill ha ansvar för eller vara delaktiga i utformningen och byggnation av de två torgytorna i planområdets östra del.

Kommentar:

Avgränsningen mellan kvartersmark och parkmark bedöms lämplig utifrån de kvaliteter som eftersträvas i området, med hus nära parken men utan privatisering av parkytorna. Gränserna bibehålls som i granskningshandlingen

Placering och utformning av gaturummen hanteras i fördjupade genomförandestudier för gatorna. Bestämmelse om gatuträd införs inte i planen.

Torgytorna kvarstår som torgytor på grund av att den önskade karaktären av offentliga rum snarare än rena gatuytor. Ansvarsförhållandena för torgen diskutera vidare i genomförandeskedet.

Park- och naturförvaltningen kommer att delta i fortsatt process kring torgytorna.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen befarar att riksintressen kan komma att skadas påtagligt och att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Riksintresse

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverks bedömning att planens trafikallsträng på Oscarsleden är svårbedömd och att det krävs en underskriven avsiktsförklaring eller motsvarande som säkerställer att trafikpåverkan blir omhändertagna av åtgärderna som kommer framgå av ÅVS Södra mellanstaden.

Den ändring av vägområdet som diskuterats av kommunen och Trafikverket, för att säkerställa vänstersvängfält in på Lantvärnsgatan, måste säkras i avtal innan planen antas.

Människors hälsa och säkerhet

Geoteknik: Avseende geoteknik hänvisar Länsstyrelsen till SGI:s yttrande och anser att kvarstående stabilitetsfrågor behöver säkerställas i plankartan eller på annat lämpligt sätt.

Risk: De risker som Länsstyrelsen anser kvarstår gäller att säkerställa tungt vägräcke utmed del av Oscarsleden samt att införa bestämmelse om sammanhållen betongstomme i planen, så som föreslås i riskanalysen.

Vibrationer: Högsta tillåtna vibrationer bör regleras som administrativ bestämmelse istället för som upplysning på plankartan.

Förorenade områden: Avseende förorenade områden efterfrågas fördjupade undersökningar inför riskbedömningen. I planbeskrivningen behöver tydliggöras hur osäkerheten avseende klorerade lösningsmedel ska hanteras. Förskolan i det sydöstra hörnet av planområdet har inte utretts avseende förorenad mark. Finns risk för föroreningar behöver området undersökas innan planen kan antas.

Trafikbuller: Länsstyrelsen påtalar att plankartan ger en större byggrätt för skolan än som visas i bullerutredningen, och att skolan med annan utformning kan få bullernivåer på gården som överskrider de nivåer som anges i Boverkets rapport 2015:8. [*Efter granskningen har kommunen haft kontakt med Länsstyrelsen angående denna fråga. Det är utklarat att byggrätten motsvarar den utformning som prövats i bullerberäkningen. Länsstyrelsen har därför meddelat att denna synpunkt inte längre är aktuell.*]

Industribuller: Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår, att planen bör innehålla planbestämmelser som säkerställer att riktvärden avseende industribuller.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen redovisar synpunkter avseende trafikbuller och industribuller. Planen har på ett tillfredställande sätt redovisat hur boendemiljön kan utformas på ett tillfredställande sätt avseende trafikbuller. Avsteg från riktvärdena godtas eftersom avstegen omfattar mindre än 5% av de planerade bostäderna inom planen. Redovisade lösningar ger också att planen kan säkerställa godtagbara bullernivåer avseende industribuller med max 3 överskridanden per natt, förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnader bulleranpassas.

Länsstyrelsen ifrågasätter tillförlitligheten i de SIMAIR-utredningar som gjorts för luftkvaliteten. Det kan röra sig om grova förenklingar av modellen som gör att resultaten kan skilja sig avsevärt från den verkliga situationen. De höga halterna av kvävedioxid i gaturummet vid Karl Johansgatan gör att Länsstyrelsen ifrågasätter lämpligheten av skola där. Årsmedelhalter över 30 mikrogram/kubikmeter som årsmedelvärde kommer troligen inte klaras längs gatan 2020.

Skydd mot översvämning bör i största mån säkerställas i plankartan. Det finns åtgärder från dagvattenutredningen som inte har hanterats. Länsstyrelsen rekommenderat att införa upplysning på plankartan om att hänsyn ska tas till skyfallsutredningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen har behandlat Göteborgs stads dispensansökan avseende biotopskydd för oxlar utmed Karl Johansgatan. Länsstyrelsen har avvisat ansökan, då åtgärden inte är förbjuden.

Inför fortsatt prövning av tillstånd till ingrepp i fornlämning behövs en arkeologisk förundersökning. Kommunen behöver inkomma med en ansökan om ingrepp i fornlämning för aktuella delar.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts.

