



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-06-20,
Diarienummer: 1578/15

Maria Lejon
Telefon: 031-368 18 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg. En del av BoStad 2021.

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 19 december 2016 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 11 januari – 15 februari 2017

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Majorna under tiden 11 januari – 15 februari 2017. Samrådsmöte hölls 9 februari 2017 på Majornas bibliotek. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller om riktvärden för industri- och trafikbuller kan klaras och hur möjliga avvikelser kan hanteras. I samrådet framfördes att det kan finnas risk för påverkan på riksintresset för kommunikation (Oscarsleden som del av det statliga vägnätet i södra mellanstaden där Västerlede ingår), samt frågor om risk och dagvatten.

Kontoret har bedömt att frågorna kan hanteras inom aktuell detaljplan även om det fortfarande finns delar att utreda under planeringens gång. Bullerfrågan har bearbetats sedan samrådet efter avstämning sker med Länsstyrelsen, och utredningen kommer att fortgå under planarbetet. Frågor om risk och dagvatten hanteras genom uppdaterade utredningar.

Från boende i planens närområde gäller de starkaste synpunkterna den påverkan på utsikten som boende på Öckerögatan kommer att uppleva med ny bebyggelse i backen nedanför, och särskilt den föreslagna skolbyggnaden. Stadens behov av skola och äldreboende, tillsammans med platsens lämplighet, har ändå bedömts väga tungt.

Frågor om påverkan på riksintresse för kommunikation hanteras genom uppdaterat material om trafikallsträng och fördelning av trafik samtidigt som staden har en pågående dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen kring riksintresse för kommunikation och arbetet med åtgärdsvalsstudie för södra mellanstaden pågår.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Planområdet har utökats något inför granskningen för att rymma nödvändiga transformatorstationer.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planen under förutsättning av framförda synpunkter beaktas.

Idrottshall för Majorna bedöms ha en bättre placering vid Jaegerdorffsplatsen men platsen inom aktuell detaljplan kan utredas vidare.

Precis som vid programsamrådet vidhåller fastighetskontoret att inget rivningsförbud ska införas på GS-hallen. Fastighetskontoret ser inte att det finns tillräckligt med underlag för ett rivningsförbud och vill säkerställa att framtida ändring av markanvändning inte omöjliggörs.

Kommentar:

Idrottshall bereds plats i planen och utreds också vidare vid Jaegerdorffsplatsen.

Underlag om bevarandefrågor och kulturmiljö utvecklas vidare under planarbetet, ställningstagande sker i byggnadsnämnden inför granskning.

2. Park- och naturnämnden

Anser att

- a. För Sannaparkens funktion bör träd som skapar rumslighet kring parken bevaras. Det bör skapas utrymme mellan fastigheter och parkmark för att behålla befintliga träd och skapa friyta mellan offentligt och privat mark
- b. Mark för skola föreslås i slänten mot Sandarna, där det idag är en trädbevuxen slänt. Gränsdragning mellan skola och park bör studeras, förtydliga hur friytan kan tillgodoses inom skolområdet. Utred om naturmarken i slänten har funktion som spridningskorridor för fåglar.
- c. Satsa på lekplats, belysning, sittplatser, träd i parken. Stärk koppling mot rekreatiionsområden i Röda sten och Sjöbergen.
- d. Förvaltningen önskar ta del av gestaltungsförslag torgen, bl a avseende tillgänglighet. Klargör användning och förvaltningsansvar för torgytorna. Säkra att gatu-sektioner har tillräckligt utrymme för föreslagna trädrader (utrymme ovan och under mark)
- e. Beakta biotopskydd för allén utanför GS-hallen.
- f. Utred fornlämningar i parken (belysningsstolpar, bänkar, lekplats)

Kommentar:

- a. Träd i zonen närmast föreslagen bebyggelse har studerats på plats och större exemplar mäts in. Planen har justerats något för att ge utrymme för de träd som kan vara kvar, men de har inte försetts med skydd. Inför granskning införs en gångväg mellan kvartersmarken och parken (på parkmark) för att tydliggöra gränsen mellan privat och offentligt. Gångvägen tillsammans med prickad förårdsmark i kvarteren bedöms vara tillräcklig yta vid etablering.

- b. Avsikten är att skolgården ska vara en grön miljö även framöver. Friytan per barn är enligt planbeskrivningen ca 10 kvm/barn vilket är inom ramprogrammet för större barn men lågt räknat för mindre barn. Samnyttjande med parken är möjligt även om det innebär att slitaget på parken kan öka. Naturmarkens funktion har utretts i samverkan med sakkunniga inom Park- och naturförvaltningen. Vid skolans byggrätt ligger trädbevuxen slänt kvar närmast befintliga hus.
- c. Upprustning av parken för att möta det högre slitaget som bebyggelsen medför, bekostas delvis av exploateringen, enligt avtal mellan förvaltningarna. Kopplingar till kringliggande rekreationsområden blir tydligare med ny bebyggelsestruktur som möter de vägar som människor kan välja att gå.
- d. Förslag till gestaltning av torgen och gatorna utvecklas under tiden fram till antagande. Torgen är körbara vilket gör att förvaltningsansvaret kommer att ligga på Trafikkontoret.
- e. Ansökan om dispens från biotopskyddet har lämnats in till Länsstyrelsen.
- f. Utbredning av fornlämningarna utreds i den omfattning som de berörs av planen och dess anslutande åtgärder. Avstämning sker kontinuerligt mellan Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret som beställare av utredningen.

3. Idrott- och föreningsnämnden

Anser att plats för idrottshall ska säkras inom planen.

Kommentar:

Utrymme för idrottshall säkerställs i planen och kan rymmas inom något av två möjliga kvarter. Utformningen är flexibel så att ytan kan användas för bostäder om annan plats för idrottshall anses lämpligare.

4. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

- a) Anser att det är positivt med en idrottshall. Det finns ett behov av icke-kommersiella platser. Vill delta i arbetet med Sannaparken. Det krävs förbättringsåtgärder på Karl Johansgatan så fort som möjligt.
- b) Önskar minst ett trygghetsboende (behov av fysiskt och ekonomiskt tillgängliga bostäder). Det finns ett behov av större lägenheter, 4-or och uppåt.
- c) Majorna-Linné är positivt inställda till; skola, äldreboende, BmSS, ombyggd förskola och vill delta i fortsatta arbetet. Önskar helst 150 äldreboendeplatser.
- d) Utredning om Oscarsledens framtid
- e) De önskar fler boende med utländsk bakgrund i stadsdelen
- f) Förskolegården förutsätts följa ramprogrammet

Kommentar:

- a) Idrottshall möjliggörs i planen, se svar på yttrande 1 och 3. Parkens framtida utveckling hanteras av Park- och naturförvaltningen, det mesta av parken ligger utanför planområdet. Förbättringsåtgärder i Karl Johansgatan följer till viss del med denna plan (översyn av cykelväg, ny hållplats) men alla åtgärder som diskuterades i programmet ryms inte i detta skede.
- b) Behov av olika boendeformer förmedlas till Fastighetskontoret, som äger en stor del av marken, för hantering i kommande markanvisningar.
- c) Noteras. Äldreboende i anslutning till skolan föreslås dimensioneras efter önskemål från Lokalsekretariatet.

- d) Oscarsledens framtid hanteras inte inom planen.
- e) Frågan hanteras inte i planarbetet. En minskad boendesegregation i staden är en överordnad fråga.
- f) Förskoletomten ger utrymme att bygga även t ex BmSS. Förskolan får dimensioneras efter de tillgängliga uteytorna, samverkan kan ske i ytor mellan förskolan och Sannaskolan.

5. Miljöförvaltningen

Anser följande:

- a) Luftkvalitet: bifogad luftkvalitetsutredning är tillräcklig och vi gör bedömningen att miljökvalitetsnormerna klaras i området.
- b) Ljudmiljö: Området är väldigt utsatt av höga ljudnivåer från både industri och spår- och vägtrafik. För att miljön ska anses acceptabel ur ljudsynpunkt anser vi att bullerutredningen måste uppdateras för att visa att man kan klara gällande riktvärden för industri, spår- och vägtrafik för samtliga bostäder.
- c) Naturmiljö: det behövs en inventering för att klargöra om turkduva finns kvar på platsen, samt vilka åtgärder som kan behövas om arten finns kvar.
- d) Markmiljö: Marken inom planområdet är förorenad och behöver utredas vidare samt saneras för föreslagen användning.
- e) Dagvatten: föreslagen dagvattenhantering behöver förtydligas och utvecklas.

Kommentar:

- a) Utredningen har uppdaterats efter påpekanden från Länsstyrelsen. Luftkvaliteten bedöms fortfarande klaras i området.
- b) Utredningar av buller har uppdaterats inför granskningen. Det är svårt att klara alla lägen men i planbeskrivningen utvecklas vilka lägen som är störda och hur man avser hantera det.
- c) Frågan har utretts i samarbete med Park- och naturförvaltningen. Turkduvan är inte längre rödlistad och inga ytterligare åtgärder har därför gjorts.
- d) Sanering av marken ska ske innan byggnation vilket säkerställs i planbestämelse.
- e) Dagvattenutredningen har utvecklats inför granskningen.

6. Lokalförvaltningen

Anser att det inte är lämpligt att lokalförvaltningens lokaler ingår i samfällighet för parkering.

Kommentar:

Planen ger möjlighet till samfällighet. Denna behöver bara realiseras om behov och intresse finns. Möjligheten ligger kvar i planen.

7. Trafikkontoret

Anser att

- a) Det är viktigt att lösa parkeringens fördelning på allmän plats/kvartersmark i Fix-kvarteren.
- b) Dagvattenfrågan är inte löst, men ser att det finns förutsättningar för att göra det.

- c) Korsning Banehagsgatan – Karl Johansgatan, finns risk för kollisioner mellan cyklister/bilister

Kommentar:

- a) Boendeanknuten parkering hanteras i planen på kvartersmark, korttidsbesök ges utrymme på allmän plats-mark.
- b) Dagvattenfrågan är utredd vidare inför granskningen.
- c) I samband med planarbetet sker översyn av utformningen av Karl Johansgatan på sträckan förbi planområdet. Förslagen innebär säkrare korsning med Banehagsgatan. Förbättringarna avses rymmas inom planens exploateringsbudget.

