



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Gamlestadens fabriker



Samrådshandling
29 april 2014

Innehållsförteckning

Planbeskrivning + bilaga 1

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsritning

Grundkarta

Gestaltningsprogram Gamlestadens fabriker

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Mattias Westblom, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 93

Maria Brandt, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 67

Jonas Bergqvist, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 72

Samrådstid: 14 maj 2014 – 25 juni 2014

Övriga handlingar

Preliminär miljökonsekvensbeskrivning



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2014-04-29

Diarienummer: 11/0489 (FIIa xxxx)

Mattias Westblom

Telefon: 031-368 17 93

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) + Riktlinjer q och k; skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens fabriker (bilaga 1)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Gestaltungsprogram Gamlestadens fabriker
- Fastighetsförteckning + samrådskrets
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Preliminär miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar:

- *Arkeologisk förundersökning, Gamlestadens fabriker, Göteborg 218, Nya Lödöse, Kulturhistoriska rapporter 149, Rio Kulturkooperativ 2013*
- *Arkeologisk förundersökning, Göteborg 218, Nya Lödöse, Gamlestadens fabriker, Riksantikvarieämbetet UV Rapport 2014:29*
- *PM Geoteknik Gamlestads torg och Gamlestadens fabriker, Sweco 2011-10-28*

- Riskbedömning avseende farligt gods, WSP 2014-02-14
- Miljöteknisk markundersökning och fördjupad riskbedömning för Gamlestadens fabriker, WSP 2012-03-06
- Dagvattenutredning G. Fabriker (preliminärhandling), Norconsult 2011-09-27.
- Tillägg till dagvattenutredning: Bedömning av högvattenstånd i Sävån (preliminärhandling), Norconsult 2011-08-24
- PM Utredning översvämningsskydd, Gajd arkitekter 2013-01-24
- Bullerutredning Gamlestadens fabriker Akustikforum 2014-03-06
- Bedömning av luftkvaliteten i Gamlestadens fabriker efter genomförd detaljplan. PM från Göteborgs stad Miljöförvaltningen 2013-05-03
- Kulturmiljöbeskrivning - Planeringsunderlag, Gamlestadens fabriker, Antiquum 2011
- PM Skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens fabriker, Stadsbyggnadskontoret 2013-10-07(utgör bilaga 1 till planbeskrivningen)

Förutsättningar

Läge

Planområdet är strategiskt beläget cirka 3 km nordost om Göteborgs centrum. I kommunens översiktsplan utpekas området som en del av den framtida centrala staden. Läget invid två viktiga regionala infarter till Göteborg och invid en helt ny pendeltågsstation för Norge-Vänerbanan samt ny knutpunkt för lokal kollektivtrafik gör området mycket intressant för stadsutveckling.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 7,4 hektar (ca 73 400 m²) och ägs huvudsakligen av Gbg Olskr 18-7 AB. Detta aktiebolag är en del av Aberdeen Asset Management Sweden AB:s företagssfär. Till en mindre del äger Göteborgs Stad mark inom planområdet.

Planförhållanden

Översiktsplan/fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg (KF 2009-02-26) anger att utbyggnaden av staden ska inriktas mot komplettering inom den del av den befintliga bebyggelsestrukturen där god försörjning med kollektivtrafik kan erhållas. Utbyggnaden ska kombineras med ett ökat byggande i strategiskt belägna knutpunkter där City, Frölunda torg, Backaplan, Angereds centrum och Gamlestaden särskilt pekas ut.

Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden - Bagaregården (KF 2006-09-14) anger att syftet med planen är att lägga fast en sammanhängande stadsstruktur som knyter samman Gamlestaden med utvecklingsområdena i Kviberg och Marieholm samt med Bagaregården. Målet är att Gamlestaden ska

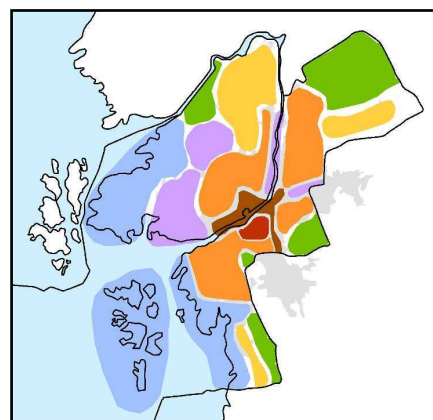
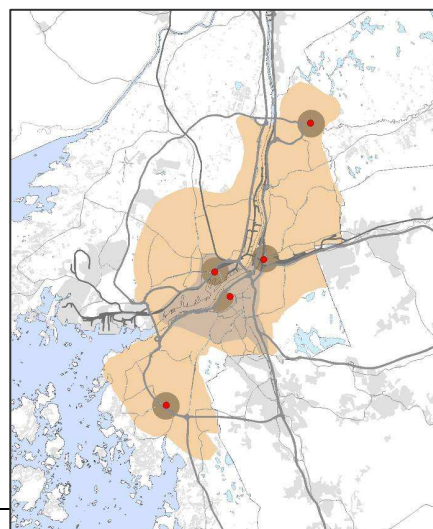


