



Utställningsutlåtande

Utfärdat: 2020-06-23

Diarienummer: 0489/11

Aktbeteckning: 2-5515

Mattias Westblom

Telefon: 031-368 17 93

E-post: mattias.westblom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken i Göteborg

Utställningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 mars 2019 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning under tiden 22 maj 2019 – 18 juni 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

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

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Flera inkomna yttranden poängterar, på ett eller annat sätt, att området kommande förändring utgör en väsentlig del i att fullfölja påbörjad utveckling med syftet att skapa en funktionsmässigt blandad stadsdel med innerstads-kvaliteter.

Länsstyrelsen yttrar sig kring att de önskar förtydliganden när det gäller geoteknik och MKN vatten (grundvatten). Länsstyrelsen påpekar även att en ansökan om upphävande av strandskydd behöver upprättas samt att pågående tillståndsprocess för vattenverksamhet måste vara avgjord innan planen kan antas. Två PM har upprättats för att besvara frågor kring geoteknik respektive MKN grundvatten. Länsstyrelsen har i sitt beslut daterat 2020-04-27 angett att detaljplanen inte ska omfattas av strandskydd där strandskydd inträder, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft. Miljödömen för vattenverksamhet vann laga kraft 2020-01-02, mål nr: M-4844-17.

SIG har yttrat sig att de önskar förtydliganden i utredningsunderlaget för att kunna bedöma områdets stabilitet och lämpligheten av föreslagna åtgärder. En särskild PM har upprättats efter utställningen för att besvara SIG:s frågor.

Trafikverket ser att deras synpunkter från tidigare yttrande tillgodosetts men önskar att plankartan kompletteras med bestämmelse om vibrationsnivå vid nybyggnation vilket stadsbyggnadskontoret inte anser är nödvändigt.

Räddningstjänsten har yttrat sig att brandvattenförsörjningen inom planområdet måste säkerställas vilket kan lösas i utbyggnadsskedet.

Göteborgs Energi har synpunkter kring placering och reglering av befintliga och tillkommande transformatorstationer. Plankartan har reviderats för att tillmötesgå önskemålen.

Kretslopp och Vatten har utöver sitt remissvar inkommit med ett kompletterande yttrande i vilket man redogör för hantering, konsekvenser och kostnader för utbyggnad av dagvattensystem för att skydda området mot översvämning.

Platzer fastigheter AB (ägare till större delen av planområdet) har yttrat sig kring att kravet att återskapa grändstruktur i planområdets norra del kommer att påverka deras befintliga uthyrbara ytor samt att det kan påverka upplevd trygghet för boende och verksamma i området. Stadsbyggnadskontoret anser att återskapandet av grändstrukturen varit en bärande gemensam idé under hela planarbetet samt att de nya passagerna på ett förtjänstfullt sätt stärker områdets attraktivitet och skapar ökad rörlighet under hela dygnet.

Stadsdelsförvaltningarna har yttrat sig kring att förskoleplatser för de tillkommande boende i planområdet måste säkerställas i angränsande områden.

Kvarstående erinran från PoNF

Allvarligaste kvarstående invändningen kommer från Park- och Naturförvaltningen som påpekar i sitt yttrande att planförslaget visserligen uppfyller Grönstrategins *ekologiska* mål men att det inte uppfyller Grönstrategins *sociala* mål. Park- och Naturförvaltningen poängterar, med anledning av detta, vikten av att skapa förutsättningar för sociala värden vid gestaltning och genomförande av kaj och torgytor inom planområdet samt, så långt det är möjligt, minska barriärer och säkerställa planens genomförbarhet.

Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att Gamlestadens fabrikers mycket speciella förutsättningar som en tätbebyggd, välbevarad före detta renodlad industrimiljö är av yttersta vikt att integrera i pågående stadsutveckling i Gamlestaden även om Grönstrategins sociala mål inte uppnås.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanen kan antas.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag med flera

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen avseende detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi Nät AB

Framför att plankartan och planbeskrivningen under rubriken E1 inte stämmer överens. I plankartan finns tre föreslagna platser för transformatorstationer. En plats norr om byggnad B18 som är märkt E och avser en befintlig transformatorstation, detta stämmer.

Vidare finns en plats märkt E₁ mellan byggnad B27 och byggnad B22, där stämmer planbeskrivningen med plankartan sånär som på att indexet 1 saknas i planbeskrivningen. Även på denna plats finns en befintlig transformatorstation.

Dessutom finns i plankartans södra del mellan byggnad B27 och byggnad N13 en plats märkt E₁ som inte omnämns i planbeskrivningen. Att GENAB kan bibehålla och bygga transformatorstationer på dessa tre platser är helt nödvändigt för att kunna försörja området med el.

I planbeskrivningen talas om två inbyggda transformatorstationer. Några sådana existerar inte.

För övrigt hänvisar vi till svaret på samrådshandlingen.

Göteborg Energi Nät AB önskar få antagandehandling när denna finns tillgänglig.

Kommentar:

Planbeskrivning revideras och förtydligas utifrån ovanstående synpunkter. De tre föreslagna placeringarna för transformatorstation kvarstår. Indexeringen E₁ utgår då placeringen centralt i området samt tillkommande plats i planområdets södra ände kommer behöva samnyttjas även för pumpstationer för att kunna skydda området från översvämningar

3. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Anser att en del frågor har tagits om hand som är planrelaterade.

De frågeställningar som Ni lämnat över till exploatörerna såsom grundläggning flytt av ledningar på grund av byggnation mm kvarstår tills de dialoger vi har med exploatörerna är färdigutredda. Det pågår dialog för en del av de synpunkter vi hade i samrådet. Den ledningen som är placerad där JM har tänkt bygga bostäder som måste flyttas ut i Gamlestadsvägen är beroende av den projektering som kommer att utföras av trafikkontoret. Innan vi har ett läge i allmän platsmark som

vi fått i samråd med trafikkontorets projektering så kan vi inte flytta någon ledning. En ledning av denna storlek tar tid att flytta och eftersom vi har kunder på ledningen så måste den vara i drift tills den nya ledningen är byggd och vi kan göra en omkoppling.

Kommentar:

Informationen är vidarebefordrad till trafikkontoret samt till exploitören.