Kommentar:

Riksintresse

Kommunen samverkar med exploatörerna i de enskilda detaljplanerna inom Söder/Västerledens influensområde för att kunna fortsätta planeringen på ett sätt som ger tydliga åtaganden och förväntningar på alla parter för att åstadkomma en minimerad påverkan på det statliga vägnätet. För aktuell detaljplan utarbetas avtal för mobilitetsåtgärder med syfte att minska bilalstringen i detaljplanens område. Planen har därmed en kombination

av begränsande planbestämmelser och avtal (förs in som upplysning på plankartan) där det framgår att lägre parkeringstal gäller på de mobilitetsåtgärder som ska genomföras i området i syfte att minska biltrafiken, vilket också minimerar belastning på det statliga vägnätet. Parallellt pågår arbetet med åtgärdsvalsstudie för södra mellanstaden.

Människors hälsa och säkerhet:

Geoteknik: Kommunen har sedan granskningen samrått med SGI och Länsstyrelsen för att säkerställa att stabilitetsfrågorna hanteras tillfredsställande i planen. Frågan om stabilitet för den färdiga byggnationen hanteras i bygglov och inte i planen. Det hör till bygglovsprövningen att visa att stabiliteten för byggnaden är tillfredsställande. I detaljplaneskedet utreds möjligheten att bygga det planen medger och att marken är lämplig eller kan göras lämplig med hjälp av åtgärder (som man visat är möjliga att genomföra). Exakt hur byggnationen sker och vilka lösningar som väljs, avgörs i bygglovsskedet. Tillfälliga åtgärder under byggtiden hanteras vid behov genom avtal mellan områdets fastighetsägare. Planen reglerar markens lämpliga användning vid färdig utbyggnad och begränsningar under byggtiden regleras därför inte i plan.

Risk: För att möta behovet av ett skydd motsvarande tungt vägräcke, utan att negativt påverka drift och underhåll på Oscarsleden utifrån Trafikverkets synpunkter, införs bestämmelse i planen om att byggnaden (parkeringshuset) ska utföras på så sätt att skyddet motsvarar kraven på ett vägräcke klass H4 (se bestämmelse m4).

Förslaget om sammanhållen betongstomme har preciserats sedan utredningen gjordes, för att kunna ligga till grund för en planbestämmelse med sådan tydlighet att den kan följas upp i bygglovsskedet. Planbestämmelsen (m1) har kompletterats så att det framgår att byggnaden ska uppföras med sammanhållen betongstomme eller annan lösning som ökar motståndskraft vid gasexplosion. Bestämmelsen gäller nu alla nya byggnadsdelar som vetter mot leden enligt bild 23 i riskutredningen.

För utformning av bestämmelserna har riskkonsult anlåtats. Bestämmelserna anger inte en specifik lösning utan vilka krav som ska uppfyllas i bygglovet, och som redovisas av konstruktör eller motsvarande.

Vibrationer: Plankartans reglering av vibrationer ändras från upplysning till en administrativ bestämmelse.

Förorenade områden: Utförd riskbedömning är baserad på översiktliga undersökningar. Med tanke på att området är bebyggt och att det bedrivs verksamhet, som exempelvis ett bussgarage i drift, är dock provtätheten tämligen god. Utförd riskbedömning och framtagna förslag på åtgärder visar att förorenad jord i huvudsak kommer att hanteras som överskottsmassor vid tekniskt schakt. Varje föroreningskälla är inte avgränsad i sidled eller djupled men undersökningarna visar att åtgärder är möjliga att genomföra. Schakt-sanering med bedömd omfattning är inte heller värre än att den kan bekostas av exploateringen. Mot den bakgrunden anses att fördjupade undersökningar i nuläget inte är kostnads-/nyttomässigt försvarbara.

Klorerade ämnen har detekterats i låga halter i ett par jordprover i anslutning till där det tidigare upptäckts i porgas. Omgivande jordprover eller grundvattenprover har inte gett något utslag. Resultaten tyder på att det inte finns någon betydande föroreningskälla för klorerade ämnen och det bör därför inte vara något problem att hantera vid schaktsanering inför byggnation. Föroreningskällan bör försvinna i samband med byggnation men för att säkerställa att den kontorsdel som ska bevaras är lämplig för sitt ändamål har det under september 2017 genomförts provtagning av klorerade ämnen i inomhusluft. Analyserna gav inget utslag över laboratoriets rapporteringsgräns.