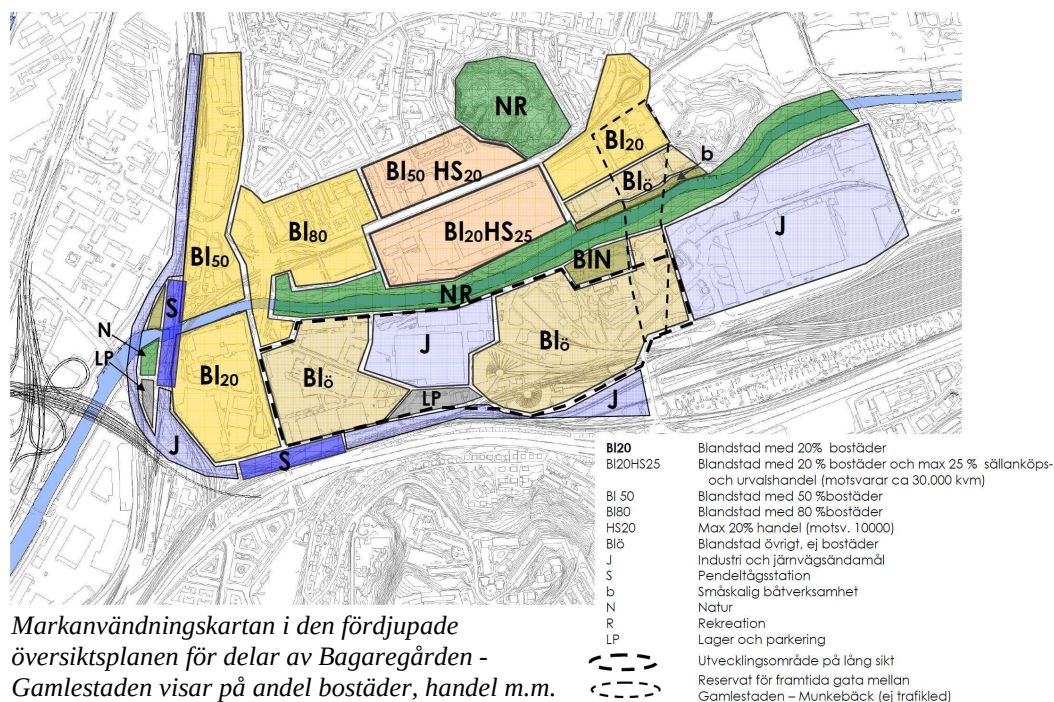
Illustration ur ÖP där framtida centrala Göteborg motsvarar det mörkbruna området.



De fem strategiska knutpunkterna enligt ÖP.

utvecklas som centrum för de kringliggande stadsdelarna i form av en blandstad med citykaraktär.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår en förtätning med ett innehåll i de sydvästra delarna av 20 % bostäder och 80 % lokaler för kontor, kultur, fritidsverksamhet, handel och service med mera. Ett primärt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen är att de gamla industribyggnaderna i stadsdelen ska bevaras och att ny bebyggelse ska utveckla Gamlestadens identitet. Utmed Säveån föreslås att ett sammanhängande grönt promenadstråk anläggs längs vattnet.



Detaljplan

Planen ersätter hela eller delar av följande planer:

Aktnummer (laga kraft)

Stadsplan 3223 (1969-04-09)

Stadsplan 3187 (1968-09-06)

Ändamål (för planområdet)

trafik, industri m.m.

trafik, parkering m.m.

För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Beslut om att upprätta detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 2007-05-15 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Gamlestads torg och Gamlestadens fabriker. Planarbetet har därefter delats i en detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, en för Gamlestads torg etapp 2 och en för Gamlestadens fabriker.

Riksintressen enligt Miljöbalken

Säveån

Säveån är i sitt nedre lopp ett *Natura 2000-område* enligt EU:s art- och habitatdirektiv (4 kap. miljöbalken) och känsligt för förändring av vatten och mark. Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av värdefulla naturområden vars syfte är att bevara livsmiljöer för arter som är skyddsvärda. Skyddet av Säveån har två syften; att bevara ett reproduktionsområde för fisk och att bevara ett rekreationsområde för människor.

tionsområde för en ursprunglig stam av atlantlax, samt att bevara ett naturligt vattendrag av fennoskandisk typ.

För att vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom Natura 2000-området krävs tillstånd av mark- och miljödomstolen. Innebörden är att också åtgärder som utförs utanför Natura 2000-området och som kan medföra betydande påverkan på området omfattas av bestämmelsen om tillstånd. Vid planläggning av ett område måste tillstånd ha erhållits innan detaljplanen antas.

Säveån är samtidigt av *riksintresse för naturvården* enligt 3 kap. miljöbalken, det vill säga ett nationellt särskilt värdefullt vattendrag. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvärdena av strandmiljöerna och åns artrika flora och fauna.



Vänster: Foto från kajen vid Gamlestadens fabriker över norra stranden med befintlig spårvägsbro för Kortedalabanen och vegetation i anslutning till ån. Höger: Foto från söder med befintlig gångbro till norra stranden (i läget för f.d. Gamlestads bro).

Övriga skyddsvärda arter är bl.a. kungsfiskare, som är skyddad enligt EU:s fågel-direktiv, samt strömstare, asp och havsnejonöga. Strandbrinkar som får utvecklas fritt med naturligt förekommande vegetation, rasbranter m.m. utgör en varierad miljö som är gynnsam för områdets biologiska mångfald och naturvärden. Större delen av Säveåns stränder på sträckan mellan Bellevue och Gamlestads torg har dock påverkats i en eller annan form för att motverka ras, bl.a. med markförstärkningar och utlagda erosions-skydd i strandkanten. För aktuell sträcka av ån utgörs strandkanten på norra sidan av Säveån av en ca en meter hög stödmur, med delvis överhängande vegetation över ån.

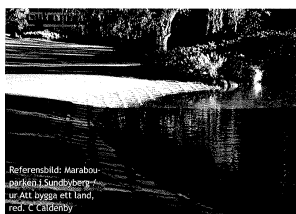
Säveåns södra strand i sträckan längs Gamlestadens fabriker är sedan länge ianspråk-tagen mark med hårdgjorda ytor och en uppmurad kaj. Flera brofästen för befintliga eller äldre broar finns inom planområdet. Inom detaljplanens område finns ingen växtlighet som skulle kunna ge skuggeffekter i vattnet och heller inga naturliga strandkanter. Befintlig konsolbrygga ger dock viss skugga. Direkt öster om planområdet finns en mindre slänt ner mot strandkanten bevuxen med lägre buskage. Slänten kommer att hanteras inom ramen för detaljplanen för Gamlestads Torg etapp 2. Då intentionen i den detaljplanen är att ta bort nuvarande trafikviadukt och ersätta den med en lägre bro i ett västligare läge, kommer troligtvis ovan nämnda slänt försvinna för att ersättas med brokonstruktionen. Ett större sammanhängande strandparti skapas samtidigt öster om den planerade bron där nuvarande trafikviadukt ligger idag.

I dagsläget existerar inga kända lekvatten för lax eller häckningsområden för kungsfiskare inom planområdet eller i dess närhet. Däremot utgör området sannolikt såväl vandrings- som uppväxtområde för laxen samt födosöksområde för kungsfiskaren, varför det generellt för Säveåns sträcka bedöms viktigt att bl.a. bevara överhängande och skuggande vegetation över ån, död ved m.m. Bottenfaunan försämras ju längre västerut som man kommer i ån, vilket kan bero på en försämring av vattenkvaliteten som en följd av bräddningsutsläpp och andra hydrologiska förhållanden.