4. Göteborg Energi Gasnät AB

Anser att tidigare kommentarer angående gasledning finns med och har beaktats i samrådsredogörelse samråd 2. Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

5. Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

6. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har inkommit med två yttranden där det ursprungliga yttrandet menade att planen inte uppfyller Plan och Bygglagens krav på hälsa och säkerhet. I ett tilläggsyttrande daterat 2020-03-26 konstaterar Kretslopp och vatten att ytterligare utredningsarbete har skett och att man nu anser att området kan skyddas mot översvämning om dagvattensystemet kompletteras med pumpstation(-er) enligt nedan.

Enligt Göteborgs stads nya riktlinjer kring behov av pumpning vid högvatten Påverkan på dagvattensystem från högvattenskydd (Sweco, 2019) ska utlopp för dagvattensystem förses med backventiler och pumpstationer för att klara av att hantera en regnhändelse vid ett scenario av högvatten. Det dimensionerande regnet för sådana pumpstationer beror på markhöjderna för aktuellt område. För Gamlestadens fabriker som har marknivåer över +1,5 (RH2000) innebär det ett 1-årsregn.

En pumpstation med ytbehov på 7x12m plus uppställningsplats placerad centralt i området markerat med E1 i plankartan fungerar som placering för pumpstation för pumpning av regnvatten vid högvatten. Det nya allmänna dagvattensystemet i planområdet måste sitta ihop med den planerade pumpstation. Kostnader för ovan nämnda pumpstation har grovt bedömts till 30 miljoner och 3 miljoner för tillkommande tryckledning, totalt ca 33 miljoner. Kostnaden belastar VA-kollektivet.

Kretslopp och vattens övriga synpunkter:

Under rubriken Dagvatten i planbeskrivningen:

- Stryk meningen ”Dagvattnet från kvartersmark leds därefter till en gemensam reningsanläggning under det centralt belägna torget på allmän platsmark i anslutning till pendeltågsstationen.” Denna mening kan strykas eftersom den kompletterande dagvattenutredningen kommer fram till att en gemensam

reningsanläggning enligt tidigare förslag ej är nödvändig om övriga reningsåtgärder byggs ut.

Under rubriken Avfall i planbeskrivningen:

- ändra första meningen till: "Insamling av hushållsavfall inom planområdet planeras ske med kärl som töms med vanlig sopbil".
- ändra ordet återvinningsplats till återvinningsstation.
- lägg till att miljörum för avfallssortering ska placeras i delar av byggnader där sopbil kan angöra intill. Max dragavstånd för kärl är 25 meter från miljörummets mitt till bakre delen på sopbil.
- lägg till att fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar från bostäderna ska ordnas på kvartersmark eftersom detaljplanen inte ger plats åt någon återvinningsstation.

Viktig information för exploatörerna att beakta vid genomförandet av detaljplan finns i samrådsyttrande nr 2 över detaljplanen.

Dricksvatten och spillvatten

Kretslopp och vatten hänvisar till tidigare lämnade yttranden.

Skyfallshantering

Kretslopp och vatten anser att befintliga utredningar inte belyser risken för begränsad framkomlighet till planområdet vid skyfall. Det medför att konsekvensen av bristande framkomlighet inte kan bedömas eller jämföras mot andra risker.

Kretslopp och vatten har tagit fram skyfallsanalyser för området för befintlig situation. Ett grovt förslag på åtgärder (strukturplaneåtgärder) för att hantera översvämningensrisk finns men ett genomförande av dessa har stor påverkan på både planstrukturen och kostnaden.

Kretslopp och vatten anser att det i planen ska förtydligas att utrymning av området vid översvämning på grund av skyfall endast är möjligt norrut. I det pågående arbetet med Gamlestaden etapp 2 är det därför viktigt att bevara denna möjliga utrymningsväg. I övrigt bedömer Kretslopp och vatten att ytterligare utredning av skaderisk och framkomlighet inom planen inte är nödvändigt i nuvarande planskede.

Höga vattennivåer i hav och vattendrag

På plankartan står det "Området ska skyddas mot skyfall genom utbyggnad av dagvattensystem och ytor för fördröjning enligt lösningar i till planen hörande dagvattenutredning eller motsvarande". Detta är ett delvis felaktigt konstaterande. Området skyddas ej mot skyfall med hjälp av utbyggnad av dagvattensystemet utan skyfall ställer sig i angränsande lägre liggande ytor utanför planområdet. Däremot hanteras skyfall som faller inom planområdet genom att samlas upp i två lågt liggande skyfallsytor, det saknas däremot beräkningar på hur stora volymer dessa kan komma att behöva härbärgera samt hur vattnet efter skyfall leds bort från dessa ytor.

Ekonomi

I vårt utlåtande 2014-06-25 bedömdes flytt av allmänna ledningar till en längd av ca 210m i Gamlestadsvägen kosta 1,5 miljoner. Idag bedöms den kostnadsuppskattningen ha ökat till ca 4 miljoner pga. marknadsprisändringar. Kostnaden för denna flytt skall ej belasta VA-kollektivet.

Kommentar:

Ytor för att möjliggöra föreslagen pumpstation har införts på plankartan vid den centralt belägna öppna ytan samt i planområdet södra del. Pumpstationerna får samordnas med befintliga respektive tillkommande transformatorstationer och bör med hänsyn till områdets industrihistoriskt intressanta karaktär samordnas inom ett klimatskal som utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring att utrymning vid översvämning endast kan ske norrut. Övriga synpunkter har hanterats genom mindre revideringar av planhandlingarna respektive information till berörda.

7. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen har tagit emot handlingarna och har utöver sitt tidigare utlåtande inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

8. Miljö- och klimalnämnden

Miljöförvaltningen har tagit del av utställningshandlingen och har inga mer synpunkter att framföra än det vi framfört tidigare.

Kommentar:

Noteras.