Förskoletomten i det sydöstra hörnet ingick inte i planområdet då de miljötekniska markundersökningarna genomfördes. Däremot har provtagning genomförts i samband med detaljplanen för bostäder vid Majstångsgatan och även i samband med byggnation på fastigheten Sandarna 23:1. På Sandarna 23:1 påträffades fyllnadsmassor med 0.3-0.8 m

mäktighet. Massorna innehöll metaller och PAH:er med halter som översteg Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i något fall även över mindre känslig markanvändning (MKM). Vid provtagning för detaljplanen för Majstångsgatan togs några jordprover i anslutning till den befintliga förskolan. I två av tre jordprover förekom ett slaggliknande material. I ett av proven översteg halten PAH-H riktvärdet för KM. Undersökningarna visar att det finns förorenade fyllnadsmassor i den sydöstra delen av planområdet. Det saknas provtagningar innanför staketet på förskolan som är i drift. Det kan antas att förorenade fyllnadsmassor finns eller har funnits även här men att de åtminstone delvis är urskiftade i samband med anläggning av förskolegården. Vid genomförande av detaljplanen kommer befintlig förskola att rivas och en ny uppföras på samma plats. Det saknas detaljerad kunskap om förutsättningarna i nuläget men schaktsanering av förorenade fyllnadsmassor genomförs i samband med rivning eller byggnation och säkerställs genom en planbestämmelse.

Ett kompletterande PM avseende markmiljö tas fram inför antagande för att på ett tydligare sätt beskriva det samlade utredningsläget.

Industribuller: Efter kontakt med Länsstyrelsen framgår att den bestämmelse som önskas avser krav på genomgående lägenheter i störda lägen. Det skulle säkerställa att bostäder som har en sida som störs av maxnivåer för industribuller som överskrider 55 dBA också har en sida där maxnivåerna underskrider 55 dBA. Denna tillämpning är den som framgår av Boverkets Vägledning för industribuller. Att införa detta som planbestämmelse säkerställer den tolkning som varit förutsättningen i utförda utredningar i planskedet. Bestämmelsen införs på plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Det noteras att Länsstyrelsen godtar de överväganden som gjorts avseende avsteg från bullerriktvärden.

Miljöförvaltningen som gjort luftmiljöutredningarna har tagit fram förtydliganden angående Länsstyrelsens synpunkter. Angående tillförlitligheten i SIMAIR-beräkningarna har det konsekvent använts väldigt konservativa antaganden vilket borgar för att värdena ligger på den säkra sidan. Angående de höga halterna av kvävedioxid i gaturummet vid Karl Johansgatan har ett förtydligande gjorts som visar att halterna precis intill Karl Johansgatan ligger i den lägsta delen av intervallet 48-60 µg/m³. Skolgården ligger helt i intervallet 44-48 µg/m³ vilket ligger inom godtagbara nivåer. Gaturumsberäkningarna visar halterna utmed den fasad som vetter mot gatan, medan skolgården ligger på andra sidan av fasaden. Det innebär att skolgården också skärmas av byggnaden, även om de beräkningsmetoder som använts inte kan kvantifiera effekten.

Avseende möjligheterna att klara lokala miljömål har den aktuella detaljplanen mycket liten påverkan på det här förhållandet.

Översvämning och skyfall hanteras genom detaljerad höjdsättning som tas fram i genomförandestudie (GFS). På plankartan finns en upplysning om att höjdsättning sker enligt detta dokument och därmed anser kommunen att det inte behövs ytterligare hänvisning till skyfallsutredningen. Som förtydligande införs också ett särskilt stycke om skyfall i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Sedan länsstyrelsen skrev sitt granskningsyttrande har frågan om dispens prövats av Mark- och miljödomstolen. Kommunen söker på nytt dispens för avverkning av träden. Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om ingrepp i fornlämning och förundersökning genomförs innan planens antagande.

12. Trafikverket

Har följande synpunkter:

Trafikalstring: utifrån tillgängligt underlag kan Trafikverket inte bedöma påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverket vill innan planens antagande ha en underskriven avsiktsförklaring eller liknande som säkerställer att trafikpåverkan från planer inom Södra Mellanstan inte blir omhändertagna enligt ÅVS för Södra Mellanstan.

Buller: Trafikverket utgår ifrån att kommunen säkerställer att bebyggelsen klarar bullerförrordningen. OM trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering och byggande kan skadeståndsanspråk övervägas.

Riskreducerande åtgärder: Planbeskrivningen anger att riskreducerande åtgärder krävs längs Oscarsleden för det friliggande garaget. I riskanalysen anges att vägräcke klass H4 krävs, nuvarande räcke är klass H2. För att ta ställning till byte av räcke behöver Trafikverket mer information, i dagsläget kan genomförbarhet inte säkras.