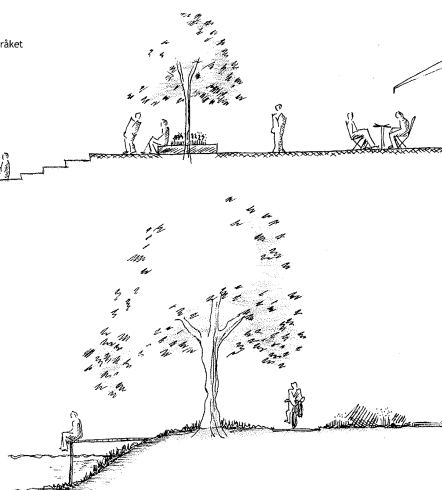
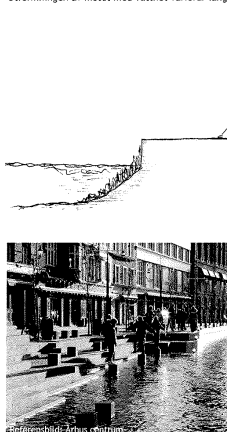
Säveån ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (NFS 2002:6). Ån berörs även av miljökvalitetsnorm för vattenförekomster (EU:s vattendirektiv), vilket innebär att god kemisk status ska uppnås senast 2015 och att god ekologisk status ska uppnås senast 2021. Berörd sträcka av Säveån har preliminärt, av Vattenmyndigheten, klassificerats ha måttlig ekologisk status. Den bedöms vara kraftigt påverkad av mänsklig verksamhet då den till stora delar rinner genom en storstadsmiljö. Berörd sträcka av Säveån har preliminärt, av Vattenmyndigheten, klassificerats ha god kemisk status. Dock anser myndigheten att detta är en mycket osäker bedömning.



Utdrag ur program för stråk längs Säveån. Ovan: inriktning per delområde. Nedan: illustrationer över hanteringen av strandlinjen, med kajmiljöer (stadsrum) och med slänter/bryggor (parkrum).



Utformningen av mötet med vattnet varierar längs stråket



Kommunala överväganden angående Säveån

Ett övergripande resonemang om hur man kan hantera stadens anspråk på åmiljön mot de rekreativa värdena och naturvärdena, för olika sträckor av ån, har förts i den fördjupade översiktsplanen, men framför allt i programmet för stråk utmed Säveån. Där gjordes ställningstaganden om att bevara och utveckla åpartierna väster om Norge/ Vänerbanan som naturliga och att Trafikverket återplanterar de delar som tagits i anspråk för en återskapad strandvegetation tillsammans med det bevarade strandparti

som kommunen ansvarar för enligt upprättad detaljplan för Norge/Vänerbanan. Åns sträcka öster om den befintliga trafikviadukten fram till Hornsgatan ska utvecklas som ett parkrum med grupper av överhängande träd och buskar och slänter mot ån, för att bl.a. gynna kungsfiskare och laxstam. Parkrummet ska vara mer tydligt gestaltat än idag med en kombination av gräs, marktäckare och hårdgjorda ytor samt bryggor i några lägen utmed ån. Väster om viadukten från Gamlestadsvägen fram till spårvägen gjordes ställningstagandet att låta stadsmiljön överbrygga ån.

Infrastruktur

Järnvägarna som angränsar till planområdet, Västra Stambanan, Norge/Vänerbanan samt Hamn- och Bohusbanan med tillhörande kopplingar i form av Triangelspåret, Hammaren och Skäran är av *riksintresse för kommunikationer* enligt 3 kap. miljöbalken. E20 samt Partihallsförbindelsen, som kopplar samman E20 med E45, är även de av *riksintresse för kommunikationer* enligt 3 kap. miljöbalken.

Strandskydd

Öster om trafikviadukten omfattas Säveån, strandbrinkarna och grönytor norr om ån av strandskydd. Strandskyddet är upphävt inom planområdet då marken redan är bebyggd. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken inträder strandskydd automatiskt vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan. Det generella skyddet om 100 meter från strandlinjen, ut i vatten och upp på land, återinträder. Det innebär att allmän plats för kaj och torg samt att kvartersmark för bebyggelse efter ett antagande av detaljplanen kommer att omfattas av strandskydd.

Eftersom aktuell detaljplan påbörjades före lagändringen 2009-07-01 är länsstyrelsen beslutsmyndighet för upphävande av strandskydd inom plan. Upphävande ska prövas mot de äldre strandskyddsbestämmelserna. Strandskydd kan upphävas för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd kommer det att åberopas att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet har under mycket lång tid använts för olika industriella ändamål och strandkanten har under överskådlig historisk tid använts som kaj för lastning och lossning från Säveån.

Den långsiktiga målsättningen för detaljplanerna är att göra å-miljöerna mer tillgängliga genom kajer, nya stråk utmed och över vattnet, samt genom att ställa i ordning åmiljön med vistelseplatser där man bl.a. kan få en reell vattenkontakt genom bryggor eller liknande. Marken inom detaljplanen för Gamlestadens fabriker innehåller inga naturvärden som påverkar Säveån. Naturvärden, främst överhängande/skuggande vegetationsbård, har säkrats med detaljplan väster om planområdet (Norge-Vänerbanan) och kommer att säkras i detaljplan öster om planområdet (etapp 2).

Mark och vegetation

Den lägsta marknivån inom planområdet är idag +11,3 öster om Kortedalabanans bank (planområdets nordvästra del). Marknivåerna är generellt som högst mot öster och sluttar mot väster. Utanför planområdet ligger omgivande marknivåer mot väster generellt ännu lägre än inom planområdet. Planområdets norra del gränsar mot Säveåns södra strand vilken här utgörs av en knappt två meter hög kaj/stödmur.



Vänster: Befintlig spårvagnshållplats för Kortedalabanans (norr om Säveån, strax utanför planområdet). Höger: Gamlestadens fabrikers möte med Säveån (sett från norr).