9. Park- och naturnämnden

Förvaltningens bedömning

Inledning – helhetsbedömning

Planförslaget uppfyller Grönstrategins ekologiska mål, då fler träd som kan bistå med ekosystemtjänster adderas. Tillfredsställande dagvatten- och skyfallslösningar kan skapas på kvartersmark. Planförslaget uppfyller dock inte Grönstrategins sociala mål, då de nya bostäder som byggs i området inte kommer att ha tillgång till parker för rekreation och social vistelse i enlighet med Grönstrategins riktvärden. I kombination med att de stora barriärer som omgärdar området kommer att kvarstå vid genomförande av detaljplanen, kommer möjligheterna att ta sig till och från parker utanför planområdet att vara starkt begränsad, även om parker finns inom ca 400–500 m. Förvaltningens helhetsbedömning är att planförslaget inte lever upp till Grönstrategins mål. Därför är det viktigt att skapa förutsättningar för sociala värden vid gestaltning och genomförande av kaj och torgytor. Vidare behöver detaljplanen bearbetas så långt det är möjligt med avseende på att minska barriärer och säkerställa planens genomförbarhet.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Planförslaget uppfyller inte Grönstrategins sociala mål. Planförslaget omfattar en upprustning av ett kajstråk samt ett entrétorg som beroende på utformning kan bidra till vissa sociala värden. Kajmiljön kommer dock till största del att vara hårdgjord och torget till stor del att vara trafikalt och får heller inte utformas för stadigvarande vistelse. Ingen av dessa miljöer kan därför godtas fungera som gröna och trygga miljöer för lek och rekreation enligt Grönstrategins mål för bostadsnära park. Då inga nya parker tillskapas inom planområdet hänvisas boende inom planområdet till närliggande stadsdelars rekreativa strukturer. I kombination med att de stora barriärer som omgärdar området idag kommer att kvarstå, kommer möjligheterna för att ta sig till och från parker utanför planområdet att vara starkt begränsade. Ett nätverk av parker och naturmiljöer och deras utformning studeras just nu inom den närliggande detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2. I denna detaljplan säkerställs närmsta bostadsnära park i Banérsparken, på ca 400–500 meters gångavstånd från planområdet. En naturmiljö tillskapas även runt Sävån, öster om aktuellt planområde. På grund av att Gamlestadsvägen utgör en kraftig barriär mellan planområdet och närliggande strukturer, blir dock närmsta tillgängliga väg till detta område också mellan 400–500 m från de nya bostäderna inom aktuellt detaljplaneområde. De nya tilltänkta parkerna i Gamlestaden är redan idag begränsade i yta och kommer att begränsas ytterligare på grund av att nya skolor/förskolor kommer att uppta delar av befintlig park. Detta innebär att de parker som planeras i aktuellt planområdes närhet redan kommer att vara hårt belastade av andra planprojekt. Bristen på allmänna gröna miljöer kommer framförallt att påverka barn och äldre inom området, som har svårt att självständigt röra sig i trafikmiljöer, och därmed uteslutande hänvisas till bostadsgårdar för lek och rekreativ vistelse. Solstudier visar att planerade bostadsgårdar kommer att vara drabbade av slagskugga stora delar av året och dygnet, vilket ytterligare gör att tillgången på park och rekreativa ytor på allmän plats ökar.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

- Park- och naturförvaltningen anser att planförslaget måste bearbetas vidare avseende hur planområdet bättre kan kopplas samman med omgivningen och de rekreativa strukturer som skapas i Gamlestaden i stort. Detta omfattar att studera hur barriärer kan minskas och fler trygga och trafiksäkra gångstråk och passager kan skapas till omgivningen.
- Enligt planhandlingarna kommer möjligheterna till att öka kajens och torgets sociala vistelsekvaliteter kunna skapas främst genom utformning och inte genom planbestämmelser. Park- och naturförvaltningen föreslår därför att genomförandet av planen, främst avseende gestaltningen av kaj och torgyta, bör börja studeras omgående för att säkerställa att planen är genomförbar enligt planförslagets intentioner.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på park- och naturförvaltningens ambitioner att samverka vid genomförandet med övriga förvaltningar för att planförslagets intentioner ska uppfyllas. Kopplingar till omkringliggande gröna miljöer och minskandet av barriärer behöver fortsatt studeras under genomförandet. Detta kan göras på initiativ av exempelvis park- och naturförvaltningen och/eller genom samordningsprojektet i Gamlestaden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är alltså att Gamlestadens fabrikers mycket speciella förutsättningar som en tätbebyggd, välbevarad före detta renodlad industrimiljö inte lämpar sig för en allmän parkmiljö. Krav på att begränsa antalet personer som vistas på allmänna platser i området, förorenad mark och arkeologi samt att kommunen idag inte äger någon mark i aktuella delar av planområdet medför att en satsning på parkmark skulle ge ett mycket litet utfall i förhållande till investering.

Inom ramen för det samlade stadsutvecklingsprojektet i Gamlestaden har det under vårvintern 2020 börjat föras diskussioner om att skapa en stadsdelspark inom den yta, norr om Sävån, söder om Artillerigatan och väster om Hornsgatan, som idag bland annat hyser SKF:s parkering. Det centrala och lättåtkomliga läget, orienteringen mot söder och sydväst vid Sävån, antalet befintliga uppväxta träd, närheten till viktiga gång- och cykelstråk, kontrasten till det kuperade grönområdet vid Bunkeberget och det framtida betydande tillskottet av boende och verksamma är några av de argument som starkt talar för en sådan planeringsinriktning. Ungefär en tredjedel av marken ägs av staden och resten behöver i så fall köpas in. Finansiering för en stadsdelspark är inte löst men diskussioner har påbörjats.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens synpunkter och anmärkningar gällande riskanalysen har bemötts och hanterats vilket framgår i planbeskrivning och reviderad riskanalys. Sammantaget bedömer räddningstjänsten att riskanalys med utgivningsdatum 2019-05-03 kan fungera som beslutsunderlag för detaljplanen.

Räddningstjänstens anmärkning gällande områdestyp enligt VA V P83 är inte bemött och bristen kvarstår utan åtgärd i planbeskrivning. Enligt planbeskrivningen medger kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1. Det innebär en halvering av det flöde räddningstjänsten förväntas ha tillgång till, då områdestypen enligt VA V P83 är A2. Tillgång till erforderlig mängd släckvatten är avgörande för en säker och effektiv insats vid brand.

Räddningstjänstens anmärkning gällande tillgänglighet för utryckningsfordon vid dimensionerande TTÖP-översvämning i området har bemötts i samrådsbeskrivning och frågan hanteras i planbeskrivning.

Räddningstjänsten erinrar mot detaljplanen med anledning av att det i handlingarna ej redogörs för en erforderlig brandvattenförsörjning.