Vägområde: Verket har tillsammans med kommunen undersökt möjligheten att göra en mindre justering av vägområdesgränsen för att säkerställa vänstersvängfält in på Lantvärnsgatan. Trafikverket ska ges möjlighet att godkänna utredningen för att inte påverka riksintresset. Frågan om vägområde ska vara utredd innan antagande.

Kommentar:

Trafikalstring: Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Åtgärder för hållbar mobilitet knyts till planen genom planbestämmelser och avtal.

Buller: synpunkten noteras.

Riskreducerande åtgärder: för att säkra genomförbarhet för parkeringshuset, preciseras bestämmelse om riskreducerande åtgärd så att det kan ske inom den egna fastigheten eller genom byte av räcke, om överenskommelse om detta kan träffas med Trafikverket.

Vägområde: synpunkten noteras, överenskommelse säkras innan antagande av planen.

13. GR Göteborgsregionens kommunalförbund

GR avstår från att yttra sig.

Kommentar:

Noteras.

14. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten konstaterar att tidigare synpunkter avseende möjlighet till insats har besvarats inför granskningen.

Avseende risk kvarstår synpunkter gällande:

- Tungt vägräcke och vätskespärr. Behöver fortsatt behandlas för parkeringshuset.
- Riskreducerande åtgärd ”sammanhållen betongstomme”. Synpunkter från samrådet inte bemötta och denna åtgärd finns inte bland bestämmelserna.
- Brandteknisk klass EI30. Saknas motivering av detta val. Saknas även redogörelse för scenarier och motivering av riskreduktion på 75%.
- RSG ställer sig frågande till att kommunen tagit ställning till att kriterierna i FÖP för risk inte använts, trots att inga beslut fattats om att den inte ska användas.

Räddningstjänsten anser att ovanstående frågor kvarstår och måste utredas.

Kommentar:

För att möta behovet av ett skydd motsvarande tungt vägräcke, utan att negativt påverka drift och underhåll på Oscarsleden utifrån Trafikverkets synpunkter, införs bestämmelse i planen om

att byggnaden (parkeringshuset) ska utföras på så sätt att det motsvarar kraven på ett vägräcke klass H4 (se bestämmelse m4).

Sammanhållen betongstomme är en för vag beskrivning för att vara lämplig som planbestämmelse. Innebörden av detta ska preciseras så att det går att begära rätt konstruktion vid bygglov. Bestämmelsen formuleras tydligare och införs på plankartan.

När det gäller bestämmelse om brandklass EI30 bedöms detta ge tillräcklig med tid för att utrymma husen i riktning bort från den eventuella olyckan. I den uppdaterade rapporten (170519) nämns bara EI30.

Risk-FÖP:en bedöms inaktuell. Frågan om status för denna lyfts till strategisk nivå och hanteras inte vidare i planen, där beskrivningarna är gjorda utifrån dagens riktlinjer.

15. Polisen

Lokalpolisområde Göteborg city har tagit del av handlingarna och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

16. FordonsGas Sverige

Önskar tillsammans med staden finna en lösning för att integrera tankstationen i parkeringshuset. Alternativ lokalisering av gastankstation vid Jaegerdorffsplatsen är mindre lämplig eftersom där saknas direkt anslutning till gasledningen. Det alternativet kräver mobila gasflak med större riskområde och transporter av farligt gods.

Kommentar:

På grund av risker kring bränslestationer kan gastappen inte integreras i föreslaget parkeringshus. Verksamhetens arrende sägs upp.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

17. Hyresgäst Sandarna 25:1, Lantvärnsgatan B

Anser att ateljén som idag ligger i Sannaparken, inom det område som föreslås bli skolgård, bör bevaras och ges möjlighet att även i fortsättning fungera som ateljé. Hyresgästen beskriver konstnärernas utsatta situation och ekonomiska ställning och svårigheten att finna lämpliga ateljélokaler som fungerar över tid.

Kommentar:

Hyresgästen har erbjudits alternativa lokaler för att kunna fortsätta sin verksamhet på annan plats. Byggnaden i fråga har inte bedömts lämplig att behålla på platsen. Byggnaden saknar värden i sig. En avsikt i programmet och nu i planen är att minska inslaget att små friliggande byggnader i parkmiljön, i de fall byggnaderna inte tillför kvaliteter till själva parken.

18. Boende på Jordhyttegatan 11

Anser att det bör ges plats för en hundrastgård i Sannaparken eftersom här finns många hundägare idag och ännu fler framöver. Föreslår plats för detta mellan fotbollsplanen och Sannaskolan, som är en yta som bara används av hundägare eftersom det är lite vildvuxet.

Kommentar:

Denna yta ingår endast till mindre del i detaljplanen, och användningen beslutas av Park- och naturnämnden som förvaltar parken. Synpunkten har skickats till Park- och naturförvaltningen.