Inom planområdets södra och sydöstra delar finns flera öppna, hårdgjorda ytor förtädesvis nyttjade som markparkeringar. Det är sparsamt med vegetation inom planområdet. Stadsgrönska i form av planteringar (rabatter och träd) samt spontant uppkommen växlighet på spårvägens banvall utgör den vegetation som finns.

Geotekniska förhållanden/Grundläggning

Ett Geoteknisk PM har tagits fram för planen av Sweco, Uppdragsnummer 2305 440-001, daterad 2011-10-28.

Jordlagren inom planområdet utgörs överst av fyllnadsjord som huvudsakligen består av olika blandningar av sten, grus, sand och lera men även inblandning av byggrester förekommer. Fyllningens mäktighet har konstaterats variera mellan 1-4 m, det kan inte uteslutas att det lokalt kan förekomma större fyllnadsmäktigheter. Fyllnadsjorden underlagras av lös siltig lera av varierande mäktighet som via ett lager friktionsjord av okänd mäktighet vilar på berg. Lerans mäktighet inom planområdet är ca 30 m i väster och ökar successivt åt öster till mer än 40 m inom de västra delarna. Vid spårvägsbroarna över Säveån i nordväst har jorddjup på ca 70 m registrerats. Leran inom området är relativt homogen utan några vattenförande skikt av friktionsjord.

Stabilitet

En stabilitetsberäkning har utförts mot Säveån strax utanför planområdets norra del sektion E-E. Gällande säkerhetsnivå för den detaljerade utredningen har valts till $F_C \geq 1,5$ samt $F_{KOMB} \geq 1,4$. Utförda beräkningar uppnår inte rekommenderad säkerhetsnivå, framräknade säkerhetsfaktorer är $F_C = 1,42$ (se figur 2) och $F_{KOMB} = 1,35$ vilket är strax under rekommenderade värden. Stabilitetshöjande åtgärder kan därmed bli aktuellt såvida inte en fördjupad utredningsnivå kan påvisa högre säkerhetsfaktorer.

Om detta påverkar planområdet får utredas i det fortsatta planarbetet.

Grundläggning

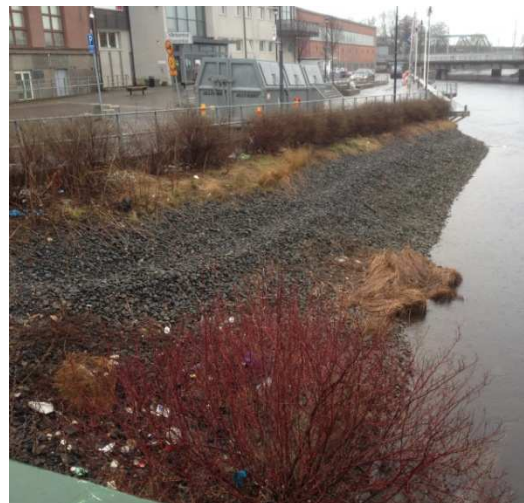
Byggnader och tyngre konstruktioner måste på grund av den sättningsskänsliga leran grundläggas med pålar. Vilken påltyp som är lämpligast är beroende på lastens storlek samt lerdjupet. Källarvåningar skall utföras i vattentät betong utan dränering för att minimera risken för grundvattensänkningar.

Erosionsskydd/Befintlig kaj

Gränsen mot Säveån i norr utgörs till största delen av en kajkonstruktion i betong samt direkt öster om planområdet av en slänt med bergkross. Båda typerna av utförandena utgör ett effektivt erosionsskydd. Det föreligger därmed ingen erosionsrisk utmed Säveån inom planområdet.



Betongkaj i bra skick



Erosionsskydd av bergkross i den östra delen

En okulärbesiktning av betongkajen är utförd från landsidan då ett trädäck är monterat på konsoler inborrade i betongkonstruktionen. De besiktningsbara delarna av betongkajen är därmed begränsade. En pågjutning med ca 30-40 cm har under de senaste åren utförts. Ovan pågjutningen har en krönsten monterats på en större del av sträckan.

Betongkajen bedöms vara i gott skick och inga skador har kunnat registreras. Kajen är rak och sprickfri och bedöms ha en fullgod funktion. Inga uppgifter om hur kajen är grundlagd har kunnat hittas.

Geoteknik - Genomförande

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska förhållandena. Detta gäller även för påverkan av angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande anläggningar. För val av lämpligt grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, måste kompletterande geotekniska utredningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten i området för både arbets- och färdigställandeskedet. Kontrollprogram av eventuella markrörelser med avseende på omgivningspåverkan i arbetsskedet, exempelvis spontnings-, pålnings- och schaktningsarbeten, ska tas fram av exploatören.

Markradon

Marken inom planområdet utgörs av lera, varför det utgörs av *lågriskområde* för radon. Dock överlagras leran inom planområdet av fyllnadsmassor med okänt ursprung, vilket medför att kompletterande undersökningar behövs för mer noggrann klassificering vid bygglov. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Byggnadsmaterial som är radongenererande får inte användas. Kunskap måste finnas om varifrån ballasten i betongen, makadamfyllningen till grundläggningen etc. härrör. Radonmätning på schaktbotten tas upp på byggsamrådet.

Markmiljö

Under 2000-talet har ett flertal miljötekniska utredningar genomförts inom området för Gamlestadens fabriker. Tidigare utredningar sammanfattas och kompletteras i rapporten ”Miljöteknisk markundersökning och fördjupad riskbedömning för Gamlestadens fabriker, Olskroken 18:7, Göteborgs kommun” (WSP, 2012-03-06). Utifrån rapporten har även WSP tagit fram en åtgärdsplan med förslag på detaljerade åtgärds mål inom Gamlestadens fabriker (WSP, 2013-09-18). Nämnade underlag bifogas planhandlingarna.

Föroreningar förekommer inom hela fabriksområdet och är kopplade till den historiska verksamheten av främst textilindustri. De högsta halterna förekommer i den nordvästra delen av området där det tidigare funnits en gasklocka.

Utifrån områdets planerade utveckling, historik och miljö har följande förslag på övergripande åtgärds mål tagits fram:

- Föroreningar i mark ska inte innebära oacceptabla risker för människors hälsa.
- Föroreningar i mark ska inte innebära oacceptabla risker för spridning av föroreningar till Säveån och en eventuell spridning av föroreningar till Säveån ska minskas.
- Skydd av markmiljö beaktas i framtagandet av acceptabla resthalter.