8. Nämnden för kretslopp och vatten

Anser att följande frågor behöver hanteras i planen:

- a) Beskriv avfallshantering för alla bostäder och verksamheter
- b) Återvinningsstation behöver ordnas på privat mark
- c) Yta på GS-torget behöver säkras för fördröjning av avloppsvatten
- d) Beskriv skyfallshantering
- e) Föreslaget parkeringshus kommer i konflikt med befintlig vattenledning
- f) Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning av ledningar i Sannaparken och behov av utvidgning av Kaverös högzon
- g) Se över textjusteringar s.34 och 35
- h) Ta bort skrivning om gemensamhetsanläggningar för dagvatten
- i) Påverkan på Göta Älv MKN
- j) Se över tillgänglighet för avfallsfordon, vändning på säckgator
- k) Se över berganläggning
- l) Tryckstegringsstation, risk att befintlig anläggning inte har tillräcklig kapacitet.
- m) Grovsoprum eller uppställningsplats för container
- n) Nya vattenledningar, omdragningar ledningar
- o) Se över höjdsättning utifrån översvämningsrisk

Kommentar:

- a) Beskrivning av avfallshantering har justerats enligt förvaltningens kommentarer
- b) Återvinningsstation kommer inte att ordnas i området, beskrivning har utvecklats i planbeskrivningen
- c) Möjlighet till sådan fördröjning kan ske i allmän plats-mark GATA eller TORG utan vidare regleringar i planen.
- d) Skyfallshantering beskrivs i Dagvattenutredning del 2 som tagits fram inför granskningen,
- e) I samråd mellan Kretslopp och vatten och Fastighetskontoret har konstaterats att ledningen behöver flyttas på grund av sättningskänslighet. Byggrätten för parkeringshuset har reviderats efter samrådet.
- f) Planbeskrivningen uppdateras enligt förslag.
- g) Textjusteringar har gjorts efter förvaltningens kommentarer.
- h) I vissa av kvarteren, med många byggherrar inblandade på begränsade ytor, behöver gemensamhetsanläggningar för dagvatten vara möjliga. Denna situation har diskuterats med Kretslopp och vatten.
- i) Påverkan på Göta Älv avseende MKN beskrivs i Dagvattenutredning etapp 2.
- j) Vändning ska inte ske på säckgator, soprum måste lokaliseras till korsningar där fordonen kan köra genom området.
- k) Planbeskrivningen uppdateras angående berganläggning.
- l) Kapaciteten hos befintlig tryckstegringsstation har utretts av Kretslopp och vatten och det nya området kan försörjas av befintlig anläggning.

- m) Detta är kvaliteter för de boende som byggherrarna själva behöver upplåta plats för inom sin kvartersmark. Lägen är inte lämpliga att reglera i planen.
- n) Omläggning av ledningar krävs i stora delar av planområdet. U-område har säkrats utmed Ostindiegatans förlängning för att ge utrymme för det stora ledningspaket som behöver ligga i/intill gatan.
- o) Höjdsättning bearbetas vidare efter riktlinjer i dagvattenutredningen och tas med i trafikkontorets pågående genomförandestudie.

9. Social resursnämnd

Anser att

- a) Socialt boende behövs som ersättning för Altbo i nybyggnationen.
- b) Strategi för gentrifieringsfrågan, ex. integrera boenden för icke-kapitalstarka, blandade upplåtelseformer
- c) Hela-staden-strategi för nyttobyggnader från 40- 50 tal
- d) Gångstråk upp till Öckerögatan
- e) Ljusstudier för gårdarna
- f) Ny typologi för Göteborg - konsekvenser för gårdarna/gårdslivet? Exempel från andra platser? Utestängande höghus?

Kommentar:

- a) Kommunens behov av boenden får fortsatt diskuteras, så att det i lämpliga delar kan inrymmas bland bostäderna på fastighetskontorets mark.
- b) Frågan är viktig men ligger på en mer strategisk nivå än den enskilda planen kan hantera. Se resonemang i planbeskrivningen.
- c) Frågan bör hanteras i ett hela staden-perspektiv som nämnden påtalar. I detta fall gjordes avvägningen av bevarandevärdet i programmet som föregått planen.
- d) Gångstråk till Öckerögatan är positivt men regleras inte i planen eftersom det skulle kräva rättighet över en privat fastighet som ligger utanför planområdet.
- e) Sol-/skuggstudier tas fram inför granskning.
- f) Topologin på platsen är ny för Göteborg men har bedömts som intressant att pröva för att få en kombination av kvaliteterna med en (i huvudsak) måttlig skala mot gård och gata, med fördelarna att kunna rymma fler bostäder när kvarteren också innehåller högre delar. I de sydvästra kvarteren kommer inspiration bl a från Vancouver som blandar typologier på liknande sätt. I de nordöstra kvarteren är blandningen inom kvarteren ett sätt att få ner ljus på gårdarna i kombination med att hantera buller och ge ett varierat gaturum.

10. Kulturnämnden

- a) Anser att det är positivt att äldre bebyggelsen bevaras. Fixfabriken har höga kvaliteter och ur kulturmiljösynpunkt förordar förvaltningen ett bevarande av en större del av byggnaden än detaljplanen föreslår.
- b) Anser positivt att området kan integreras mer i den omgivande stadsbebyggelsen. Problematiskt med dyra bostäder, vilka bidrar till en pågående gentrifieringsproblematik i Majorna. Viktigt med fysiskt och ekonomiskt tillgängliga bostäder för äldre i stadsdelen då många idag bor i otillgängliga fastigheter utan hiss.

- c) Viktigt att förbättra kopplingarna längs och tvärs Karl Johansgatan/Oscarleden inklusive passager över och under stråket, bla annat avseende tunnlarna under leden. Det är väsentligt ur såväl trygghetsperspektiv som social- och barnperspektiv. Dessa aspekter behöver hanteras i kommande detaljplaner. Åtgärda oskyddade trafikanter på Karl Johansgatan åtgärdas redan innan den föreslagna ombyggnaden av Karl Johansgatan startar. Bra för barn och unga att själva röra sig till målpunkter som skola, fritidsaktiviteter och bostad.
- d) Bra att den föreslagna idrottshallen kan få en viktig funktion som mötesplats.
- e) Kompensationsåtgärder bedöms krävas för att utveckla Sannaparken så att den fortsatt kan fungera som park och mötesplats samt klara det ökade slitaget som kommer av fler närboende.
- f) Trygghet är den faktor som mest begränsar kvinnors möjlighet att röra sig i stadsmiljön, vilket i sin tur även begränsar kvinnors valmöjligheter i fråga om arbete, nöjen, bostäder och transportmedel.
- g) Positiva konsekvenser ur ett miljöperspektiv då fler kan bo i kollektivtrafikhöga lägen med närhet till service och föreningsliv vilket minskar behovet av bil.
- h) Det finns tre fornlämningar (Göteborg 15:1, Göteborg 516 och Göteborg 517) som berörs i planområdet. Anser att kompletterande av avgränsande förundersökningar behövs, Länsstyrelsen beslutar hur sådan skall ske.
- i) Det är positivt att de centrala delarna av Sandarnaboplatsen behålls som Park- och naturmark enligt planförslaget.
- j) önskvärt om andelen invånare med utländsk bakgrund kan höjas inom stadsdelen.
- k) Positivt till förslag till skola, äldreboende, BmSS och ombyggnad av förskola. Önskar dock vara delaktig i denna planering framöver då det påverkar förvaltningens egen planering.
- l) Ta tag i frågan om Oscarsledens framtid då denna har stor påverkan på stadsdelens och stadens utveckling.

Kommentar:

- a) Sedan samrådet har den del av Fixfabriken som föreslås bevaras, utökats något så att en större del av fasaden utmed Lantvärnsgatan behålls. Detta har skett för att få större fokus på byggnadens horisontella orientering och utbredning.
- b) Gentrifieringsproblematik är en fråga att hantera i hela staden-perspektiv. Se skrivning i planbeskrivningen. För hantering av hyresnivåer, lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer mm som påverkar tillgången till bostäder, ligger frågan hos fastighetsnämnden i kommande markanvisningar.
- c) Frågorna hanteras även i kommande detaljplaner. Förbättringar längs stråket och bättre säkerhet att korsa Karl Johansgatan i höjd med Banehagsgatan genomförs i anslutning till denna plan. Åtgärder som inte är kopplade till planen behöver hanteras av trafiknämnden. Planen innebär att fler barn och unga kommer att ha nära till skola och verksamheter, med ett gatunät som kan öka tryggheten för barn och unga att röra sig själva.
- d) Noteras
- e) Kompensation för ökad användning av parken hanteras av berörda förvaltningar.
- f) Planen bedöms ge bättre trygghet för olika grupper att röra sig inom, genom och omkring planområdet.

- g) Noteras.
- h) Utredning pågår avseende utpekade fornlämningar.
- i) Noteras.
- j) Mångfald och minskad segregation är viktiga frågor men hanteras inte i planen.
- k) Noteras. Berörda förvaltningar bör vara delaktiga i kommande planeringsskeden.
- l) Oscarsledens framtid är inte redo att hanteras i pågående planer. I programmet som föregick planen beskrivs att leden inte kommer att läggas om i närtid.

11. Parkeringsbolaget

Meddelar att Bolaget har lediga platser i 3 anläggningar inom 400 m från planområdet, ser gärna samnyttjande av platserna men då ska det vara just samnyttjande på områdesnivå.

Kommentar:

Efter samrådet har avstämning skett med Parkeringsbolaget. Då har det visat sig att det inte finns lediga platser i närområdet och att planen inte kan tillgodoräkna sig några platser för samnyttjande.

12. Göteborg Energi

- a) Göteborg Energi äger många anläggningar inom området för detaljplanen. Kablar, styrkablar, kabelskåp och transformatorstationer. Göteborg Energi anser att exploateringen kommer att innebära att många av de befintliga anläggningarna måste flyttas till nya lägen eller rivas och byggas om till nytt ledningsnät.
- b) Nya transformatorstationer måste också byggas till. Viktigt att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kram. Markområdet måste vara fritt från vatten och avloppsledningar. Stationen ska inte kunna översvämmas.
- c) Göteborg Energi har flera driftsatta fjärrvärmeledningar inom planområdet för detaljplanen, viktigt att ta hänsyn till dessa.

Kommentar:

- a) Noteras.
- b) Nya lägen för transformatorstationer har införts i planen inför granskningen. Avstämning av lägen har skett med Göteborg Energi.
- c) Noteras. Fjärrvärmeledning mellan Vagnhallen och Garageområdet måste flyttas ut i Karl Johansgatan för att inte ligga under en föreslagen byggrätt.