19. Gemensam skrivelse från boende på Orustgatan 18 H, Öckerögatan 1 A, Öckerögatan 3A och Öckerögatan 3C (4 personer)

Anser att bygget är för högt och passar inte in med övrig bebyggelse på denna sida älven. Bygget kommer att ta all utsikt för boende i Sandarna och på Öckerögatan. Hänvisar till tidigare protestlista [från programsamråd]. Påtalar även behov av inhägnad hundrastplats om fler boende och barn vistas i området där många hundar rör sig idag.

Kommentar:

Bebyggelsens förhållande till omgivande områden har studerats i program- och planarbetet. Här har bedömts att det passar bra med bebyggelsen som hämtar inspiration från områden intill men som har en egen form. Konsekvenser för omgivande områden av kulturhistoriskt värde har beskrivits och det nya bedöms kunna samspela väl med de omgivande områdena.

Det är framför allt byggnaden för skola/äldreboende som kommer att innebära att boende på Öckerögatan förlorar eller får minskad utsikt jämfört med idag. Behovet av den kommunala servicen för skola/äldreboende har bedömts väga tyngre, som allmänt intresse vägt mot enskilda intressen. Platsen som valts har bäst läge och förutsättningar för en skola, av tillgänglig ytor inom planområdet.

Synpunkt om hundrastplats vidarebefordras till Park- och naturförvaltningen, som ansvarar för Sannaparkens utformning och skötsel.

20. Boende på Öckerögatan 5a

Anser att ny bebyggelse nedanför Öckerögatan är respektlös mot den befintliga bebyggelsen och de boende där. Befarar att boende på Öckerögatan blir helt instängda bakom en koloss till skolbyggnad.

Den boende ställer sig frågande till lämpligheten i en skola/äldreboende när området redan idag upplevs bullerstört och med dålig luftkvalitet. Önskar att byggnaden flyttas närmare Sannaparken och utförs i 5 våningar eller lägre.

Kommentar:

Se svar till yttrande 19 avseende placering och utformning av skola/äldreboende. Den föreslagna placeringen av byggnaden har också möjlighet att i sig utgöra ett bullerskydd så att skolgård och bostadsrum kan placeras mot gårdssidan.

21. Boende på Öckerögatan 4a

Avstyrker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

22. Boende på Öckerögatan

Anser att ny bebyggelse och särskilt skolan, kommer att påverka boendekvaliteten på Öckerögatan 3 och 5 påtagligt negativt i och med att utsikten försvinner. Anser att planeringen alltför mycket utgår från själva planområdet och inte dess effekter för omgivningen. Önskar att andra alternativ utreds, exempelvis att flytta skolbyggnaden närmare Sannaparken.

Kommentar:

Det är framför allt skol-/äldreboendebyggnaden som kommer att innebära att boende på Öckerögatan förlorar eller får minskad utsikt jämfört med idag. Behovet av den kommunala servicen för skola/äldreboende har bedömts väga tyngre, som allmänt intresse vägt mot enskilda intressen. Platsen som valts har bäst läge och förutsättningar för en skola, av tillgänglig ytor inom planområdet. Byggnaden har placerats närmast Karl Johansgatan för att vara lätt nåbar, synlig och för att kunna erbjuda en skyddad skolgård i anslutning till Sannaparken. Olika fördelning av höjderna har prövats, men gör ingen avgörande skillnad för de boende på Öckerögatan.

23. Boende vid Älvsborgsgatan/Ostindiegatan, skriver under som representant för boende på Älvsborgsgatans och Älvsborgsgatan

Anser att de nya byggnaderna är för höga och inte integreras med omgivningen och den gemytliga stadsdel som Majorna utgör idag. Anser att nya byggnader inte bör överskrida 2-4 våningar.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses inte. Området ligger i en skärningspunkt mellan olika bebyggelse typer och har bedömts kunna utföras med ett eget formspråk, som hämtar inspiration från delar av omgivande bebyggelse. I planbeskrivningen beskrivs dessa resonemang och hur påverkan på omgivande områden av kulturhistoriskt intresse.

Övriga

24. Boende på Silverkällegatan 9b

Anser att det finns stort behov av en större matbutik i området och undrar om detta tagits i beaktande i planeringen.

Kommentar:

Behovet av mataffär framkom i arbetet med programmet som föregick denna detaljplan. Där pekades området mellan Karl Johansgatan och Oscarsleden (kring Systembolaget) ut som en lämplig plats att utreda vidare för matbutik.

25. Boende på Klippan 1e

Påtalar bullerstörningar från E45 för boende i närområdet. Hoppas att man har tagit detta i beaktande, önskar helst bullerplank på båda sidor om vägen.