I åtgärdsplanen har förslag till platsspecifika riktvärden för acceptabla resthalter räknats fram. Halterna är kopplade till olika typer av markanvändning. Som exempel föreslås att högre resthalter accepteras under nyuppförda kommersiella byggnader och under bostäder/innergårdar som ligger över markplan medan lägre halter accepteras under bostäder/innergårdar i markplan.

När det gäller befintliga byggnader föreslås att de som ska omvandlas till bostäder utreds med avseende på föroreningsrisker. Kvarstående kommersiella byggnader eller byggnader som omvandlas till kommersiella undersöks ifall det finns indikationer på föroreningspåverkan.

Vilka riskreducerande åtgärder som slutligen kommer att genomföras varierar inom området beroende på föroreningssituation och aktuell exploatering just där. Markarbeten inom förorenade områden är anmälningspliktiga och i samband med kommande entreprenader kommer detaljerade åtgärds krav tas fram av exploitören i samråd med kommunens miljöförvaltning.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdets norra del omfattas av fornlämning RAÄ 218 Göteborg och ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd i enlighet med kulturminneslagen.

RAÄ Göteborg 218 utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Staden existerade mellan åren 1473-1624, med undantag för flytten till Älvsborgs fästning under 1500 talets mitt (1547-1563). Efter att man återvänt tvingades Nya Lödöses borgare under 1620-talet att återigen flytta, denna gång till den nyanlagda staden Göteborg.

Landerierna

Efter att Nya Lödöse förlorat sina stadsrättigheter delades marken upp i olika landerier. Planområdet berörs av mark som tillhörde Änäs landeri. Vid förundersökningar som gjordes 2011 framkom bevarade lager och strukturer från landeriet Marieholm (strax utanför planområdet, norr om Säveån) som överlagrade lämningarna från Nya Lödöse.

Industriepoken

Inom Änäs landeri etablerades 1733 ett sockerbruk, vars huvudbyggnad idag är en del av den bevarade fabriksmiljön inom Gamlestadens fabriker. Det är även Göteborgs äldsta bevarade fabriksbyggnad. Gamlestadens fabriker som ersatte sockerbruket var under många år Göteborg största textilindustri. Fabrikerna lades ned under 1980-talet och området har idag utvecklats till ett verksamhetsområde med huvudsakligen kontorsverksamhet, där stora delar av fabriksmiljöerna och fabriksbyggnaderna har tillvaratagits.



Den beige byggnaden, B1, uppförd som sockerbruk 1733.

Befintlig bebyggelse

Planområdets befintliga bebyggelse består av byggnader av industriell karaktär som har växt fram och utvecklats alltefter hur den industriella verksamhetens behov har skiftat. Den industriehistoriska karaktären avspeglas både exteriört och interiört. I Gamlestadens fabriker pågick den industriella epoken från ca 1720-talet fram till 1980-talet. Vad gäller beskrivning av planområdets befintliga bebyggelse, byggnad för byggnad, hänvisas till planbeskrivningens bilaga 1; *Riktlinjer q och k; skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens fabriker*. 15 st byggnader inom planområdet förses med bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

Service

Inom planområdet finns idag följande offentliga service; vårdcentral med mödravård och rehab-enhet, barn- och ungdomsmedicinsk mottagning med logopedi och psykiatri, ungdomsmottagningen Mini-Maria, Arbetsförmedlingen och Tillskärarakademin i Göteborg.

Den kommersiella servicen består bland annat av Strike och Co:s bowlinghall, restaurang Pannrummet, Hannas salladsbar samt träningscentret Fysiken/Cross Fit.



En av planområdets målpunkter är Strike och Co inom byggnad B27 (bowlinghall, restaurang och konferens).

Tyngdpunkten vad gäller stadsdelens kommersiella service- och handelsutbud finns i kvarteren längs Artillerigatan och Brahegatan (utom planområdet).

Gamlestaden har ett brett utbud av offentliga servicefunktioner. Dessa är bland andra: Lars Kagsgatan 35/förskola, Måns Bryntessonsgatan 10-12/förskola, Gamlestadsskolan (vid Lars Kagsgatan)/förskola-årskurs 9, Allemanshälsan vårdcentral Gamlestaden/Brahegatan, Gamlestadens medborgarhus/Brahegatan (samlings- och festlokal), Mötesplats Ungdom Gamlestaden (fritidsgård), Gamlestadsvallen (11- och 7-manna

fotbollsplan), Gamlestadshallen (idrottshall), Gamlestadens spontanidrottsplats/vid Brandströmska skolan Nylöse, Gamlestadsskolans gymnastiksal (gymnastik) och Beväringsgatans träffpunkt (för äldre) i Kviberg. Planarbete pågår för SKF Nya Kulans handels- och bostadsetablering. Tyngdpunkten i Nya Kulans utveckling ligger i handel och bostäder av citykaraktär, som kan kompletteras med utbildnings- och kulturverksamhet.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse

En sammanhängande stad med blandstadsinriktning

Utvecklingen av Gamlestadens fabriker utgör en viktig pusselbit i stadsutvecklingen av Gamlestad och påverkas i hög grad av den omedelbara närheten till Gamlestads torg och det framväxande knutpunktområdet. Pendeltågsstationens södra entré ligger för övrigt inom Gamlestadens fabriker. Det är via stråken genom Gamlestadens fabriker som övriga Gamlestad geografiskt knyter an mot Bagaregården och vidare in mot Göteborgs city. Där planområdets norra del möter Säveån skapas, tillsammans med bebyggelsen på Säveåns norra strandbrink, ett gemensamt urbant å-rum med höga gestaltungsambitioner och en stark vattenkontakt. Denna miljö har mycket goda förutsättningar att utvecklas till ett "smycke" för hela Göteborg!

Blandstadstanken innefattar flera viktiga begrepp såsom *trygghet och öppenhet, bra serviceunderlag, fotgängar- och cykelprioritering, effektiv kollektivtrafik, goda och spännande boendemiljöer, arkitektonisk variation m.m.* Planförslaget är tydligt påverkat av dessa nyckelbegrepp. Tanken är att möjliggöra för 250-300 bostäder inom planområdet.