13. Göteborgs Spårvägar

- a) Ett område med mycket trafik och buller från vagnhallen Majorna dygnet runt. Ev krävs ytterligare bullerdämpning i området.
- b) Föreslår att idrottshallen placeras i det södra kvarteret intill fd Beklädnadsförrådet (linneförrådet). Det skulle ge mindre buller om idrottshallen placeras utmed vagnshallens västra sida.
- c) Kan krävas fler åtgärder för att minska buller för bostäder mot vagnhallens västra sida.

Kommentar:

- a) Trafiksituationen på vagnhallsområdet är utredd som underlag för bullerberäkningar av industribuller, vilken uppdateras inför granskning.

- b) Idrottshallen föreslås lokaliseras i mittersta kvarteret eller i kvarteret närmast Karl Johansgatan, för att de lägena fungerar bäst för att vara nåbara och attraktiva lägen för besökarna.
- c) Åtgärder utreds i pågående bullerutredning.

14. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

15 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra, har inte några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på planens intentioner. Planen behöver dock förtydligas och kompletteras i flertalet frågor som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder.

Länsstyrelsen framför nedanstående synpunkter, som kommenteras under respektive underrubrik.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

- a) Ett tungt vägräcke samt en barriär för att förhindra att brandfarliga vätskor rinner mot planområdet föreslås längs avkörningsrampen närmast planområdet. Vid byggande av parkeringshus vid befintlig tankstation ska åtgärden även finnas längs med detta. Trafikverket är dock tydlig i sitt yttrande över att en sådan åtgärd inte kommer att tillåtas anordnas på Trafikverkets anläggning. Då de föreslagna skydden inte verkar genomförbara behöver kommunen se över andra lämpliga åtgärder för att minska riskbildningen.
- b) Riskanalysen hanterar inte alternativ med idrottshall. Detta måste belysas.
- c) Gastankstationen, placerad norr om detta område, är planerad att ersättas av ett parkeringshus, men om det inte blir av så kommer gastankstationen i konflikt med idrottshallen som bedöms som en svårutrymd verksamhet.
- d) På plankartan medges centrumverksamhet i området för det föreslagna parkeringshuset. Det har inte varit en förutsättning i riskanalysen, vilket behöver ses över.
- e) Redovisningen av persontäthet för området är bristfällig. Det framgår inte vilka tider som avses med dagtid. Vidare finns inga siffror över hur många som befinner sig i området resten av dygnet, samt fördelning inomhus respektive utomhus för dessa, beskrivna för området
- f) Vid val av indata av farligt gods på Oscarsleden ska hänsyn tas till vad som är tillåtet enligt dispensen för Stena Lines transporter av farligt gods.
- g) Vid uppdatering av riskanalysen ska hänsyn tas till de markanvändningsmöjligheter som plankartan medger. Riskanalysens antagande stämmer inte helt överens med vad planen möjliggör.
- h) Skyddsåtgärden gällande friskluftsintag gäller enbart inom 50 meter från väg. En olycka med giftig gas, som åtgärden syftar att begränsa konsekvenserna av, har

ett mycket stort spridningsområde varför kravet på placering av friskluftsintag borde gälla bygggrätter på att längre avstånd än 50 meter. Är det fritt att välja mellan skyddsklass EI 30 och EI60?

- i) Tabellen med beräkningsresultat på sidan 30 ifrågasätts.

Kommentarer:

- a) Riskutredningen uppdateras avseende detta. Vidare kontakter tas med Trafikverket för att utreda alternativ.
- b) Idrottshallen tas med i riskutredning inför granskningen.
- c) Gastankstationen kommer inte att vara kvar vid genomförande av detaljplanen. Riskutredningen uppdateras avseende idrottshall.
- d) Centrumverksamhet tas bort inför granskningen. Användningen ändras till icke störande verksamhet.
- e) Rapporten revideras. Dagtid är kl 06-18. Persontäthet uppdateras i utredningen.
- f) I kontakt med Länsstyrelsen har fråga om gällande dispens klarats ut inför revidering av rapporten.
- g) Delar av användningarna i planen reviderades efter rapporten togs fram inför samrådet. Inför granskningen är detta uppdaterat.
- h) Behov av skyddsåtgärder förtydligas i uppdaterad utredning. Friskluftsintag ska ligga högt eller i skyddat läge i förhållande till vägen, upp till 150 m från vägen.
- i) Tabellen ses över vid revidering av utredningen.

Översvämning

I planbeskrivningen står att *vatten vid skyfall kommer att samlas i lågpunkter och att de (lågpunkterna) bedöms kunna hantera detta. Torget vid Linneförrådet får utformas med särskild hänsyn till denna förutsättning*. En dagvattenutredning är framtagen men hantlar befintlig situation. Någon form av barriär bedöms behövas för att skydda befintlig byggnad i punkt 2 enligt figur 7 i dagvattenutredningen. Höjdsättning av området blir viktig i kommande skede.

Kommentarer:

Till granskningen har en dagvattenutredning etapp 2 tagits fram för att analysera förutsättningarna med aktuellt förslag och visa på lämpliga lösningar av dagvattenfrågorna.

Geoteknik – Länsstyrelsen bifogar yttrande från SGI

- a) Se över kontroller av stålspont, 5 m norr om Bruksgatan.
- b) Finns risk för ytliga ras/blocknedfall i fastmarksområden i områdets södra del.
- c) SGI saknar en bedömning av stabilitetsförhållandet för friktionsslänten ner mot detaljplaneområdets södra gräns.
- d) Måste framgå i planhandlingen att en bergteknisk sakkunnig bör kontrollera bergslänters stabilitet efter schakt.

Kommentar:

- a) Spontens funktion och skick kontrolleras kontinuerligt sen 2012/2013, framgår i den geotekniska rapporten. Att besiktningarna utförs ansvarar Fastighetskontorets förvaltningsavdelning för. I samband med en exploatering kommer sponten att ersättas.
- b) En besiktning av berget har utförts på plats, till granskningen bifogas denna dokumentation. Risk för blocknedfall bedöms inte aktuellt.
- c) Jordslänten som ligger söder om planområdet är något ondulerande men allmänt flack, inom den nordöstra delen går berget i dagen som en flack håll. Släntlutningen är marginellt >1:10. Jorddjupen är små och varierar mellan ca 1,3-8 m. Tack vare den flacka släntlutningen och befintliga jordlagers egenskaper (friktionsjord) bedöms slänten stabil, slänten skall inte heller bebyggas vilket medför

att inga tillskottslaster kommer att påföras. Risken att ett skred ska utvecklas i slänten som påverkar planområdet bedöms därmed som marginell.

- d) Text om kontroll är införd i planbeskrivningen.

Luftkvalitet

Med tanke på närheten till Oscarsleden anser Länsstyrelsen att resultaten är påfallande låga. Länsstyrelsen har tidigare fått indikationer på att SIMAIR-beräkningar för år 2015 underskattar halterna i Göteborg. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att miljökvalitetsnormerna sannolikt klaras för större delen av planområdet.

Kommentarer:

Utredningen av luftkvaliteten har reviderats utifrån Länsstyrelsens påpekande att beräkningarna inte är tillförlitliga. Ny utredning bifogas i granskningen. Miljökvalitetsnormerna bedöms klaras även i den nya utredningen.

Vibrationer

Planområdet omgärdas av spårvagns- och biltrafik. Marken är också delvis underlagrad av ett tjockt lerlager. Det finns därmed risk att vibrationer uppstår. Det behöver framgå i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Avstämning har skett med sakkunnig inom buller och vibrationer. Utredning bedöms inte lämpligt i detta skede utifrån de befintliga markförutsättningarna men frågan beskrivs i planbeskrivningen och tas med som upplysning i plankartan.

Buller

- a) Positivt med slutna kvarter med innergårdar, där i det flesta fall en ljudskyddad sida kan uppnås.
- b) Industribullerberäkningen visar maximala ljudnivåer nattetid överskridande 55 dBA industribuller längs fasaderna som vetter mot vagnhallen. >55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid *enstaka* tillfällen.
- c) I granskningsskedet ska prognos för olika förekommande transportslag och information om vilka gator som är medtagna i beräkningen redovisas.
- d) I en stor del av ytterkanterna i kvarteret som vetter mot Oscarsleden överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA. I kvarter 1 överskrids 55 dBA och i vissa fall 60 dBA i stora delar av den sydvästra och den norra byggnaden. I Kvarter 3 överskrids 55 dBA och i vissa fall 60 dBA och i vissa fall 60 dBA för stora delar av hörnet mot sydväst. Det behöver redovisas hur byggnaderna förhåller sig till trafikbullerförordningen.
- e) I skolbyggnaden kan enligt plankartan även inrymmas bostäder. Det behöver redovisas hur dessa förhåller sig till trafikbullerförordningens värden.
- f) Av plankartan framgår att ett bullerskydd får uppföras till en höjd av 6,5 m mot vagnhallen vid Linneförrådet. Länsstyrelsen anser att det ska säkerställas att bullerskydd ska uppföras.

Kommentarer:

- a) Det finns flera skäl att slutna kvarter valts i området, men det är också positivt att denna form är bra ur bullersynpunkt.
- b) Frågan om enstaka överskridanden har diskuterats vidare med Länsstyrelsen inför granskningen. Bullerutredningar och texter i planbeskrivningen har uppdaterats för att bättre svara på hur situationen förväntas bli och vilka åtgärder som är möjliga.
- c) Trafiksiffror har setts över och planbeskrivningen har uppdaterats.
- d) Se svar b), revideringar och åtgärder utvecklas även för trafikbuller.

- e) Bostäderna i den föreslagna kombinerade skolbyggnaden beskrivs i planbeskrivningen som enkelsidiga smålägenheter mot den skyddade sidan, medan gemensamma utrymmen lokaliseras mot gatan.
- f) Planen ger möjligheten att uppföra skyddet om det visar sig krävas. Av bullerutredningen (industribuller) bedöms skyddet vara nödvändigt men beroende på framtida verksamhet på vagnhallsområdet bedöms det tillräckligt att planen ger möjligheten att uppföra planket. I bygglovet säkerställs att nödvändigt skydd uppförs.

Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns föroreningar som kräver åtgärder för att marken ska bli lämplig för planerade ändamål. Länsstyrelsen anser att fördjupade undersökningar krävs inför riskbedömningen och att det är viktigt att provtagning utgår från en historisk inventering (Mifo fas 1) av verksamheterna som funnits på platsen.

Kommentarer:

En riskbedömning av förorenad mark har tagits fram inför granskningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten Vattenförekomsten Göta älv – Sävås inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. Beskriv hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten t.ex. med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen. Viktigt att dagvattenutredningen kompletteras med en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet efter exploatering.

Kommentarer:

Områdets påverkan på MKN för vatten tas med i dagvattenutredning etapp 2 inför granskningen.

Råd enligt PBL och MB

Farligt gods - Riskkriterier/riskvärdering

I den framtagna riskanalysen görs endast jämförelser mot DNVs kriterier. Länsstyrelsen hade gärna sett att en jämförelse även gjorts mot Göteborgs stads egna, politiskt antagna, kriterier

Kommentar:

I projektet beslutades att FÖP:ens kriterier inte skulle användas, Kriterierna togs fram för ca 20 år sedan och upplevs vara föråldrade.

Radon

En upplysning om detta bör finnas på plankartan.

Kommentar:

Radonstatus anges i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Det är positivt att de nya kvarteren sammanlänkas med den äldre kvarterstrukturen genom storgårdskvarter. FIX-skylden på kontorsbyggnaden bör bevaras.

Inom planområdet finns fornlämningar. Fornlämning RAÄ Göteborg 15:1 har delvis fått en ny avgränsning. Resultatet från den avgränsande arkeologiska förundersökningen behövs snarast eftersom det blir vägledande för om eventuella tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens bestämmelser och om tillstånd kommer att villkoras med krav på arkeologisk undersökning.

Kommentar:

Utredning av fornlämningarna pågår efter beslut av Länsstyrelsen. Utredningarna ska vara klara innan antagande av planen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

- a) *Generellt biotopsskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken* Intill GS-hallen, mot Karl Johansgatan, finns en trädrad med 8 oxlar. Dessa träd planterade i rad uppfyller kriterierna för att utgöra en allé enligt de generella biotopsskyddsbestämmelserna. Dispensansökan bör skickas in till Länsstyrelsen så snart som möjligt.
- b) Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Kommentar:

- a) Kommunen har hos Länsstyrelsen ansökt om dispens från biotopsskyddet för att avverka del av den biotopsskyddade allén. Kompensationsåtgärder föreslås ske i Sannaparken.
- b) Markavvattningsföretag är inte aktuellt inom området.

17. Polisen

Polisen har inga ytterliga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

18. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten framför följande synpunkter:

- a) Vägar och uppställningsplatser ska stämma överens med Räddningstjänsten Storgöteborgs Råd & anvisning nr 110.
- b) Det finns fasader som inte kommer kunna nås från planerat vägnät.
- c) Brandvattensystemet ska utformas i enlighet med VAV P83.
- d) Frågor till formuleringar om ”tungt vägräcke och vätskespär” längs avkörningsrampen intill området, samt att bebyggelse närmast Oscarsleden ska utföras med ”sammanhållen betongstomme som ökar motståndskraft vid gasexplosion”.
- e) I plankartan anges bestämmelser med hänvisning till klass EI30/60, vilket i själva verket är två olika klasser för fasad.
- f) Oklart personantal som använts för beräkningar av konsekvenser vid olycka med farligt gods.
- g) Omskalning gällande kriterierna från FÖP99 bör korrigeras.
- h) Skyddsåtgärderna för bebyggelse ger enligt riskanalysen en riskreducerande effekt motsvarande 75 % minskning av sannolikheten att omkomma inomhus i planområdet. Räddningstjänsten efterfrågar resonemang gällande skyddsåtgärder för att minska risken för omkomma i området i händelse av en olycka.
- i) Förtydliga personalantal kopplat till plan för idrottshall.

Kommentar:

- a) Avstämningar har skett med räddningstjänsten. Där Räddningstjänsten ser möjliga problem är planförfattarna tacksamma för upplysningar om detta.
- b) Där fasader inte kan nås ska andra lösningar för utrymning väljas i bygglovet, t ex TR2-trapphus.
- c) Brandvattensystemet klarar gällande krav enligt avstämning med Kretslopp och vatten.
- d) Riskutredningen revideras utifrån synpunkterna.
- e) Plankartan har justerats efter avstämning med riskutredaren.
- f) Vid revidering av riskutredningen ses uppgifter om persontätheten över.
- g) Inför framtagandet av riskutredningen har man tagit ställning till att kriterierna i FÖP:en inte skulle användas eftersom de bedöms inaktuella efter närmare 20 år.
- h) Beskrivningen ses över i riskanalysen.
- i) Beskrivningen ses över i riskanalysen.

19. Lantmäterimyndigheten

- a) Felaktig information på sid 23 angående gång och cykelpassage.
- b) En siffra har fallit bort vid angivelse av tomtindelning 14:10. Korrekt ska vara 1480K
- c) Finns befintliga ledningsrätter för transformatorstation och gasledning som inte givits planstöd.
- d) Ange om exploatören ska bekosta sanering av marken.
- e) E-områden ska lokaliseras
- f) Otydlig information om högsta våningsantal
- g) Saknas administrativ gräns för u- och g-områden.
- h) Bestämmelsen g2 är otydlig gällande parkering och dagvattenhantering
- i) Tag bort tomtindelning 140K-III-7755 från plankartan
- j) Se över balkonger som kragas ut över allmän plats
- k) Saknas planstöd för underjordisk berggrumsanläggning
- l) Våningsantal på Sandarna 18:3 stämmer inte på plankartan.

Kommentar:

- a) Noteras och åtgärdas
- b) Noteras och åtgärdas.
- c) Befintliga transformatorstationer flyttas. Nya lägen anges inom planen. Gasledningen har ledningsrätt idag men kommer att minska sitt ledningsrättsutrymme för att inte komma i konflikt med föreslagen bebyggelse.
- d) Exploatörens ansvar för marksanering förtydligas.
- e) E-områden har kompletterats inför granskning.
- f) Våningsantal utgår inför granskningen och höjder regleras som nockhöjd.
- g) Noteras och åtgärdas
- h) Inför granskning omfattar bestämmelsen g1 gemensamhetsanläggning för parkering och dagvattenhantering i kvarter där samordning av dessa frågor bör ske. Bestämmelsen g2 avser gemensamhetsanläggning för komplementbyggnader.
- i) Åtgärdas.
- j) Balkonger över allmän plats har stämts av med jurist och bygglovshandläggare från SBK för att klara ut att bestämmelsen är lämpligt utformad.
- k) Underjordisk berganläggning finns i närområdet. Detta beskrivs i planbeskrivningen men hanteras inte i plankartan.
- l) Åtgärdas, våningsantal utgår som bestämmelse.

20. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

21. Trafikverket

- a) Utveckla kollektivtrafiken i området och minska bilberoendet
- b) Rekommenderar en trafikanalys som visar hur tänkta exploateringar påverkar E45 (Oscarsleden) och E6:20 (Västerleden) som båda är utpekade riksintressen för kommunikation.
- c) Begränsa antalet bilparkeringsplatser till ett absolut minimum
- d) Önskar en noggrannare belysning av vilken trafikalstring som de nya bostäderna och verksamheterna kan tänkas medföra, samt hur dessa resor bedöms fördelas i vägnätet.
- e) Åtgärder för hållbar mobilitet behövs för planen.
- f) Redovisa hur bullerfrågan beaktas och hur bebyggelsen kan klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).
- g) Se över riskutredning på sid 39 gällande vätskespär och tungt vägräcke. Trafikverket godkänner inte sådana åtgärder inom vägområdet.
- h) Hantera dagvatten inom planområdet och påverka inte vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.
- i) I dagsläget är genomförandet av den planerade busshållplatsen på Karl Johansgatan och det planerade vänstersvängfältet in mot Lantvärnsgatan inte säkraställt.
- j) Trafikverket vill vidare framhålla att verket inte har möjlighet att finansiera åtgärder som påkallats av kommunala utbyggnadsplaner.

Kommentar:

- a) Planen innebär förstärkning av kollektivtrafiken och åtgärder för att minska bilberoendet.
- b) Frågor om påverkan på riksintresse för kommunikation hanteras genom uppdaterat material om trafikalstring och fördelning av trafik samtidigt som staden har en pågående dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen kring riksintresse för kommunikation och arbetet med åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för södra mellanstaden pågår. ÅVS:en arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen är att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Hur aktuellt planförslag bidrar till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig har kompletterats i planbeskrivningen.
- c) Planen ingår i BoStad 2021 och tillämpar de hanteringsprinciper för parkering som anges för projektet. I programmet inför planen angavs att planen kan tillämpa parkeringstal för innerstaden och det föreslås flera åtgärder som stärker andra färd sätt än bil. Inför granskningen begränsas också utrymmet för parkering i planen.
- d) Beräkning tas fram till granskningen.
- e) Åtgärder för hållbar mobilitet utvecklas för planen. Flera åtgärder ingår, till granskningen utvecklas begränsning av parkeringsytor.
- f) Inom området kommer avstegsfall för buller vara nödvändigt i vissa delar. Planbeskrivningen utvecklas för att beskriva var det kan bli aktuellt, hur bullret hanteras och hur området i stort förhåller sig till bullerförordningen.

- g) Riskutredningen har bearbetat frågan vidare inför granskning. Stora delar av åtgärderna bedöms inte längre krävas men fortsatta kontakter sker med Trafikverket för att klara ut eventuella kvarstående behov av åtgärder på Trafikverkets mark.
- h) En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram inför granskning. Dagvatten från området belastar inte trafikverkets anläggning.
- i) Utrymme för de önskade åtgärderna har diskuterats vidare med Trafikverket och utrymme kan säkras utan att skada Trafikverkets intressen i området.
- j) 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 samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

22. FordonsGas Sverige AB

FordonsGas Sverige AB vill ligga kvar då anläggningen behöver ligga i anslutning till ledningen.

Kommentar:

FordonsGas anläggning kommer inte kunna bli kvar inom planområdet, alternativa lägen i anslutning till ledningen utreds.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

23. Hyresgäster i Linneförrådet

Medlemmar i ett kollektiv av fotografer, som hyr lokaler i Linneförrådet, påtalar behovet av både parkering och anslutning med bil till lokalen. De åker ut på olika uppdrag och lastar bilen med fotoprylar. Det finns även behov att ta emot besökare och bereda dem plats att parkera.