Kommentar:

Kretslopp- och vatten har i april 2020 meddelat att deras befintliga ledning (V150) i södra delen av planområdet måste flyttas ut i Gamlestadsvägen i genomförandeskedet. I samband med flytten kan ledningen dimensioneras upp fram till lokalgatan som går in i området samt även dimensionera nya ledningar i kommande allmän platsmark inom planområdet. När detta är utfört kommer ett levererat flöde, enligt områdestyp A2 i brandposter i anslutning till dessa nya ledningar, att erhållas.

11. SDF Örgryte-Härlanda

Stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda tillstyrker förslaget till detaljplan för Gamlestadens fabriker. Stadsdelsnämnden översänder tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden som sitt eget yttrande.

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för Gamlestadens fabriker. Det är positivt att detaljplanen stärker kopplingen och delvis överbygger den barriär mellan den egna stadsdelen och Östra Göteborg, vilket bidrar till en mer sammanhållen stad.

Det främsta medskick som förvaltningen fortsatt vill göra är att bristen på kommunal service inom planområdet samt otrygga passager till närliggande områden utgör en risk, vilken måste säkerställas i angränsande planer. Brist på kommunal service inom planområdet är ett inspel som stadsdelen gjort i tidigare samrådsyttrande. Det är införstått att platsen inte har förutsättningar för att innehålla en förskola. Men det ställer än högre krav på tillkommande detaljplaner i närområdet, och de barnfamiljer som i framtiden kommer bo i området kan få svårigheter att klara vardagslivet.

Det är viktigt att förslaget som tas upp i den fördjupade översiktsplanen för Gamlestad- Bagaregården, och som även nämns i planförslaget, om ny pendeltågsstation vid Ånäsmotet genomförs. Stationsläget skulle då komma att ligga omedelbart söder om Gamlestadens fabriker och ersätta nuvarande stationsläge i Sävenäs. Det är även viktigt att hållplats på Malmsjögatan blir av, samt att den inte är på för långt avstånd till planområdet. Förvaltningen anser att det annars saknas kollektiva förbindelser till den södra delen av planområdet. Kollektiva resor hänvisas till knutpunkten Gamlestads torg, beläget norr om planområdet. Sträckan mellan närmaste hållplats söderut, Ejdergatan, och Gamlestads torg är relativt lång och därutöver försvinner hållplatsen Kristinedal. Det finns en risk att hållbara resalternativ, för exempelvis arbetspendlande till kontor och verksamheter belägna i den södra delen, utkonkurreras av bilburna resor. Dessutom innebär planförslaget överskott på parkeringsmöjligheter för personbil i områdets södra del. Ytterligare en risk finns att personer väljer bort hållbara resalternativ i och med de otrygga passager som går söderut från planområdet för cyklisterna och gångarna. Både sträckan mellan Ånäsvägen och Stockholmsvägen, som kopplar an till Gamlestadsvägen är otrygga utifrån att de går under trafikleden. Även det tillkommande parkeringshuset kan komma att skapa en möjlig barriäreffekt mot Bagaregården, då det kommer behöva utformas i storlek så huset kan bli ett skydd utifrån explosionsrisken på leden. Därmed är det viktigt att gestaltningen av parkeringshuset motverkar denna effekt och istället bidrar till en tryggare miljö som säkerställer att platsen, oavsett hur mycket den nyttjas, inte blir en otrygg baksida och ”tillhåll” för exempelvis kriminell aktivitet.

Förvaltningen vill påminna om framtida utvecklingsplaner på Ånäsfältet, med eventuella bostäder, förskola och skola. Det är viktigt att följa vilken inriktning planerna tar, utifrån att grönytan som idag kan nyttjas av närboende då kan komma att förändras. Förvaltningen anser vidare att bristen på grönområden inom planen kommer ställa högre krav på bevarande av grönytor i närområdet utanför planområdet, samt att dessa behöver utvecklas för högre vistelsekvaliteter. Det är även viktigt att det ställs krav på exempelvis tak- och fasadgrönska, för att minska den negativa miljöpåverkan från närliggande trafikleder med luft- och bulleremissioner. Även om det inte är möjligt att rymma detta inom arbetet för en

detaljplan, kan det eventuellt regleras i överenskommelser med exploitören. Detta gäller även många sociala frågor, som oftast inte heller går in under det som en detaljplan reglerar eller rymmer inom en och samma detaljplan.

Kommentar:

Förskolefrågan behandlas på ett samlat sätt inom ramen för samordningsprojektet i Gamlestaden.

Befintliga busshållplatser vid Kristinedal kommer vid trafikviaduktens rivning att försvinna. Busshållplatser vid den närbelägna kollektivtrafikknutpunkten vid Gamlestads torg ersätter då detta hållplatsstopp. Vid en framtida utbyggnad av en ny pendeltågsstation invid Malmsjögatan (ersättning för Sävenäs) är det mycket troligt att denna får en busslinje kopplad till sig.

Det är viktigt att kopplingarna från Gamlestadens fabriker söderut (Stockholmsgatan, Ånäsvägen etcetera) utformas på ett sätt som minskar upplevelsen av otrygghet. Det handlar om att arbeta med ljussättning, rätt placering av växtlighet, siktlinjer etcetera. Kommande parkeringsgarage (i planområdets sydöstra del) bör till exempel utformas så att genomsikt och transparens erhålls i ögonhöjd. Det är angeläget att berörda intressenter och Göteborgs Stad samverkar kring dessa frågor i genomförandeskedet.

12. SDF Östra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen föreslår att det aktuella utställningsförslaget Detaljplan för Gamlestadens fabriker tillstyrks. Planområdet ligger inom SDN Örgryte-Härlanda men områdets utveckling är av stor vikt för SDN Östra Göteborg då det gränsar till knutpunkten Gamlestads Torg samt utgör en viktig pusselbit som anslutning i stadsmiljön mellan de två stadsdelsområdena.

Under samråd nummer 2 beslöt stadsdelsnämnden 2018-05-27 att tillstyrka fortsatt arbete med detaljplanen för Gamlestadens fabriker. Nämnden påpekade dock problematiken med bristande tillgång till platser i förskola/skola i närområdet och efterlyste en mer tillfredsställande lösning än att hänvisa till de undervisningsenheter som finns eller planeras i Gamlestaden norr om Sävån. Stadsbyggnadskontoret kommenterar att de bedömer hänvisningen som fullt rimlig för denna detaljplan. Förvaltningen instämmer i att det inte är lämpligt att uppföra förskola/skola inom planområdet men vill återigen påpeka bristen på undervisningsenheter i området i stort, särskilt då ytterligare nya bostäder troligen tillkommer i framtiden.