Fastighetsägaren Aberdeen har arbetat fram en målbild för utvecklingen av Gamlestadens fabriker. Kärnmeningen i målbilden för utvecklingen av planområdet talar om *"en levande och tillåtande blandstad med känsla av en hipp och ruff miljö"*. Aberdeens målbild redovisas utförligt i det till planen hörande *Gestaltungsprogrammet*.



Visionsbild ur Aberdeens målbildsdokument som visar hur ett "textilt kluster" med vintagebutiker, syateljéer och kläddesign skulle kunna te sig. Illustration: Gajd Arkitekter.

Nybyggnationen inom planområdet har en preliminär bruttoarea (BTA) omfattande ca 78 000 m² fördelat på kontor 22 000 m², handel m.m. i bottenvåningar på bostäder 4600 m², hotell 10 000 m², bostäder exklusive lokaler 26 000 m² samt två parkeringsanläggningar på tillsammans 15 000 m².

Befintliga byggnader (efter rivning) har en bruttoarea (BTA) omfattande ca 62 000 m² varav parkering och inlastnings-/kommunikationsytor i B27 är ca 10 000 m². Resterande ytor är uppdelat på användningarna lager, kontor, skola, vårdcentral och restaurang.

Total BTA inom planområdet omfattar ca 140 000 m².



Till vänster i bild ses byggnad B2 vars lägre del avses rivas. Ytan som hyser parkeringar föreslås bebyggas med ett bostadskvarter i 5-6 våningar. De övriga byggnaderna i bild (längs med Gamlestadsvägen) ägs av Platzer Fastigheter AB. De har bl.a. Mölnlycke Health Care AB som hyresgäst.



Säveån med nuvarande spårvägsbro i fonden. Gamlestadens fabriker till vänster i bild. Byggnad B18 (tegelbyggnaden närmast flaggstängerna med kopplade fönsterband) planeras att rivas och ersättas med en mer uppbruten bebyggelsevolym.

Lägre krav beträffande byggnaders tillgänglighet

Inom tre befintliga byggnader, vilka delvis kan komma att omvandlas till bostäder, införs bestämmelsen o₁; Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än 500 m² bruksarea.

Offentlig service

Inom planområdet planerar Göteborgs Stad ingen ny offentlig service. Utifrån stadens gällande normer rörande utformning av förskolor så bedömer stadsbyggnadskontoret att det inom planområdet inte är lämpligt att uppföra en förskola. I kommande planområde för Gamlestads torg etapp 2 finns däremot plats reserverad för en förskola med 4 avdelningar. 5 st förskoleavdelningar tillkommer även inom planområdet för kv. Makrillen (mittemot SKF:s gamla huvudkontor längs Artillerigatan). Inom den nyuppförda bebyggelsen öster om Bellevue har 2 st förskoleavdelningar tillskapats. Inom planområdet som omfattar det f.d. kasernområdet på Kviberg planeras det för 4-6 st förskoleavdelningar. Ovanstående redovisning ska sättas i relation till att den totala utbyggnaden med ca 1600 lägenheter inom Gamlestaden (enligt den fördjupade översiktsplanen från 2006) har bedömts kräva en utbyggnad om totalt 12-13 nya förskoleavdelningar.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås en mindre park (en s.k. "pocketpark") tillkomma mellan de befintliga byggnaderna B27, B19 och B22. En lekplats för barn i åldern 0 – ca 6 år föreslås inom den nya platsbildningen mellan byggnad B1 och B18 (i planområdets norra del). För äldre barn finns det inom Gamlestaden bl.a. en nyanlagd spontan-idrottsplats vid Ambrosiusgatan/Gamlestadsvallen.

Bryggor, kajer och trappor bildar vid Säveån ett, med Gamlestads torg, gemensamt å-rum med stora rekreativa värden.



Del av å-rummet som visar Säveåns södra strand/Gamlestadens fabriker. Illustration framtagen av Gajd arkitekter.

För tillkommande bostadskvarter kan det bli flera bostadsfastigheter som delar på gårdsytor. Gemensamhetsanläggningar för gårdar kan därför behöva bildas. Det är väsentligt för en bra gårdsmiljö att uppdelning av gården inte sker utan att en stor sammanhängande gårdsyta med möjlighet till solbelysning säkerställs för alla bostäder i kvarteret. Upplysning på plankartan påtar vikten av att bostadsgårdar samt uteplatsers utformning ska tillgodose ett gott lokalklimat och en god ljudmiljö.