Kommentar:

Runt Linneförrådet har större yta prickmark reserverats för bl a parkering och andra ytor som kan behövas för verksamheterna.

24. Auditory, företag som hyresgäst i Linneförrådet

Behöver komma intill byggnaden ibland för av och pålastning av utrustning då den är relativt tung och skrymmande. Det hade varit bra om det fanns möjlighet för dem att parkera i närområdet.

Kommentar:

Runt Linneförrådet har större yta prickmark reserverats för bl a parkering och andra ytor som kan behövas för verksamheterna.

25. Sandarna BK

Sandarna BK framför följande synpunkter:

- a) Är bekymrade över att minigolfanläggningen kommer att gå förlorad.

- b) Är i behov av större lokaler arbetar för att starta fler lag. Önskar bygga en källare-/suterrängvåning i samband med att klubbstugan ska flyttas till området till konstgräsplanen.
- c) Klubben anser också att det är viktigt med parkeringsplatser/lastplatser i anslutning till klubbhuset.
- d) Anser att det ska byggas en fotbollsplan 77x60 m (inkl 2,5 sidoyta)

Kommentar:

- a) Tyvärr finns inte ytor att i fortsättningen upplåta kommunal mark för minigolfen.
- b) Ytan för klubblokalen ändras från bruttoarea till byggnadsarea och ges en höjd som tillåter en våning, vilket möjliggör källare om så önskas.
- c) I anslutning till klubbhusets nya läge, intill förlängda Ostindiegatan, revideras planen så att uppställning kan ske för bl a lastning till klubbhuset.
- d) Bollplanen kommer att fortsätta ha samma mått som idag. Större plan ryms inte utan intrång på angränsande ytor och behov. Ytan som säkras i planen är avstämd med Idrott- och föreningsförvaltningen.

26. Mekonomen / ro bil i Göteborg AB, Bruksgatan 16

Har verksamhet i GS-hallen idag och vill inte flytta.

Kommentar:

Planen revideras så att icke störande småindustri fortsatt är tillåtet i GS-hallen. Planen i sig innebär inget krav att verksamheten behöver flytta.

Boende i närområdet

27. Boende Mariagatan 33C

Den boende anser att det är positivt med ytterligare en skola. Saknar idrottshall och simhall.

Kommentar:

Skola och idrottshall ges utrymme i planen, dock ej simhall.

28. Boende Svanebäcksgatan 23a

Bygg inte bostadsrätter för ”rika”. Ta hänsyn till sociala konsekvenser och stadsdelens själ. Inte positiv till en plan med 3-våningshus, 4-våningshus, 7-våningshus och 12-våningshus. Spretigt med flera olika byggherrar.

Kommentar:

Planen kommer att genomföras under flera år och med flera byggherrar, vilket kan ge spridning av upplåtelseformer och hyror/avgifter. I planen har valts en mer ”brokig” utformning av bebyggelsen än vad som är vanligt i Kungsladugård och Sandarna, men vilket förekommer i t ex Klippan.

29. Boende Älvsborgsgatan 50

Boende i stadsdelen sedan 40 år tillbaka. Bygg inte högre än gängse landshövdingehus (inte högre än 1-2 vån) i Majorna. I synnerhet inte mot sidan som vetter mot Sannaparken. Bevara Sannaparken. Bevara ”lantlighetskänslan” i området. Planerad bebyggelse måste smälta in i omgivningen.

Kommentar:

Bebyggelsen mot parken kommer att bli högre än idag men inspiration har hämtats från proportionerna i husen runt parken för att ge ett bra samspel mellan det nya och det befintliga, så att platsens värden kan leva vidare.

30. Boende Donsögatan 5a

Ta vara på historisk mark i området och gör något trevligt för området med den.

Kommentar:

Bevarande av en del av den äldre bebyggelsen är en del i att levandegöra området och tillföra miljöer med kvalitet och historiska kopplingar.

31. Boende Lantvärnsgatan 1 A

Boende i området framför följande synpunkter:

- a) Bygg inte nya höga byggnader.
- b) Lagg områdets centrum i de äldre bevarade delarna av planområdet.
- c) Bevara historiska innebörden av Fixfabriken. Ta hänsyn till kulturmiljön.
- d) Bygg högre hus (trappa upp) längre in i området mot Sandarna från Karljohansgatan till.
- e) Bra att använda garagen vid Bruksgatan till centrumverksamhet. Blanda bostäder och verksamheter.
- f) Undrar varför är landshövdingehuset där i Triumfglass ligger och industribyggnaden kvarter borttaget från planområdet?

Kommentar:

- a) Planen kommer fortsatt att innehålla en blandning av högre och lägre byggnader.
- b) Inom planområdet ryms inget direkt centrum utan människor förväntas röra sig utmed stråken genom området. De samlingsplatser och torg som planeras ligger till största del i anslutning till bevarade äldre byggnader.
- c) Inför granskning har en större del av Fixfabriken föreslagits för bevarande, för att bättre förmedla historisk kontinuitet. Övriga äldre delar som avses bevaras har fått utvecklade beskrivningar och bestämmelser inför granskningen.
- d) Husen i området trappar i höjd för att följa landskapsformen och för att undvika främmande höga byggnader precis intill Sannaparken.
- e) Noteras.
- f) Området står inte inför någon direkt utveckling och ingår därför inte i planområdet. Denna del ingick i programmet och kan aktualiseras framöver om så önskas av staden eller fastighetsägarna.

32. Boende Jordhyttegatan 19

Anser att stadsdelen ska behålla sitt utseende med denna fina luftiga struktur. Det är ett kulturminne - ett arv -från det gamla Göteborg. Bygg inga höghus

Kommentar:

Synpunkten noteras. Sturkturen av högre och lägre delar har valts för området av skäl som beskrivs i planbeskrivningen och den strukturen ligger kvar inför granskningen.

33. Boende Jordhyttegatan 11

Förslag på att inrätta en hundrastgård i samband med nybyggnation i fixfabrikens område. Förslagsvis skulle den kunna ligga mellan Sannaskolans gymnastiksal och konstgräsplanen.

Kommentar:

Synpunkten noteras och vidarebefordras till Park- och naturförvaltningen som sköter Sannaparken. Området ligger utanför detaljplanen.

34. Boende på Öckerögatan 3A (1 person) och 3 C (2 personer)

Vill inte bli berövade hela vår utsikt över älven. Vill att det ska byggas lägre hus som bättre smälter in bland de befintliga hus som redan finns i Sandarna .

Kommentar:

Behovet av skola, äldreboende och bostäder i området har vägts mot den negativa påverkan som närmast boende på Öckerögatan kommer att få avseende minskad utsikt. Inför granskningen har alternativa utformningar av byggnaden prövats, med bibehållen volym för att klara behoven i stadsdelen. Den form på byggnaden som illustrerades i samrådet har konstaterats ge minst negativa effekter för majoriteten av boende på höjden. Planen har inför granskningen preciserats så att de höga byggnadsdelarna kommer att placeras mot gatan, med högsta delen mot Karl Johansgatan. Det innebär att lägre delar säkerställs söderut och att byggnaden inte kan komma närmare de befintliga boende än vad som framgår i illustrationen.

35. Boende Öckerögatan 3C

Gällande planer av skolbygget.

Finns det alternativ att bygga skolan? Finns regler hur nära får man bygga befintlig byggnad? Finns planer på hur många våningar byggnaden ska vara?

Uttrycker oro för vad detta innebär: minskat ljusinsläpp, minskad tillgång till solljus.

Undrar också om planen kan ge högre omgivande ljud på grund av mer och tyngre trafik. Orolig för störande belysning från byggnaden. Vill inte bli av med utsikten

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 34 angående skolan.

Planen bedöms inte ge högre bullerpåverkan på befintliga bostäder, tvärtom kan den nya bebyggelsen bidra till att skärma buller från Oscarsleden och Älvsborgsbron i vissa lägen.

36. Boende Öckerögatan 5 A

Ifrågasätter följande ang 5+ våningsbyggnaden. Vill inte bli av med utsikten. Bygg en levande stad, vill ej ha höga hus. Riskerar att de inbodda sedan tidigare hamnar utanför, blir blockerade, och förlorar utsikten.

Bra med butiker i industriområdena. Ta vara på det som redan finns i området.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 34. Blandningen av högre och lägre hus i kvarteren med övervägande bostäder är placerade så att man som boende på Sannahöjden kan se ”vid sidan av” dem och uppleva både staden som tidigare och de nya delarna. Butiker och verksamheter kan integreras i planen.

37. Boende Öckerögatan 5 C

Vill inte bli av med utsikten. Kan bara ana varför huset som ligger allra högst upp ska täcka in hela Öckerögatan 5, så att vi endast har insyn till våra nya grannar.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 34

38. Boende Öckerögatan 5a

Utan utsikten och den fria känsla det ger finns inget positivt med huset eller miljön längre. Bygg lägre våningar.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 34

Övriga

39. Hyresgästföreningen

- a) Anser att det bör byggas fler bostäder främst hyresrätter. Viktigt att det byggs hyresrätter för människor med lägre inkomster.
- b) De anser att det är viktigt att bevara kulturella värden och byggnader.

Kommentar:

- a) Inom HSB/Balders del av planområdet avses byggas bostadsrätter, inom fastighetskontorets mark sker fördelning mellan upplåtelseformer i senare skede. Inför markanvisning avgörs också hur olika behov av boenden ska hanteras inom området.
- b) Planen hanterar kulturhistoriska kvaliteter genom varsamhetsbestämmelser och bevarandekrav.

40. Föreningen Bolhop

Bolhop önskar att det ska byggas ett kollektivboende för äldre. Hänvisar till kommunens mål om mark ska avsättas för gemenskapsboende.

Kommentar:

Synpunkten förmedlas till Fastighetskontoret som äger en del av marken inom planen och som kommer att föreslå lämpliga inriktningar för kommande markanvisningar.