Kommentar:

Ett helhetsgrepp kring förskoleplaneringen kommer att tas genom att fastighetskontoret under 2020 planerar tillsätta en extra utredningsresurs. Denna person får till uppgift att för hela Gamlestadens räkning se över situationen gällande tillskapande av förskole-enheter.

13. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ser med följande synpunkter mycket positivt till den föreslagna stadsförnyelsen.

Gång- och cykel

Cykelstråken som ingår i det kommunala huvudcykelnätet passerar planområdet

på Gamlestadsvägen. Två nya gång- och cykelstråk planeras genom Gamlestadens fabrikers område. Dels i öst-västlig riktning, i anslutning till pendeltågsstationens södra entré och dels i nord-sydlig riktning i lokalgatan centralt i området som ansluts mot Ånäsvägen söder om planområdet, för att stärka den nord-sydliga rörelsen i planområdet.

Som en del av Gamlestadens fabrikers planstruktur ingår ett inre stråk, huvudsakligen för gående, som knyter samman det befintliga Gamlestaden med Redbergsplatsen och vidare mot Olskroken. I norr ansluter detta stråk till en ny gångbro, som kopplar samman planområdet med Gamlestads torg.

Antalet allmänt tillgängliga cykelparkeringar i planområdet (inom allmän plats) i anslutning till pendeltågsstationens södra entré, kommer att uppgå till ca 100 st. Det är viktigt att utrymme för denna cykelparkering säkras vid platsen.

Ca 20 st allmänna cykelparkeringar (inom allmän plats) föreslås även tillkomma i anslutning till gång- och cykelbronns södra landfäste invid Sävån. Omedelbart norr om planområdet (norr om Sävån) kommer det inom det framväxande knutpunktområdet att uppföras ett allmänt tillgängligt parkeringshus för cyklar. Antalet cykelparkeringsplatser inom denna anläggning beräknas till cirka 550 st, varav ett mindre antal består av specialcykelparkeringar (för lådcyklar etcetera). Denna anläggning beräknas vara uppförd och i bruk år 2020.

Kollektiv- och biltrafik

Planområdet har en mycket god försörjning av kollektivtrafik tack vare den direkta närheten till Gamlestads torg, som är en av översiktsplanens fem utpekade strategiska knutpunkter.

Pendeltågstationens södra entré är sammankopplad med aktuell plan där flera gång- och cykelstråk anländer från bland annat Bagaregården, Örgryte och Hisingen.

I detaljplanen ingår en förändring av gatusektionen på Gamlestadsvägen från dagens fyra körfält till tre körfält och separerade gång- och cykelbanor, (utpekade pendlingscykelstråk).

Planområdet trafikmatas söderifrån via Ånäsvägen, till föreslaget parkeringshus, och österifrån via Gamlestadsvägen där också huvudsaklig trafikmatning sker till pendeltågstationen. Plankartan anger lokalgata och torgyta från Gamlestadsvägen till den södra entrén, enligt bild 3. Plankartan anger vidare allmän plats "torg" norr ut mot Sävån o vidare österut längs ån.

En förändring jämfört med planområdets samrådsförslag är att gatan, som ligger i nord-sydlig riktning, numera föreslås vara allmän plats. Tidigare var denna kvartersmark. Anledning till ändringen är att säkra tillgängligheten för främst cyklister, i ett stråk som har stark koppling till områden söder om E20.

Parkering

Föreslaget parkeringshus ligger strategiskt nära E20 och fungerar som skyddande bebyggelse mot omkringliggande farligt godsleder söder och västerut, vilket är bra.

Enligt planförslaget så kommer antalet parkeringsplatser att överskrida parkeringstalets rekommendationer pga. behovet av att uppföra denna skyddande bebyggelse. Detta överskott av parkeringsplatser bör diskuteras vidare, utifrån ett

eventuellt samnyttjande med det parkeringsbehov som uppkommer inom Gamlestads torg etapp 2.

Buller

Planhandlingen ägnar stor uppmärksamhet åt den komplexa bullerfrågan där flera olika trafikslag påverkar planområdet. Olika bullerutredningar har tagits fram och man för ett resonemang utifrån både Göteborgs Stads bullerpolicy och Boverkets allmänna råd.

Trafikkontoret inser att bullerfrågan är mycket komplex och vill framföra att det centrala är att uppnå en ljuddämpad sida in mot gården oavsett vilka riktlinjer som tänkas följas. Kontorets främsta bidrag till att reducera bullerstörningen inom planområdet är att trafikflödena på Gamlestadsvägen planeras minska till år 2020 i förhållande till dagens flöden. Det är dock uppenbart att detta inte kommer räcka, utan att även åtgärder på bebyggelsen måste vidtas.

Ekonomi

Trafiknämnden får utgifter för anläggande av gator, bro, torg och kaj samt kostnader för skötsel och underhåll av de nya anläggningarna.

Utbyggnad av detaljplanen förutsätter skattefinansierade exploateringsinvesteringar som bedöms uppgå till ca. 35 miljoner kronor (2019 års prisnivå) för del av utbyggnad av allmän plats. Staden bedöms få ökade driftkostnader för kommunaltekniska anläggningar. Förslaget i dess nuvarande utformning förutsätter finansiering via TN-exploatering. Medel finns upptagna i kommunens budget, investeringsplan exploateringsinvesteringar, belastande projekt IB214.

Utbyggnad av allmän plats delfinansieras av exploatören. Dessa intäkter redovisas inom FN-exploatering.

Kommentar:

Noteras. Frågan om samnyttjande av bilparkering för övrig stadsutveckling i Gamlestaden har skickats till Samordningsprojektet för Gamlestaden. Parkeringshuset för cyklar vid Gamlestadens resecentrum (omedelbart norr om planområdet) är färdigbyggt och planeras att invigas i augusti 2020.

Statliga och regionala myndigheter med flera

14. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

För att planens ska kunna accepteras måste ni hantera följande frågor:

Förtydliga delar av de slutsatser som görs i de geotekniska utredningarna så att det med all tydlighet framgår att föreslagna stabilitetshöjande åtgärder är tillräckliga. Ni behöver bedöma risken för spridning av föroreningar vid påning till det undre grundvattenmagasinet.