Kommentar:

Planen säkerställer att gällande riktvärden för buller klaras för den nya bebyggelsen. Inga nya bullerskydd tillkommer till följd av planen.

26. Boende på Mariagatan 33c

Anser att byggnation i området är välkommet. Särskilt positivt med tillskott av förskola och skola. Betonar behovet av idrottshall i stadsdelen och uttrycker starkt önskemål att den lokaliseras här till gagn för barns och ungas hälsa.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringarna innebär

- Förtydligande avseende riskfrågor och skydd mot olyckor med farligt gods.
- Ny bestämmelse om industribuller.
- Förtydligande av ledningsförhållanden (kretslopp och vatten, Göteborg Energi).
- Begränsning av bostadsändamål på skola/äldreboende tas bort för att möjliggöra annan fördelning, dock inom samma volym som tidigare.
- Höjder på byggnaderna inom Garageområdet har justerats för att anpassas till de förväntade markhöjder som arbetats fram parallellt med planens antagandehandlingar. Justeringarna är av begränsad art.
- E-område i planens sydvästra del utgår på grund av konflikt med ledningar.
- Plankarta och planbeskrivning har preciserats avseende skyfallshantering.
- Planbeskrivning har preciserats avseende mobilitetsåtgärder för att minska områdets belastning på vägnätet och främja hållbara transporter.
- Mindre justeringar har gjorts i plankartan för att öka tydlighet och läsbarhet i kartan.
- Ändring av krav på lokaler i bottenvåning i Fixfabrikens kontorsbyggnad. (tidigare bestämmelse baserades på ytor i två plan men bestämmelsen avser entréplan)

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Bilaga 1 Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg energi AB (fjärrvärme)
Göteborg energi gasnät
Göteborg energi GothNet AB
Göteborg energi Nät AB
Göteborgs stad parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Göteborgs spårvägar

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Göteborgsregionen GR
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering D3N
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik AB
Trafikverket
Försvarmakten
Business Region Göteborg
Svenska kraftnät

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgäster i Linneförrådet: Michael Stävensjö, Francis Löfvenholm, Ted Olsson, Anna Sigvardsson
Auditory, Gustaf Berger
Sandarna BK
Mekonomen/ro bil i Göteborg AB
Familjebostäder

Övriga

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-09-08

Diarienummer
402-24332-2017

Sida
1(6)

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

**Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i
Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Sandarna och
Kungsladugård i Göteborgs kommun, Västra Götalands län**

Handlingar daterade 2017-06-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är fortsatt positiv till kommunens ambition att utveckla Fixfabriksområdet till en blandad stadsmiljö med stor andel bostäder. Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras och kan därför inte accepteras enligt nuvarande förslag och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse kan komma att skadas påtagligt
- Bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet eller

Postadress: 403 40 GÖTEBORG	Besöksadress: Södra Hamngatan 3	Telefon/Fax: 010-224 40 00	Webbadress: www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se
--------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	--	--

till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Riksidress för kommunikation, del av E45 - Oscarsleden

Trafikalstring

Trafikverket har lämnat ett yttrande (dat 2017-09-04) över föreliggande plan. Trafikverket påtalar att det fortsatt är svårt att bedöma planens påverkan, till följd av ökad trafikstring, på riksidresset. Ett arbete pågår med ÅVS Södra Mellanstaden, men detta arbete är ännu inte slutfört och vilka åtgärder som arbetet kommer att resultera i är inte specificerade. Trafikverket vill därför, innan planens antagande, ha en underskriven avsiktsförklaring eller motsvarande som säkerställer att trafikpåverkan från detaljplanen (och andra detaljplaner) blir omhändertagna av åtgärder som ÅVS Södra Mellanstaden kommer fram till. Avsiktsförklaringen måste även visa på kommunens intentioner att inom en rimlig framtid genomföra de åtgärder som ÅVS:en kommer fram till. Detta för att Trafikverket ska kunna anse att ÅVS Södra Mellanstaden är tillräcklig garant för att trafikstringsfrågan till statligt vägnät omhändertagen. Länsstyrelsen bedömer att Trafikverkets begäran är rimlig och instämmer således helt i Trafikverkets yttrande i detta avseende.

Utformning av vägområde

Trafikverket har tillsammans med kommunen undersökt möjligheten att göra en mindre justering av vägområdesgränsen mellan kommunal och statlig väg för att säkerställa vänstersvängkörfält till Lantvämsgatan. Att revidera vägområdesgränser ser i dagsläget ut att vara möjligt men kommunen måste kontakta Trafikverket för att stämma av detaljer i utformningen. Trafikverket måste ges möjlighet att ytterst godkänna utformningen för att den inte ska påverka riksidresset Oscarsleden negativt. Trafikverket anser att frågan om vägområde ska vara avstämt innan antagande.