41. Yimby

- a) Positivt att industrimark blir mer tillgänglig, saknas dock lokaler. Viktigt med levande bottenvåningar och mer lokaler för verksamheter i området.
- b) Uppmuntrar krav på tegel i fasad och tak, utformning som sadeltak. Önskar mer betoning av bottenvåningar och socklar.
- c) Kommentarer kring jämförelse med UN-habitat och befolkningstäthet där det är 47 invånare/ha och kommer gå upp mot 52-54 med detaljplanen. Bygg inte ensidiga bostadsområden.
- d) Stärk området med kollektivtrafik. Noterar att det är ett avbrutet stråk från nordost till sydväst.
- e) Bygg idrottshall med bostäder ovanpå. Komplettera med ett tredje alternativ för de tre kvarteren som gränsar mot spårvagnsdepån.
- f) Staden bör komma överens med Trafikverket om den långsiktiga inriktningen för riksintresset Oscarsleden.
- g) Önskar mer integration av området med omgivningen, större krav på blandning (helst i varje kvarter) och krav på levande lokaler på bottenplan.

Kommentar:

- a) Planen möjliggör blandning och tillgängliggör tidigare industrimark. Lokaler krävs i den omfattning som bedöms rimlig utifrån verksamhetsutredningar utförda i programskedet.

- b) De krav på utformningen av byggnaderna som införts i planen bedömer stadsbyggnadskontoret vara en rimlig avvägning, som ger utrymme för både viss grad av sammanhållning och viss grad av frihet i utförandet.
- c) UN-habitats riktvärden är intressanta jämförelser. I detta fall bedöms behovet av bostäder väga tungt i avvägningen av intressen på platsen.
- d) Kollektivtrafik finns i områdets närhet och en ny busshållplats avses placeras in till planområdet. Planen är utformad med en kombination av raka stråk mellan målpunkter och mer brutna stråk som kan ge en annan upplevelse för flanören.
- e) Idrottshall med bostäder uppepå möjliggörs i planen inför granskning. Inför granskningen preciseras också vilka kvarter som kan vara lämpliga för idrottshall. Inga ytterligare alternativ bedöms aktuella inom planområdet.
- f) Oscarsledens framtid är en övergripande fråga som inte hanteras i planen.
- g) Synpunkten noteras men ytterligare krav införs inte i planen.

Personer som instämmer med Yimbys yttrande

Instämmer i Yimbys yttrande. Vill se större krav på integration och större blandning och levande lokaler på bottenplan.

- 42. Yttrande utan angiven adress
- 43. Boende Gibraltargatan 52
- 44. Yttrande utan angiven adress
- 45. Boende Harald Stakegatan 38
- 46. Boende Lorensbergsgatan 18
- 47. Boende Ankargatan 14
- 48. Boende i Vallda
- 49. Boende Färgfabriksgratan 14
- 50. Boende utan angiven adress
- 51. Boende Kustroddaregatan 5a

52. Skrivelse utan angiven adress

Anser att det finns liten möjlighet att påverka planarbetet. Allt för lite hänsyn är tagen till de som faktiskt lever och verkar i närområdet. Positivt att mycket verksamheter äger rum i området idag. Verksamheter som körer, konstnärateljéer, veteranbil och motorcykelentusiaster och även näringsidkare samsas nu här. Detta har inte tagits hänsyn till i planen. Bygg inte ett ”nytt Eriksberg”

Kommentar:

I programmet och planen har dialoger hållits med boende, verksamma och skolbarn med flera. Många av verksamheterna ges möjlighet att vara kvar i området, men inte alla.

53. Synpunkt från medborgare, utan angiven adress

Kul med fler bostäder i Majorna!

I projektmodellen saknar jag en rendering för Familjebostäder och JM:s kommande husprojekt för att kunna se hur kommande byggnation smälter in med deras. Tycker att ni i projekteringsfasen bör se över byggnaden som kommer att ersätta den befintliga förskolan då den i projektmodellen ser väldigt klumpig ut. Se över om det blir risk för insyn från takterrass. Tycker det är helt ok med förtätning men i detta fall är det inte estetiskt tilltalande.

Kommentar:

De hus som uppförs vid Majstångsgatan ingår i en del av bilderna och modellerna som tagits fram till planen.

Förskoletomten är inte lika noggrant studerad som övriga delar av planförslaget utan syftar till att säkerställa en byggrätt för de behov som finns i staden. Inför granskningen har byggnadens utformning reviderats så att uttrycket med två flyglar har tagits bort.

54. Skrivelse utan angiven adress

Viktigt med en blandad stad, ej tomma innegårdar, otillgängliga gångvägar och betongklossar. Mer kollektivtrafik. Fixa till fasaderna på Vagnhallen & Bussgaraget så vinner miljön och stadsbilden. Riv inte Inomhusgokartbana i bussgaraget.

Kommentar:

Planen innebär att bussgaraget rivs och gokarten och övriga verksamheter behöver finna nya lokaler. Kollektivtrafiken föreslås förstärkas i området med en ny busshållplats på Karl Johansgatan. Innegårdarna har pekats ut av boende som en viktig kvalitet i befintliga kvarter i Kungsladugård och det är en förebild för området. Fasadmateriel för kvarteren ska vara tegel, så upplevelsen av betongklossar bedöms inte vara en risk här.

55. Skrivelse utan angiven adress

Boende har bott länge i området. Anser att modellen är klumpig, bör se över förskolan så den smälter in bättre.

Ett par frågor:

1. Hur ser fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter ut?
2. Kommer man att försöka "bygga billigt"?

Kommentar:

Förskoletomten är mycket litet studerad, planen ger en byggrätt för ändamål som behövs i staden men planen preciserar inte just hur byggnaden ska se ut, utöver fasadmateriel. Det kan göra att modellen i denna del upplevs som obearbetad eller klumpig.

HSB/Balder bygger tillsammans ca 500 bostadsrätter. På Fastighetskontorets mark finns utrymme för 500-600 lägenheter, med blandade upplåtelseformer. I denna del är fördelningen inte klar och kommer att preciseras vid markanvisning. Frågan om billigt boende beror på vilken inriktning som Fastighetsnämnden väljer för markanvisningarna i området.

56. Boende utan angiven adress

Anser att det saknas en mataffär i normalstorlek eller större.

Kommentar:

Behovet av mataffär konstaterades i programmet som föregått planen. I kommande detaljplan för området utmed Karl Johansgatan är förslaget att matbutik ska ingå.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas med ytor för transformatorstationer

- Läge för parkeringshus revideras
- Gränser mellan park- och kvartersmark justeras och gångväg läggs till i Sannaparken
- Byggrätt inom skolan förtydligas

Övriga åtgärder som skett utifrån inkomna synpunkter har inneburit uppdatering av utredningar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Yttrande
2017-02-16

Diarienummer
402-983-2017

Sida
1(12)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder vid Fixfabriksområdet inom stadsdelen Sandarna och Kungsladugård i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-12-20 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen är i grunden positivt inställd till omvandlingen av Fixfabriksområdet enligt föreliggande plan som innebär ett tillskott på upp till 1100 bostäder, skolverksamhet, vård, butiker, kontor, en eventuell sporthall med mera. Planområdet ligger mellan ca 160-460 meter (fägelvägen) till en spårvagnshållplats och det föreslås ett nytt busshållplatsläge (ej inom föreliggande plan) längs med Karl Johansgatan i nära anslutning till bostäderna.

Sammantaget gör det att området kan komma att bli väl försörjt ur kollektivtrafikhänseende. Länsstyrelsen ser också särskilt positivt på att bostäder planeras nära friytor som Sannaparken och att det i planen ingår markanvändning som uppmuntrar till rörelse och aktivitet.

Planen behöver dock förtydligas och kompletteras i flertalet frågor som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder.

När det gäller *riksintresse för kommunikation* vill Länsstyrelsen särskilt understryka att det är viktigt att ett nytt hållplatsläge tillkommer nära planområdet. Kommunen behöver samråda med Trafikverket om bland annat detta och planens påverkan på riksintresset behöver belysas mer utförligt enligt nedan.

Utifrån prövningsgrunden *människors hälsa och säkerhet* behöver geotekniska oklarheter belysas i enlighet med SGI:s yttrande. Kommunen behöver vidare uppdatera riskutredningen utifrån vad planen medger och inte minst utifrån att vissa tänkta riskreducerande åtgärder utanför plan inte verkar möjliga att genomföra enligt Trafikverket. Kommunen behöver även klargöra hur översvämningrisker är tänkta att hanteras inom planområdet

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

samt belysa om planens genomförande kan orsaka problem utanför planområdet ur denna aspekt.
Fortsatt behöver det klargöras om luftkvaliteten är tillfredsställande för det bostadshus som är beläget längst norr ut i området samt för den del av "skolhuset" som gränsar mot Karl Johansgatan.
Vibrationsfrågan behöver belysas i det fortsatta planarbetet.
Även i bullerfrågan behöver planen förtydligas. Länsstyrelsen anser bland annat att det behöver vidtas åtgärder för att dämpa bullret, särskilt från vagnhallen Majomas verksamhet.
Vidare behöver frågor som berör förorenad mark belysas enligt nedan.

Kommunen behöver visa att planläggningen inte medverkar till att *miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten* överträds.

Utöver ovanstående prövningsgrunder är det viktigt för den fortsatta planeringen och planens tänkta genomförande att Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning beaktas. Detta gäller särskilt frågor som berör arkeologi enligt nedan.

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, riksintresse för kommunikation samt miljökvalitetsnormer för vatten 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

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse för kommunikation

Trafikalstring till följd av planens genomförande

För de ca 1100 bostäderna kommer drygt 600 parkeringsplatser behövas. Kommunen bedömer att trafikvolymerna efter utbyggnaden ligger i samma nivå som dagens trafikflöden till och från området. Trafikverket har yttrat sig (dat 2017-02-08) över föreliggande plan. Trafikverket bedömer dock i motsats till kommunen att det är sannolikt att området kommer att ha högre trafikflöden efter ombyggnaden, jämfört med idag. I sitt yttrande efterlyser

Trafikverket en noggrannare belysning av vilken trafikstring som de nya bostäderna kan tänkas medföra, samt hur dessa resor bedöms fördelas i vägnätet och då särskilt för Oscarsleden som är riksintresse för kommunikation. Länsstyrelsen finner det rimligt att kommunen belyser ovanstående, liksom att handlingarna uppdateras med aktuella siffror för den berörda delen av Oscarsleden. Länsstyrelsen vill, liksom Trafikverket, uppmuntra staden till att begränsa antalet bilparkeringsplatser till ett minimum, i synnerhet i kollektivtrafiknära lägen som detta.

Åtgärder inom riksintresse för kommunikation utanför planområdet

Helt utanför föreliggande planområde planeras en ny busshållplats på Karl Johansgatan som ligger inom riksintressets vägområde. Markutrymmet för vänstersvängsfältet in mot Lantvärmsgatan ligger också delvis inom riksintressets vägområde samt utanför detaljplan. Kommunen och Trafikverket behöver föra en dialog kring om och hur detta ska planeras och genomföras utan att negativ påverkan uppstår på riksintresset.