Strandskyddet behöver fortsatt hanteras enligt äldre lagstiftning där ni begär ett upphävande från Länsstyrelsen. Detta måste vara klart innan detaljplanens antas. Länsstyrelsen anser att våra synpunkter från samrådet gällande farligt gods, förorenad mark, skyfall och vibrationer är omhändertagna på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planhandlingen har kompletterats med en bedömning av detaljplanens påverkan på MKN för grundvatten. Bedömningen som görs är att marksaneringar kommer att förbättra kvaliteten i grundvattenförekomsten Gamlestaden. Inom detaljplaneområdet finns två grundvattenmagasin, ett öppet magasin i de ytliga jordlagren som har hydraulisk förbindelse med Säveån. Dessa jordlager är ställvis förorenade och en sanering av dessa kan antas medföra positiva effekter på Säveåns vattenkvalitet.

Under ett lerlager av betydande mäktighet ligger ytterligare ett grundvattenmagasin. Det är detta magasin som utgör vattenförekomsten Gamlestaden. Detta magasin är slutet och påfyllning av magasinet sker i områdets ytterkanter. Grundvattenförekomsten har alltså ingen hydraulisk förbindelse med det övre magasinet inom planområdet och de föroreningar som där förekommer. I planbeskrivningen anges det att tyngre byggnader ska grundläggas med pålning. I Länsstyrelsens samrådsyttrande begärdes därför att frågan om risk för spridning av markföroreningar till underliggande grundvatten vid pålning behövde beaktas. Så vitt Länsstyrelsen kan utläsa ur handlingarna har dock detta inte gjorts.

Strandskydd

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att ni begär att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen måste fatta beslut i denna fråga innan detaljplanen antas. I planbeskrivningen så finns det ingen information om att strandskyddet inträder i samband med den nya planen. Detta, och vilka särskilda skäl ni bedömer som tillämpliga, måste framgå av planbeskrivningen vid antagandet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig över detaljplanen. SGI anser att det fortsatt finns oklarheter i de geotekniska underlagen. Förtydliganden behövs på flera punkter för att kunna dra slutsatsen att föreslagna stabilitetshöjande åtgärder är tillräckliga (se SGI yttrande som bifogas i sin helhet). Länsstyrelsen anser att dessa förtydliganden måste göras så att det med all tydlighet framgår att föreslagna stabilitetshöjande åtgärder är tillräckliga. Angående de planbestämmelser som angetts för KAJ så har Länsstyrelsen ingen erinran mot dessa. Länsstyrelsen anser att genomförandet av de stabilitetshöjande åtgärderna säkerställs genom att de ska göras på allmän plats där kommunen är huvudman

och det framgår tydligt i genomförandebeskrivningen att kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll.

Synpunkter på utställningshandlingen

Farligt gods

Riskfrågan har bearbetats sedan samrådet och Länsstyrelsen anser att den nu är omhändertagen på ett acceptabelt sätt.

Vi har dock uppmärksammat att formuleringen av planbestämmelsen b1 skiljer sig jämfört hur den beskrivs i planbeskrivningen. På plankartan formuleras det som ”muröppningar” och i planbeskrivningen (samt i tidigare dialoger) står det ”fönsteröppningar”. Det får inte vara några oklarheter i vad som avses dvs att öppningar i fasaden på aktuell byggnad ska muras igen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Tillståndsprocess

Parallellt med planprocessen pågår en tillståndsprocess enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28a - 29 § MB. Det är bra att ni inte planerar att anta detaljplanen innan tillståndsärendet är avgjort då Natura2000-områden är riksintresse enligt 4 kap 8 § MB och påverkan på ett sådant område därmed är en av prövningsgrunderna.

Bortledning av grundvatten

I många kvarter anges på plankartan att underjordiska garage ska anläggas. Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. 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. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Geoteknik

En särskild geoteknisk PM *Svar på yttrande från SGI 5.2-1801-0021*

Gamlestadens fabriker GH 180617, Sweco 2019-11-08 har tagits fram för att besvara och förtydliga de tveksamheter som SGI uppmärksammat. Se även svar under SGI nedan.

MKN Grundvatten

I PM Sweco 2019-11-08 *Svar på yttrande från länsstyrelsen ang.*

Miljökvalitetsnormer grundvatten görs en bedömning av risken för spridning av föroreningar till underliggande grundvattenförekomst. Risken bedöms som mycket liten och det finns goda förutsättningar att genom metod- och materialval i stort sett helt eliminera risken. Planbeskrivningen har kompletterats.

Strandskydd

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om strandskydd. Kommunen har ansökt till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen har i sitt beslut daterat 2020-04-27 angett att detaljplanen inte ska omfattas av strandskydd där strandskydd inträder, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft.

Farligt gods

Formuleringen ”fönsteröppningar” har utgått då den bedömdes som otydlig och svår att följa upp då inte bara befintliga fönster avses. Både plankartans bestämmelse b₁ och planbeskrivningen anger nu ”muröppningar”.

Tillstånd miljöbalken

Parallellt med detaljplanearbetet har en ansökan till Mark- och miljödomstolen (MMD) för tillstånd för vattenverksamhet tagits fram. Ansökan omfattar åtgärderna som rör anläggande av gångbro och höjning av stödmur och därtill hörande arbeten längs kajen. Miljödomen vann laga kraft 2020-01-02, mål nr: M-4844-17.

Bortledning av grundvatten

Informationen om tillståndsplikt har delgivits exploatörerna.

15. Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI efterfrågar i sitt yttrande förtydliganden inom fyra områden vilka sammanfattats och besvarats i till planen hörande PM *Svar på yttrande från SGI 5.2-1801-0021 Gamlestadens fabriker GH 180617, Sweco 2019-11-08.*

SGI:s huvudsakliga frågeställningar hämtade från ovan nämnda PM:

- a) ”I utredningen ([3] rev A) har även antagits att leran inom hela området innehar anisotropa egenskaper, med stöd av undersökningar utförda utanför aktuellt planområde. SGI saknade en mer detaljerad redovisning av lägen för aktuella undersökningspunkter, samt även en utvärdering som påvisar relevansen av dessa undersökningar för att åberopa anisotropa egenskaper för leran inom området”
- b) ”Handlingen ([3] rev B) är nu kompletterad med planläge samt sammanställning av parametrar ([3] rev B, Bilaga 5 och 7). Framförallt sammanställning av skjuvhållfastheter ([3] rev B, Bilaga 5 sid 1) bildar ett svårtolkat diagram med indata från många undersökningspunkter, där det är svårt att urskilja specifika resultat från olika punkter. SGI anser inte att Swecos sammanställningar tydligt stöder deras uttalande om att leran inom hela planområdets norra del har liknande egenskaper, samt att Sweco därmed inte heller har stöd för att tillgodoräkna sig anisotropa egenskaper i stabilitetsberäkningarna. Eftersom detta kan ha påverkan på dimensioneringen och genomförbarheten avseende den redovisade lättfyllningsförstärkningen, anser SGI att Geoteknisk PM [3] behöver kompletteras”
- c) ”I [4] kap 6.3 står: ”Vid kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial skall risken för upplyftning, med anledning av höga grundvattennivåer, beaktas.” SGI saknar i den geotekniska PM [3] en överslagsberäkning som visar att redovisad förstärkningsåtgärd längs med ån är genomförbar med avseende på upplyftning med hänsyn tagen till dimensionerande framtida vattennivå +2,9.”

Övrig synpunkt:

SGI instämmer i att en stabilitetshöjande åtgärd längs Sävån är nödvändig för att uppfylla säkerhetskraven, både för befintliga och framtida förhållanden. Avseende planbestämmelser m1 och m2 är SGI tveksamma till om de har stöd i PBL och vill lyfta frågan till Länsstyrelsen om föreslagna planbestämmelser m1 och m2 säkerställer utförande av förstärkningsåtgärd inom markanvändning KAJ, som är allmän plats? SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

- a) I denna PM har en empirisk studie utförts på resultatet från utförda CRS-försök i området där beräknad empirisk skjuvhållfasthet i aktiv skjuvzon jämförs med resultatet från utförda aktiva triaxialförsök. Empiriska värden beräknade för borrhål 300 är särskilt intressanta då detta borrhål ligger nära beräknad sektion inom planområdet. Utförda triaxialförsök i i bh 1609 och 1615 som ligger strax öster om planområdet visar på en ökning i aktiv skjuvzon på ca 40-50 % jämfört med direkt skjuvzon. Empiriska värden beräknade med data från dessa borrhål ger tillsammans med utförda triaxialförsök från närliggande borrhål stöd åt vald anisotropifunktion som använts vid tidigare stabilitetsberäkningarna.
- b) Aktuella diagram och beräkningar har uppdaterats vilket framgår av ovan nämnda PM. Se även svar på punkt a).
- c) Beräkningar för upplyftning av lättklinker är bilagda ovan nämnda PM. Den högvattennivå (+2,9) som SGI hänvisar till har aldrig varit aktuell utan hänvisar till säker planeringsnivå för omkringliggande mark. Den högvattennivå som använts för samtliga detaljplaner i Gamlestaden och som även ligger till grund för den miljödom för vattenverksamhet Mark- och Miljödomstolen beslutade och som vann laga kraft 2020-01-02, målnr: M-4844-17 är +2,6.
- d) Angående reglering av stabilitetshöjande åtgärder gör Länsstyrelsen bedömningen att föreslagen planreglering är ändamålsenlig.

16. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingarna rörande ovanstående ärende och vill framföra följande synpunkter.

Trafikverket hade tidigare några synpunkter beträffande prognosår och även detaljplanens avgränsning vid broläget i söder. Samrådsredogörelsen presenterar klarlägganden beträffande de frågor som Trafikverket lyft fram. När det gäller vibrationer så klargör vibrationsutredningen att vedertagna riktvärden klaras vid mätningar i befintlig bebyggelse. När det gäller nyttillkommande bebyggelse borde en planbestämmelse finnas som säger att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS inte får överskridas.

Trafikverket är i övrigt tillfreds med de klarläggande som samrådsredogörelsen presenterar.

Kommentar:

Kontoret anser inte att bestämmelse kring vibrationer behöver införas på plankartan. Riktvärdet är väl känt och vedertaget men kan komma att ändras.

Uppfyllnad av riktvärdet hanteras vid projektering och val av grundläggning och konstruktion och följs upp i bygglovgivningen.

17. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har en 145 kV markkabel öster om aktuellt planområde men ingen elnätanläggning inom aktuellt planområde. Vattenfall har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

18. Platzer, Olskroken 18:7

Platzer har under planarbetet framfört att öppnandet av stråket mellan byggnad B18 och B1/B3 förorsakar problem genom att de uthyrningsbara ytor som berörs tas bort. Det påverkar befintliga hyresgäster och gör även att kommunikationen inomhus mellan byggnad B18 och B1/B3 inte längre blir möjlig. Det innebär utöver intäktsförluster för berörda ytor att flexibiliteten i kvarteret minskas.

Platzer anser också att det stråk som bildas mellan byggnaderna ger problem ur trygghetssynpunkt. Stråket blir mycket trångt. I förhållande till bredden torde angränsande byggnader upplevas som höga, vilket förstärker känslan av inneslutenhet. Det bildas också dolda ytor vid hörn, vilket ytterligare förstärker otryggheten. Till detta kommer att området avses omvandlas till blandstad, vilket Platzer ser positivt på. Blandstad innebär bland annat att bostäder etableras och att andra grupper av människor kommer att kunna nyttja området. Till exempel barn och äldre är mer beroende av en trygg miljö för att kunna vistas ute och nå sina målpunkter under hela dygnet.

Syftet med passagen är bland annat att få fler öppna stråk genom området och ge området en öppnare karaktär. Platzer anser dock att det finns ett flertal andra stråk som möjliggör rörelse genom området. Förslag på justering är att man exempelvis inför möjlighet till (K2) på berörda områden om det behövs och påverkar utfall av utredning såsom dagvatten eller dyl.

Då samtlig kvartersmark har definierats som u-mark samt att befintliga byggnader förses med q-märkning vill Platzer lyfta frågan om hur Stadsbyggnadskontoret ställer sig till framtida utvändiga utrymningstrappor. På byggnad B2 har det redan konstaterats att sådana trappor kommer att behövas.