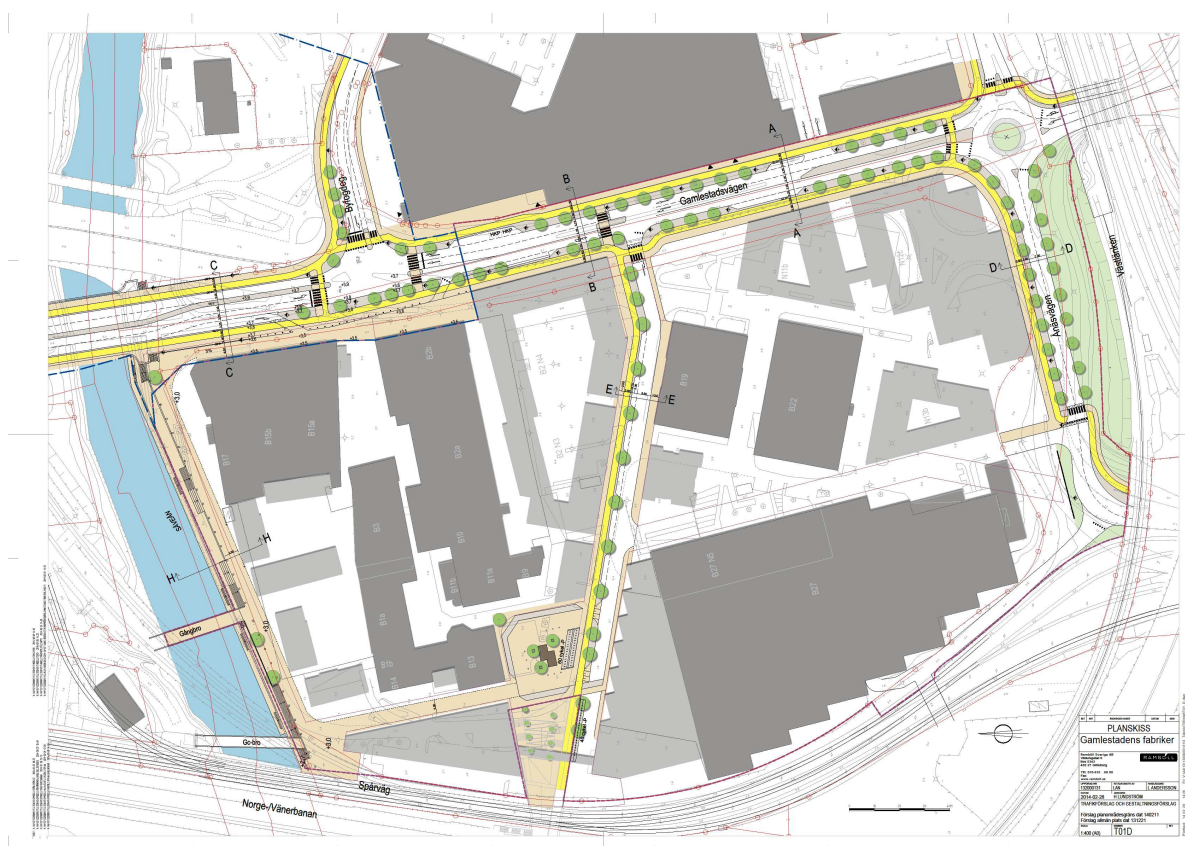
Naturmiljö

Planområdets enda naturmiljö är själva å-fåran av Säveån. Det återstår inga av Säveåns naturliga slänter eller strandbrinkar inom planområdet. Vissa byggda konstruktioner inverkar emellertid positivt på den vandrande laxen; t.ex. kombinationen av skugga från planterade träd (på kajen) och träbryggor (i ”konsolform”).

Planområdets grönska/grönstråk utgörs av stadsgrönska i form av enskilda torgträd eller gatuplanteringar. Påverkan på Säveåns mycket höga naturvärden, med anledning av nya och förändrade byggnadsverk samt av stabilitetsförbättrande åtgärder, ska behandlas enligt de krav som kommer att ställas i mark- och miljödomstolens miljötillstånd. Konsekvenserna av åtgärderna som berör naturvärdena i ån, liksom åns Natura 2000-värde, redovisas i den preliminära miljökonsekvensbeskrivningen.

Trafik

Trafikkontoret har inför samråd av detaljplanen tagit fram ett trafik- och gestaltungs-förslag som ligger till grund för planförslaget och för regleringar på plankartan. Detta arbete har skett i dialog mellan fastighetsägaren Aberdeen och Göteborgs Stad.



Trafikkontorets trafik- och gestaltningsförslag för Gamlestadens fabriker. Observera att norr är till vänster i bilden. Illustration framtagen av Ramböll.

Biltrafik

Planområdet trafikmatas söderifrån via Ånäsvägen och österifrån via Gamlestadsvägen. Huvudsaklig trafikmatning in i Gamlestadens fabriker kommer framöver att ske via den lokalgata som ska förbinda Gamlestadsvägen med pendeltågsstationens södra entré. Via Kalles väg (omedelbart väster om byggnad B27) trafikmatas Trafikverkets fastighet Gullbergsvass 703:6. Även B27:s garage har en trafikkoppling mot Kalles väg. Nyttjandet av Kalles väg är emellertid mycket lågt och bedöms så vara även framöver.

Gamlestadsvägens befintliga trafikviadukt kommer i och med genomförandet av Gamlestads torg etapp 2 att rivas och ersättas av ett stadsintegrerat huvudgatunät samt en vägtunnel. Med dagens genomfartstrafik genom Gamlestaden krävs det en tunnel som knyter ihop Artillerigatan med Slakthusgatan för att både kollektivtrafik och bilar ska komma fram. Genomfartstrafiken leds genom denna tunnel ut till E45. Tunneln är inte avsedd för kollektivtrafik eller för gång- och cykeltrafik.

Artillerigatan är hårt trafikbelastad men med K2020-satsningen på kollektivtrafiken förväntas ökningen stabiliseras innan år 2020. Utbyggnaden av Gamlestaden, pågående byggnation i Kviberg samt framtida förtätningar inom Kortedala/Bergsjön ställer höga krav på att de som bosätter sig här väljer att åka kollektivt för att inte trafiken ska börja öka igen. Idag utgörs ca 70 % av trafiken på Artillerigatan av genomfartstrafik.

Vägtunnel

Fortsatt utredning kommer att krävas för den vägtunnel som tillkommer i detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2, dels för den östra tunnelnedfarten med bl.a. Artillerigatans bredd och utformning, dels för den västra infarten till området från Slakthusgatan. Utredningsarbetet intensifieras i och med att planarbetet för etapp 2 tar vid.

Angöring/varumottagning

Angöring till pendeltågsstationen samt till byggnader inom planområdets centrala och norra delar kommer huvudsakligen att ske via lokalgatan som förbinder Gamlestadsvägen med pendeltågsstationens södra entré. Utmed gatan finns allmänna angöringsplatser. Vid torget i anslutning till tunneltråget/pendeltågssentrén kommer bil-, buss- och taxiangöring att kunna anordnas. Planområdets södra delar kan trafikangöras via infarten från Ånäsvägen.

Bilparkering

Vid genomritning av de parkeringsytor som detaljplanen medger har planförslaget bedömts rymma ca 830 platser. Antalet parkeringsplatser som inryms inom planområdet ger härvid ett överskott i förhållande till parkeringstalens rekommendationer. Fastighetsägaren Aberdeen anser dock att det i stort kommer att råda balans mellan tillgång och behov av parkering.

Att antalet parkeringsplatser överskrider parkeringstalens rekommendationer beror på att riskutredningen för planområdet pekar på behovet av att uppföra skyddande bebyggelse mot omkringliggande farligt godsleder åt söder, sydväst och väster. En av få möjliga användningar för tillkommande byggnader är då att nyttja dessa som parkeringsgarage.