Länsstyrelsen ser, liksom Trafikverket, att det är viktigt att frågan löses snarast då åtgärderna är en viktig del i att både möjliggöra kollektivt resande och god framkomlighet i området. Den nya busshållplatsens tillkomst är en viktig komponent för att planförslaget ska kunna följa intentionerna i trafikstrategin och bidra till ett minskat bilberoende i området. Likväl är hållplatsen en viktig förutsättning för planens påverkan, i avseendet trafikstring, på riksintresset Oscarsleden.

För riskreducerande åtgärder på/vid Oscarsleden se nedan.

Trafikverkets yttrande bifogas här i sin helhet.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (dat 2017-02-08) över planen. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s yttrande om att det finns oklarheter, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, vad gäller både markens stabilitet samt risk för blocknedfall, som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet som bifogas här.

Farligt gods

Risikans analysens omfattning och förutsättningar

Ett tungt vägräcke samt en barriär för att förhindra att brandfarliga vätskor rinner mot planområdet föreslås längs avkörningsrampen närmast planområdet. Vid byggande av parkeringshus vid befintlig tankstation ska åtgärden även finnas längs med detta. Trafikverket är dock tydlig i sitt

yttrande över att en sådan åtgärd inte kommer att tillåtas anordnas på Trafikverkets anläggning. Då de föreslagna skydden inte verkar genomförbara behöver kommunen se över andra lämpliga åtgärder för att minska riskbilden.

Vidare hanterar inte riskanalysen Alternativ 2 i detaljplanen, dvs. möjligheten att etablera en idrottshall i nordöstra delen av planområdet. Riskanalysen måste även kompletteras med detta alternativ för att utreda om några särskilda åtgärder bör vidtas för idrottshallen med tanke på närheten till farligt godsled. Gastankstationen, placerad norr om detta område, är planerad att ersättas av ett parkeringshus, men om det inte blir av så kommer gastankstationen i konflikt med idrottshallen som bedöms som en svårutrymd verksamhet.

På plankartan medges centrumverksamhet i området för det föreslagna parkeringshuset. Det har inte varit en förutsättning i riskanalysen, vilket behöver ses över.

I planbeskrivningen framgår att tanken är att centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen samt veta mot Karl Johansgatan. Som plankartan nu är utformad så tillåts centrumverksamhet över hela byggrätten. Det behöver justeras om inte den uppdaterade riskanalysen visar att annat är lämpligt.

Redovisningen av persontäthet för området är bristfällig. Det framgår inte vilka tider som avses med dagtid. Vidare finns inga siffror över hur många som befinner sig i området resten av dygnet, samt fördelning inomhus respektive utomhus för dessa, beskrivna för området. Länsstyrelsen tolkar det som att endast personer som vistas inom området dagtid har varit utgångspunkt för riskberäkningarna. Övrig tid över dygnet behöver redovisas och beaktas i beräkningarna.

Stena Line har en dispens (dnr 258-38011-2015) från Länsstyrelsen att transportera farligt gods på sträckan Jaegerdorffsmotet – Stena Lines Danmarksterminal. Dispensen har upphört att gälla (2016-12-31) men Stena Line har begärt förlängning. Vid val av indata av farligt gods på Oscarsleden ska hänsyn tas till vad som är tillåtet enligt dispensen. Här framgår att IMDG-koden och Östersjöavtalet reglerar vilket farligt gods som är tillåtet att transportera, med vissa undantag angiva i dispensen. Dvs det är vad som är möjligt att transportera som ska vägas in, inte enbart vad som transporteras i dagsläget. Detta för att få en robusthet i riskbedömningen.

Vid uppdatering av riskanalysen ska hänsyn tas till de markanvändningsmöjligheter som plankartan medger. Riskanalysens antagande stämmer inte helt överens med vad planen möjliggör.

Skyddsåtgärder

Den föreslagna skyddsåtgärden gällande brandklassad fasad behöver förtydligas kring val av brandklass. Finns kravet EI60 för någon fasad? Är det fritt att välja mellan EI30 och EI60?

Skyddsåtgärden gällande friskluftsintag gäller enbart inom 50 meter från väg. En olycka med giftig gas, som åtgärden syftar att begränsa konsekvenserna av, har ett mycket stort spridningsområde varför kravet på placering av friskluftsintag borde gälla byggrätter på ett längre avstånd än 50 meter. Rimligtvis åtminstone hela riskhanteringsavståndet på 150 meter från farligt godsled.

Övrigt

Länsstyrelsen ställer sig frågande till om tabellen med beräkningsresultat på sidan 30 i bilagan är korrekt. Det är noll omkomna i flertalet scenarier. Är det verkligen inga omkomna i scenariot med utsläpp av giftig gas till exempel?

Översvämning

I planbeskrivningen står att *vatten vid skyfall kommer att samlas i lågpunkter och att de (lågpunkterna) bedöms kunna hantera detta. Torget vid Linneförrådet får utformas med särskild hänsyn till denna förutsättning.* Det finns ingenting om torgets utformning på plankartan. Inte heller beskrivs/redovisas vilka vattendjup som uppstår vid ett skyfall samt hur det påverkar framkomligheten.

En dagvattenutredning är framtagen men hanterar befintlig situation. En uppdatering av dagvattenutredningen som hanterar situationen efter exploatering anges komma efter samrådet (angett till hösten 2016). Ett antal områden redovisas som instängda och några kan förväntas vara ett problem även efter exploateringen. Någon form av barriär bedöms behövas för att skydda befintlig byggnad i punkt 2 enligt figur 7 i dagvattenutredningen. Höjdsättning av området blir viktig i kommande skede. Dagvattenutredningen anger att *primära ytavrinningsvägar behöver identifieras där större vattenflöden kan samlas upp och transporteras vidare. Längs dessa ska källarmedfarter undvikas och byggnader höjdsättas för att tåla ett större vattendjup på gatorna.* Även framkomligheten behöver belysas. Länsstyrelsen väntar sig en uppdaterad dagvattenutredning i granskningskedet där frågan är utredd och där skyddsåtgärder även, så långt det går, är säkerställda. Dagvattenutredningen behöver även beskriva om planens genomförande kan komma att orsaka eventuella problem utanför planområdet, se Trafikverkets yttrande.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen har tagit del av planhandlingarnas luftutredning som använt emissionsfaktorer, väderdata och bakgrundshalter för 2015 i beräkningar med SIMAIR korsning. Resultaten visar på låga halter av kvävedioxid med marginal till MKN. Med tanke på närheten till Oscarsleden anser Länsstyrelsen att resultaten är påfallande låga. Mellan Oscarsleden och Karl Johansgatan är beräknade halter generellt lägre än uppmätta halter på Femmans tak och uppmätta urbana bakgrundshalter i Borås 2015.

Länsstyrelsen har tidigare fått indikationer på att SIMAIR-beräkningar för år 2015 underskattar halterna i Göteborg. Det är därför lämpligt att som validering göra jämförelser med mätningar samt ytterligare beräkningar för år där mätningar och beräkningar stämmer bättre överens. Rapporten saknar information om vilka trafikmängder och gator som är inkluderade i beräkningarna med SIMAIR korsning.

Länsstyrelsen gör dock bedömningen att miljö kvalitetsnormerna sannolikt klaras för större delen av planområdet, d.v.s. de delar som ligger bakom, och skärmas av, första husraden ut mot Karl Johansgatan och Oscarsleden. På grund av osäkerheterna i indata för 2015 anser Länsstyrelsen inte att det är klarlagt om luftkvaliteten är tillfredsställande för det bostadshus som är beläget längst norr ut i området samt för den del av "skolhuset" som gränsar mot Karl Johansgatan. För att bedöma om bostäder, skola, vård är lämpligt i dessa delar anser Länsstyrelsen att en fördjupad/reviderad luftstudie behövs. Med tanke på läget nära Oscarsleden bedöms det vara lämpligt att placera entréer, vistelseytor, luftintag o.d. bort från Oscarsleden samt att säkerställa detta i plankartan.

Vibrationer

Planområdet omgärdas av spårvagns- och biltrafik. Marken är också delvis underlagrad av ett tjockt lerlager. Det finns därmed risk att vibrationer uppstår. Det behöver framgå i planbeskrivningen vilka nivåer som kan förväntas i planerade bostäder, vilka riktvärden dessa förhåller sig till, samt vilka eventuella åtgärder som krävs för att reducera vibrationerna. Länsstyrelsen kan inte utesluta att det finns ett behov av att säkerställa högsta tillåtna vibrationsnivå, 0,4 mm/s vägt RMS-värde, genom en planbestämelse på plankartan.

Buller

Generellt

Länsstyrelsen är positiv till att området utformas i slutna kvarter med innergårdar, där i det flesta fall en ljudskyddad sida kan uppnås. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver titta på ytterligare åtgärder i syfte att dämpa bullret för bostäderna närmast vagnhallen Majorna. Länsstyrelsen är i nuläget tveksam till om bostäder kan accepteras i kvarteren närmast vagnhallen utifrån följande aspekter:

- Industribullerberäkningen visar maximala ljudnivåer nattetid överskridande 55 dBA industribuller längs fasaderna som vetter mot vagnhallen. Även ljudnivån på den västra och den östra innergården samt på Linneförrådets fasader överskrider 55 dBA. Av Boverkets vägledning framgår att maximala ljudnivåer $L_{Fmax} > 55$ dBA inte bör förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid *enstaka* tillfällen. Begränsningen avser i första hand den ljuddämpade sidan.

Länsstyrelsen anser inte att verksamhet som bedrivs kontinuerligt och där maximalt tillåtna ljudnivåer överskrids vid ett eller flera tillfällen varje natt är att se som enstaka tillfällen. Ytterligare en bekymmersam aspekt är att det förekommande industribullrets maximala ljudnivåer delvis består av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, vilket är en ljudkaraktär som är särskilt störningsframkallande.

- Industribullerberäkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån nattetid vid fasad som vetter mot Vagnhallsområdet blir 51 dBA vid flera beräkningspunkter. Enligt Boverkets vägledning om Industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 2015:21 bör bostadsbyggnader inte accepteras om ljudnivån nattetid överstiger 50 dBA (zon C), även om ljuddämpad sida finns. Dessutom utsätts kvarteren för höga ljudnivåer från Oscarsleden och bullerregn från Älvsborgsbron. I det här fallet är innegårdarna även utsatta för trafikbuller, i vissa fall överstigande 55 dBA.