Kan byggnation av utvändiga utrymningstrappor inom kvartersmark hanteras mha planbeteckning för att slippa hanteras som en liten avvikelse i ett bygglovsskede?

Kommentar:

Kontoret anser att öppnandet av passager är en fundamental grundidé. Grändsystemet är bärande del i stadsutvecklingen av området. Därför avser kontoret inte att tillmötesgå önskemålet om att ändra planbestämmelserna kring detta.

Angående utrymningstrappornas eventuella konflikt med ledningar anser bygglov att det enklast hanteras som en avvikelse då den i de flesta fall är okontroversiell.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att:

Planhandlingar har kompletterats med avseende på att Strandskyddsdispens från Länsstyrelsen har inkommit. Planhandlingar har kompletterats med information om att miljödom för vattenverksamhet, höjning av kaj med där till hörande åtgärder samt anläggande av gångbro har vunnit laga kraft.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur grundläggning kan ske i planområdet för att undvika påverkan på grundvattenförekomsten.

Plankartan har förtydligats med avseende på E-områden (tekniska anläggningar) för elförsörjning samt pumpstationer för dagvatten. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring elförsörjning samt tänkt system för dagvattenhantering.

Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på att erforderlig brandvattenförsörjning kommer att erhållas inom planområdet (i och med den uppgradering av ledningsnätet som kommer att utföras i genomförandeskedet).

En särskild PM har tagits fram för att tydligare redovisa de beräkningar som SGI efterfrågat för att kunna bedöma områdets geotekniska förutsättningar.

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

Åsa Lindborg
Planchef

Mattias Westblom
Planarkitekt/projektledare

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag med flera

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Angered
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Örgryte-Härlanda
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Östra Göteborg
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter med flera

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Övriga

Handikappföreningens samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

Bilaga 2 – Länsstyrelsens yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494
torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2019-06-18

Diarienummer
402-21351-2019

Sida
1(3)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0489/11

Yttrande över detaljplan Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade maj 2019 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

För att planens ska kunna accepteras måste ni hantera följande frågor:

Förtydliga delar av de slutsatser som görs i de geotekniska utredningarna så att det med all tydlighet framgår att föreslagna stabilitetshöjande åtgärder är tillräckliga.

Ni behöver bedöma risken för spridning av föroreningar vid pålning till det undre grundvattenmagasinet.

Strandskyddet behöver fortsatt hanteras enligt äldre lagstiftning där ni begär ett upphävande från Länsstyrelsen. Detta måste vara klart innan detaljplanens antas.

Länsstyrelsen anser att våra synpunkter från samrådet gällande farligt gods, förorenad mark, skyfall och vibrationer är omhändertagna på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller

till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planhandlingen har kompletterats med en bedömning av detaljplanens påverkan på MKN för grundvatten. Bedömningen som görs är att marksaneringar kommer att förbättra kvaliteten i grundvattenförekomsten Gamlestaden.

Inom detaljplaneområdet finns två grundvattenmagasin, ett öppet magasin i de ytliga jordlagren som har hydraulisk förbindelse med Sävån. Dessa jordlager är ställvis förorenade och en sanering av dessa kan antas medföra positiva effekter på Sävåns vattenkvalitet.

Under ett lerlager av betydande mäktighet ligger ytterligare ett grundvattenmagasin. Det är detta magasin som utgör vattenförekomsten Gamlestaden. Detta magasin är slutet och påfyllning av magasinet sker i områdets ytterkanter. Grundvattenförekomsten har alltså ingen hydraulisk förbindelse med det övre magasinet inom planområdet och de föroreningar som där förekommer. I planbeskrivningen anges det att tyngre byggnader ska grundläggas med pålning. I Länsstyrelsens samrådsyttrande begärdes därför att frågan om risk för spridning av markföroreningar till underliggande grundvatten vid pålning behövde beaktas. Så vitt Länsstyrelsen kan utläsa ur handlingarna har dock detta inte gjorts.

Strandskydd

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att ni begär att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen måste fatta beslut i denna fråga innan detaljplanen antas. I planbeskrivningen så finns det ingen information om att strandskyddet inträder i samband med den nya planen. Detta, och vilka särskilda skäl ni bedömer som tillämpliga, måste framgå av planbeskrivningen vid antagandet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig över detaljplanen. SGI anser att det fortsatt finns oklarheter i de geotekniska underlagen. Förtydliganden behövs på flera punkter för att kunna dra slutsatsen att föreslagna stabilitetshöjande åtgärd är tillräckliga (se SGI yttrande som bifogas i sin helhet). Länsstyrelsen anser att dessa förtydliganden måste göras så att det med all tydlighet framgår att föreslagna stabilitetshöjande åtgärder är tillräckliga.

Angående de planbestämmelser som angetts för KAJ så har Länsstyrelsen ingen erinran mot dessa. Länsstyrelsen anser att genomförandet av de stabilitetshöjande åtgärderna säkerställs genom att de ska göras på allmän plats där kommunen är huvudman och det framgår tydligt i genomförandebeskrivningen att kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll.

Synpunkter på utställningshandlingen

Farligt gods

Riskfrågan har bearbetats sedan samrådet och Länsstyrelsen anser att den nu är omhändertagen på ett acceptabelt sätt.

Vi har dock uppmärksammat att formuleringen av planbestämmelsen b₁ skiljer sig jämfört hur den beskrivs i planbeskrivningen. På plankartan formuleras det som ”muröppningar” och i planbeskrivningen (samt i tidigare dialoger) står det ”fönsteröppningar”. Det får inte vara några oklarheter i vad som avses dvs att öppningar i fasaden på aktuell byggnad ska muras igen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Tillståndsprocess

Parallellt med planprocessen pågår en tillståndsprocess enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28a - 29 § MB. Det är bra att ni inte planerar att anta detaljplanen innan tillståndsärendet är avgjort då Natura2000-områden är riksintresse enligt 4 kap 8 § MB och påverkan på ett sådant område därmed är en av prövningsgrunderna.

Bortledning av grundvatten

I många kvarter anges på plankartan att underjordiska garage ska anläggas. Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

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. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare för Tvärgrupp Göteborg Christina Gustafsson efter föredragning av planhandläggare Torun Signer. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Christina Gustafsson

Torun Signer

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2019-06-17

Kopia till:

SGI, Ulrika Isacson