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än Trafikverket.

Trafikverkets yttrande bifogas här i sin helhet.

Människors hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (2017-09-01) över föreliggande plan. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande (som bifogas här i sin helhet) där SGI:s kvarstående synpunkter redovisas. Länsstyrelsen anser att stabilitetsfrågorna behöver förtydligas och om möjligt säkerställas i plankartan eller på annat lämpligt sätt.

Riskfrågor

De synpunkter som Länsstyrelsen hade i samrådsskedet har till stor del hanterats tillfredsställande, dock kvarstår några riskreducerande åtgärder

som enligt riskanalysen krävs för markens lämplighet som kommunen inte har hanterat.

- Det tunga vägräcket har exkluderats då det inte är möjligt att uppföra skyddsåtgärden på Trafikverkets anläggning. I riskanalysen konstateras att om det ska vara möjligt att etablera ett parkeringshus så som föreslås i planen så måste skyddsåtgärder vidtas. Vilken riskreducerande åtgärd som avses måste presenteras och säkerställas i planen. Lösningen behöver utformas i samråd med Trafikverket som är väghållare. Länsstyrelsen kan inte se att denna lösning har diskuterats då det inte redovisas i handlingarna.
- Åtgärden om sammanhållen betongstomme på kvarteren 1 och 2 i figur 23 i riskanalysen finns inte reglerad på plankartan. Detta behöver åtgärdas.

Vibrationer

En upplysning har införts på plankartan om att byggnader ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s. Länsstyrelsen anser att det detta borde regleras som en administrativ bestämmelse istället som en upplysning.

Förorenade områden

En riskbedömning för planområdet har genomförts av Sweco inför granskningen av planen. Däremot har det inte genomförts några fördjupade undersökningar inför riskbedömningen vilket Länsstyrelsen anser att det finns behov av. Detta framgick redan i Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Av riskbedömningens slutsatser framgår att föroreningssituationen avseende klorerade lösningsmedel fortfarande är osäker och att risk för klorerade lösningsmedel inte kan uteslutas i detta läge. Det behöver i planbeskrivningen därför tydliggöras hur osäkerheten avseende klorerade lösningsmedel ska hanteras.

Vidare framgår av riskbedömningen att förskolan i det sydöstra hörnet av planområdet inte har undersökts. Föreligger risk att området är förorenat behöver området undersökas innan planen antas.

Buller

Trafikbuller

Bulternivå på skolgården redovisas. Den del av skolgården som ligger skyddad av den yttre byggnaden har en ekvivalent ljudnivå som understiger 50 dBA. På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå på högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet enligt Boverkets rapport 2015:8. Länsstyrelsen bedömer att utformningen med skyddande sida för skolgården, så som anges i bullerberäkningen är lämplig. Dock ger plankartan möjlighet till en större byggrätt för skolan. En större del av skolgården får då sannolikt högre bulternivå. Bullerutredningen bör omfatta

hela den i anspråktaga byggrätten och behov av eventuella bullerskydd, behöver studeras och om det behövs, möjliggörs i plan.

Industribuller

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet angående planbestämmelser som säkerställer att riktvärden avseende industribuller uppfylls inom planområdet kvarstår.

Synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Sydvästra delen av området

Av planbeskrivningen framkommer att 9 st av lägenheterna vilket motsvarar 4 % av lägenheterna i de två kvarter som ligger närmast Oscarsleden inte uppfyller trafikbullerförordningens värden. Länsstyrelsen anser att då andelen lägenheter understiger 5% och då lösningar i utformning föreslagits för att få en tillfredsställande ljudmiljö i lägenheterna kan detta godtas.

I skolbyggnaden kan enligt plankartan även inrymmas bostäder. Det framgår av planbeskrivningen att det är äldre bostäder som planeras och att själva bostäderna kan planeras och orienteras så att de kan uppfylla kraven för smålägenheter. Länsstyrelsen anser att detta kan godtas.

Garagetomten

Av genomförd beräkning avseende ekvivalent ljudnivå från trafikbuller framgår att ljudnivån på den luddämpade sidan underskrider 55 dBA i de lägen där ljud från kurvtagning kan komma att överskrida 55 dBA maximal ljudnivå nattetid. Ingen lägenhet bedöms få fler än tre överskridanden per natt avseende industribuller. Genom den kvartersstruktur som valts och planering med sovrum mot innergården bedömer Länsstyrelsen att tre överskridanden av 55 dBA maxljudnivå på den luddämpade sidan kan godtas. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att även vid genomförande planeras för att sovrummen vänds mot den luddämpade sidan.