I den alternativa utformningen av kvarteren närmast vagnhallen Majorna kan bostäder komma att uppföras mot gatan, bort från vagnhallen. Förekommande bullerutredningar behöver redovisa även detta alternativ.

Det framgår av planbeskrivningen att kommunen bedömer att det i enstaka fall kan vara aktuellt att göra avsteg från bullerriktvärden. Inför granskningshandlingen behöver det beskrivas vilka eventuella åtgärder som vidtas, för vilka och för hur många lägenheter det eventuellt kan vara aktuellt att göra avsteg.

Trafikbuller

I granskningskedet ska prognos för olika förekommande transportslag och information om vilka gator som är medtagna i beräkningen redovisas.

Bullerkartor 6915-11-14 Garagetomten

I en stor del av ytterkanterna i kvarteret som vetter mot Oscarsleden överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA. Om bostäder ska anordnas här måste det framgå av planhandlingarna hur trafikbullerförordningens värden ska kunna uppfyllas för hörlägenheterna. Beräknade bullemnivåer vid fasad för de olika våningsplanen i detta kvarter saknas i samrådshandlingen. Detta behöver redovisas i granskningskedet.

Det behöver framgå av planhandlingarna hur trafikbullerförordningens värden ska kunna uppfyllas för huset i nordost av det planerade torget. För detta hus ska det också beskrivas om uteplats kan anordnas som uppfyller trafikbullerförordningens krav. Även för kvarteret öster om detta hus behöver det beskrivas hur trafikbullerförordningens värden kan uppfyllas.

Bullerkartor 6908-120-127

I kvarter 1 överskrider 55 dBA och i vissa fall 60 dBA i stora delar av den

sydvästra och den norra byggnaden. I Kvarter 3 överskrids 55 dBA och i vissa fall 60 dBA och i vissa fall 60 dBA för stora delar av hörnet mot sydväst. Det behöver redovisas hur byggnaderna förhåller sig till trafikbullerförordningen, t ex genom att redovisa planritningar.

I skolbyggnaden kan enligt plankartan även inrymmas bostäder. Det behöver redovisas hur dessa förhåller sig till trafikbullerförordningens värden. 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. I granskningshandlingen ska det redovisas hur värdet uppfylls vid skolgården i den södra delen av området.

Industribullerutredning

Av plankartan framgår att ett bullerskydd får uppföras till en höjd av 6,5 m mot vagnhallen vid Linneförrådet. Länsstyrelsen anser att det ska säkerställas att bullerskydd ska uppföras. Vidare anser Länsstyrelsen, vilket är nämnt ovan, att ytterligare åtgärder behöver vidtas för att dämpa industribullet. Länsstyrelsen anser även att en planbestämmelse ska införas på plankartan som säkerställer att riktvärden avseende industribuller uppfylls inom planområdet.

Även ekvivalenta ljudnivåer, för dag och kväll ska redovisas. Beräknad ekvivalent- samt maxnivåer för hela fasaden ska då redovisas.

De högsta ljudnivåer som anges i Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller ska också tillämpas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler. Industribullerutredningen behöver redovisa hur den planerade förskolan mm vid Kennedygatan förhåller sig till riktvärden för industribuller.

Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns föroreningar som kräver åtgärder för att marken ska bli lämplig för planerade ändamål. Det framgår också att det inför granskningskedet ska tas fram en riskbedömning som kommer att ge en bättre bild av kommande åtgärdsbehov.

Länsstyrelsen anser att fördjupade undersökningar krävs inför riskbedömningen och att det är viktigt att provtagning utgår från en historisk inventering (Mifo fas 1) av verksamheterna som funnits på platsen. Riskbedömningen ska omfatta hela planområdet och ta hänsyn till de olika exponeringssituationer som den planerade markanvändningen innebär, tex skola, grönytor, bostäder mm. Sedan behöver en åtgärdsutredning utföras som underlag inför val av åtgärd. Länsstyrelsen rekommenderar att en kostnadsuppskattning tas fram för att visa att de åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för planerade ändamål är möjliga och rimliga. Föroreningssituationen och åtgärdsbehovet ska tydligt framgå i

planbeskrivningen. Behovet av utredningar och omfattningen på dem bör bestämmas i samråd med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen.

Det är särskilt viktigt att utreda eventuella problem med klorerade lösningsmedel eftersom det har använts i stora mängder inom området. Det framgår av planbeskrivningen att klorerade lösningsmedel påträffats under Fixfabriken men att det inte kunnat påvisas utanför fabriken. Omfattningen av de undersökningar som genomförts med avseende på klorerade lösningsmedel framgår inte i planbeskrivningen eller i framtagna översiktliga rapporter (Sweco 2016-09-22). Det behöver sammanställas vilka utredningar som genomförts och därefter bedöma behovet av ytterligare undersökningar. Klorerade lösningsmedel behöver ingå i den planerade riskbedömningen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten

Vattenförekomsten Göta älv – Sävås inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron, som blir mottagare för dagvatten från planområdet, omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds. Kommunen behöver därför beskriva hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten t.ex. med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen.

Göta älv omfattas också av MKN för fisk- och musselvatten. I förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten anges vilka rikt- och gränsvärden för olika kemiska och fysikaliska parametrar som gäller.

Enligt dagvattenutredningen, som än så länge enbart beskriver dagvattensituationen före exploatering, går dagvattnet idag via kombinerade spillvattenledningar till Gryaabns reningsverk. Efter exploatering kommer dagvattenledningarna att avvattnas till Göta älv, vilket medför ett tillskott av föroreningar till vattenförekomsten. Dagvattenlösningarna, som kommer att tas fram i den kompletterande dagvattenutredningen, behöver inkludera både rening och fördröjning av dagvatten.

För att kunna göra en bedömning av planområdets påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen kompletteras med en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet efter exploatering. Dagvattenhantering (rening och fördröjning) bör regleras med bestämmelse på plankartan.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Farligt gods - Riskkriterier/riskvärdering

I den framtagna riskanalysen görs endast jämförelser mot DNVs kriterier. Länsstyrelsen hade gärna sett att en jämförelse även gjorts mot Göteborgs stads egna, politiskt antagna, kriterier för att ge en tydligare bild över hur risknivån står sig mot dessa, även om kommunen i detta fall väljer att luta sig mot DNVs kriterier. Detta för att riskanalysen ska kunna utgöra ett korrekt och transparent beslutsunderlag.

I presentationen av Göteborgs stads kriterier så används enbart aversionskurvorna för arbetsplatser, både kurvan kopplat till riskdagens mål samt kurvan efter synpunkter från näringslivet. De kurvor som borde presenteras är istället bägge kurvorna, både för bostäder och för arbetsplatser, utifrån riskdagens mål. Planområdet innefattar bostäder varför denna kurva är högst relevant.

Radon

I planbeskrivningen ska framgå den kunskap som finns om vad inom planområdet som är hög-, normal- eller lågriskområde för radon. En upplysning om detta bör finnas på plankartan.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kommunalt bevarandeområde Kungsladugård storgårdskvarter med landshövdingehus och det funktionalistiskt utformade Sandarna med friliggande putsade lamellhus och grönytor mellan byggnaderna.

Det är positivt att de nya kvarteren sammanlänkas med den äldre kvarterstrukturen genom storgårdskvarter vilket är ett av Majornas/Kungsladugårds mest karaktäristiska särdrag. Kvarterstrukturen skapar också bra förutsättningar för en fungerande blandstad.

Det är positivt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet förses med q- och r-bestämmelser. FIX-skylden på kontorsbyggnaden bör bevaras eftersom den ger området en viktig identitetsskapande prägel.

Inom planområdet finns fornlämningar. En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte har genomförts för att fastställa fornlämningarnas exakta gräns. Fornlämning RAÄ Göteborg 15:1 har delvis fått en ny avgränsning. Men på grund av begränsad tillgänglighet vid genomförandet behövs i första hand kompletteringar för att få ett tillfredsställande underlag för att klargöra om och i så fall vilken utsträckning som fornlämningar berörs.

Resultatet från den avgränsande arkeologiska förundersökningen behövs snarast eftersom det blir vägledande för om eventuella tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens bestämmelser och om tillstånd kommer att villkoras med krav på arkeologisk undersökning. Utöver behovet av beslutsunderlag för Länsstyrelsens tillståndsprövning är resultatet även ett viktigt planeringsunderlag för att detaljplanen ska kunna utformas med hänsyn till fornlämnningar. Länsstyrelsen vill upplysa om att de arkeologiska förhållandena kan komma att påverka planförslaget och förutsätter att nödvändiga justeringar utifrån fornlämningsbilden kan bli aktuella.

Först när resultatet är känt är det möjligt förutse vilka åtgärder som krävs och vilka konsekvenserna blir för detaljplanens genomförande. Erforderlig tillståndsprövning hanteras i enlighet med rådande bestämmelser i Kulturmiljölagen men med tanke på detaljplanens tidplan är det betydelsefullt att komplettering av avgränsande förundersökning blir tillräckligt omfattande och genomförs så snart som möjligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

- *Generellt biotopsskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken*
Intill GS-hallen, mot Karl Johansgatan, finns en trädrad med 8 oxlar. Dessa träd planterade i rad uppfyller kriterierna för att utgöra en allé enligt de generella biotopsskyddsbestämmelserna. Några av träden står i direkt anslutning till byggnaden och omfattas därför av undantag från förbudet. Enligt plankartan kommer ny vägdragning innebära att flera av oxlarna behöver tas ned. För de träd som inte omfattas av undantaget krävs dispens. Dispensansökan bör skickas in till Länsstyrelsen så snart som möjligt.
- *Vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken*
Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.
- För synpunkter enligt *Kulturmiljölagen (KML)* – se rubriken kulturmiljö ovan.

Övrigt

Försvarsmakten har yttrat sig (dat 2017-02-12) över föreliggande plan och har inget att erinra.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har planhandläggare Anna Hendén beslutat och planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydds-, samhälls- och vattenavdelningen / Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-02-08
Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2017-02-08

Kopia till:

SGI
Trafikverket

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Helena Irenesson
Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Andreas Morner Åhman, Patrik Jansson
Vattenavdelningen, Mikael Adrian