Reviderade beräkningar avseende ekvivalent bullemnivå nattetid från vagnhallen Majorna underskrider 50 dBA. Därmed anser Länsstyrelsen bebyggelsen uppfyller kraven, för zon B enligt Boverkets vägledning 2015:21, d v s bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnader bulleranpassas.

Luftkvalitet (Miljökvalitetsnormer-MKN)

Detaljplaneområdets nordostliga delar längs Karl Johansgatan ligger mycket nära Oscarsleden och Rödastensmotet med på- och avfarter till Älvsborgsbron, Kungsstensmotet och Västerleden. Den lokala topografin är relativt komplex ur luftföroreningsaspekt med nivåskillnader mellan gator, leder och trafikmot. Spridningsberäkningarna har utförts med SIMAIR-korsning som inte tar hänsyn till topografi eller byggnader samt med

SIMAIR-väg som utgår från ett idealt gaturum. Det finns därför skäl att tro att simuleringarna med SIMAIR för det aktuella planområdet innehåller grova förenklingar som kan göra att resultaten skiljer sig avsevärt från den verkliga situationen.

Från resultatkartorna för beräkningar med SIMAIR-korsning framgår att planområdets högsta halter (48-60 µg/m³ som 98-percentil för dygnsmedelhalter) återfinns där en skola planeras längs med Karl Johansgatan. Beräknade halter med SIMAIR-väg presenteras i en tabell där beräknade dygnsmedelhalter (98-percentiler) är 56-57 µg/m³ när hänsyn tas till trafiken på Oscarsleden samt Karl Johansgatan. Detta ska jämföras med miljö kvalitetsnormen på 60 µg/m³. Kommunens miljöförvaltning gör bedömningen att de använt SIMAIR-väg på ett sätt som gör att beräkningarna representerar ett värsta fall och att det därför är troligt att miljö kvalitetsnormen klaras även längs med Karl Johansgatan.

På grund av att beräknade halter av kvävedioxid är mycket höga i gaturummet längs Karl Johansgatan anser Länsstyrelsen att placeringen av skolan invid Karl Johansgatan är olycklig avseende barnens hälsa utifrån ett luftperspektiv. Beräkningarna visar dessutom på årsmedelhalter över 30 µg/m³ i gaturummet, vilket medför att Göteborgs stads lokala miljömål för kvävedioxid på 20 µg/m³ som årsmedelvärde med stor sannolikhet inte kommer att klaras längs gatan år 2020. Luftkvaliteten är avsevärt bättre längre in i planområdet.

Översvämning

En uppdaterad dagvattenutredning där situationen efter exploatering har bedömts finns nu framtagen. Det föreslås flera åtgärder/krav i dagvattenutredningens kapitel 10 för att säkerställa att ett skyfall kan avledas utan att orsaka skador på byggnaderna. Höjdsättningen kring den befintliga GS-hallen och det intilliggande torget samt förlängningen av Kennedygatan är kritiska delar inom planområdet. Länsstyrelsen kan inte se att de föreslagna åtgärderna har fått genomslag på plankartan.

Det finns ytterligare åtgärder från dagvattenutredningen som inte har hanterats.

Länsstyrelsen anser att åtgärder för att säkra området mot ett skyfall i största mån ska säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen råder kommunen att åtminstone införa en upplysning på plankartan om att hänsyn ska tas till den skyfallsutredning som gjorts i genomförandet av planen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopsskydd

Göteborgs Stad har ansökt om dispens från biotopsskyddsbestämmelserna för att ta bort 8 oxlar vid Karl Johansgatan (dnr 521-12510-2017). Träden står i omedelbar anslutning till GS-hallen. Länsstyrelsen har i beslut 2017-08-31

avvisat kommunens ansökan, dvs beslutat att inte ta upp den för prövning då åtgärden inte är förbjuden

Arkeologi

Under sommaren har en förundersökning i avgränsande syfte genomförts och fornlämningens gräns har fastställts i förhållande till tänkt exploatering. Inför fortsatt prövning av tillstånd till ingrepp i fornlämning behövs en arkeologisk förundersökning för att få ett tillräckligt beslutsunderlag om fornlämningens karaktär och betydelse.

Kommunen behöver nu inkomma med en ansökan om ingrepp i fornlämning för de delar av fornlämningen som berörs av planen för att Länsstyrelsen ska kunna pröva ett sådant tillstånd enligt KML.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Nirmala Blom Adapa efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydds-, vatten- och samhällsavdelningen /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom Adapa

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2017-09-01

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-09-04

Kopia till:

SGI

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Helena Irenesson

Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman

Samhällsavdelningen, Patrik Jansson, Lena Emanuelsson, Andreas Åhman Morner

Vattenavdelningen, Mikael Adrian