Stadsbyggnadskontoret har identifierat några tydliga möjligheter utifrån att planområdet har ett visst överskott av parkeringsplatser;

- Planområdets centrala läge i staden, i kombination med att det är lättåtkomligt för fordonstrafik från både E20 och E45, gör det mycket lämpligt som utgångspunkt/depå för småskalig varudistribution/omlastning/lagerhållning och liknande

verksamheter. Varudistributionsfordonen behöver dock ha tillgång till uppställningsplatser nattetid.

- Samnyttjande av vissa av parkeringsanläggningarna inom Gamlestadens fabriker bör övervägas och utredas vidare. Planerad bostadsbebyggelse inom detaljplane-etapp 2 av Gamlestads torg kommer att ligga på ett avstånd om ca 200-400 meter ifrån berörda parkeringsanläggningar. Vissa källargarage inom etapp 2 bör kunna undvikas om överskottsplatser inom t.ex. fabriksområdets parkeringshus i sydost samnyttjas.

Gång- och cykelstråk

Gång- och cykelstråken behöver tillgodose såväl de som har målpunkter inom planområdet/knutpunkten vid Gamlestads torg som de som bara passerar förbi. Cykelstråken som ingår i det kommunala huvudcykelnätet passerar planområdet på Gamlestadsvägen samt på det nya gc-stråket genom Gamlestadens fabrikers område och vidare mot väster under spårvägen/järnvägen via tunnelstråket som visas på bilderna nedan.



Huvudcykelnätet knyter ihop östra och nordöstra Göteborg med Olskroken och Gullbergs strand för cyklande mot centrum samt med Marieholmsbron för cyklande mot Hisingen. Utmed huvudstråken är det viktigt att de som cyklar långt och snabbt på ett effektivt sätt kan passera området.

Cykelparkering

För boende och arbetande i planområdet ska erforderlig cykelparkering tillgodoses inom respektive fastighet alternativt med gemensamma lösningar. För bostäder ska behovet tillgodoses delvis inom byggnad/bostadsgård och delvis vid entrén.

Antalet allmänt tillgängliga cykelparkeringar i planområdet (inom allmän plats) i anslutning till pendeltågsstationens södra entré kommer att uppgå till ca 100 st. Ca 20 st allmänna cykelparkeringar (inom allmän plats) föreslås även tillkomma i anslutning till gång- och cykelbron södra landfäste invid Säveån.

Kollektivtrafik

Planområdet kommer att vara integrerat (över Säveån) med den strategiska kollektivtrafikknutpunkten vid Gamlestads torg genom en gångbro, en gång- och cykelbro samt genom den bro som kommer att utgöra Gamlestadsvägens framtida sträckning. Den stora förändringen av trafikeringen kring Gamlestads torg är att tågtrafik, i form av pendel- och regiontåg, sedan december 2012 stannar här. Med fortsatt utbyggnad av tågtrafiksystemet i regionen, bl.a. genom Västlänken, kommer Gamlestads torg att bli en ännu större knutpunkt för kollektivtrafiken i framtiden. Spårvagnslinjerna mot Angered och Kortedala/Bergsjön fortsätter att trafikera området som idag men kan komma att förstärkas med ytterligare turer. Tågresenärer når perrongerna från resecentrum/gångtunneln (Gamlestads torg etapp 1) och från gc-porten vid Gamlestadens fabriker. Spårväghållplatserna lokaliseras i direkt anslutning till resecentrum och torgmiljön norr om Säveån (ca 150 m ifrån planområdets torgbildning

framför den södra pendeltågsentrén). Busshållplatserna samt reservhållplatser för spårväg läggs omedelbart nordost om resecentrumbyggnaderna (ca 250 m ifrån planområdets torgbildning framför den södra pendeltågsentrén). Lokala busslinjer som trafikerar Gamlestaden kommer att angöra dessa busshållplatser medan den mer långväga busstrafiken samt ersättningstrafiken (med buss) för spårväg och järnväg får busshållplatser utmed Waterlooogatan (i slakthusområdet omedelbart väster om knutpunkten/Norge-Vänerbanan, ca 250 m ifrån planområdets torgbildning framför den södra pendeltågsentrén). Dagens busshållplatser längs med Gamlestadsvägen (i anslutning till Gamlestadens fabriker) försvinner när Gamlestadsvägen byggs om (rivningen av trafikviadukten m.m.).

Färdigställande av knutpunktens östra delar med buss- och spårvagnshållplatserna och resecentrumbyggnaderna kommer att ske mellan 2013 och 2017. Målet är att skapa en effektiv och attraktiv knutpunkt som attraherar människor att resa kollektivt. På sikt när K2020 är genomfört och Västlänken finns utbyggd beräknas knutpunkten få ca 57 000 resenärer per dygn (jämfört med dagens ca 15 000). Det stora bytet sker idag från spårväg till spårväg och därefter kommer byten mellan buss och spårväg. Totalt beräknas ca 13 000 på- och avstigande ha en start- eller målpunkt i Gamlestaden.

För genomförandet av detaljplanen för Gamlestadstorg etapp 1 kommer en temporär spårvagnsdragning anläggas utmed Gamlestadsvägen (direkt öster om Gamlestadens fabrikers planområde). Den temporära lösningen beräknas vara i drift t.o.m. år 2017.

Nytt stationsläge för Alingsåspendeln vid Änåsmotet

I den fördjupade översiktsplanen för delar av Gamlestaden-Bagaregården (antagen i kommunfullmäktige 2006-09-14) föreslås en ny pendeltågsstation anläggas för Alingsåspendeln på Västra Stambanan vid Änåsmotet. Detta stationsläge skulle då komma att ligga omedelbart söder om Gamlestadens fabriker och ersätta nuvarande pendeltågshållplats i Sävenås i höjd med Munkeback.

Avståndet mellan Alependelns station på Norge-Vänerbanan vid Gamlestadstorg (inviad i december 2012) och en framtida pendeltågsstation vid Änåsmotet är ca 300 meter. Det relativt korta avståndet i kombination med Gamlestadens påbörjade stadsomvandling och stora förtätningspotential visar på det strategiskt förnuftiga i att utveckla denna regionalt intressanta kollektivtrafiknod. Personer som rör sig mellan de nordöstra stadsdelarna, Göta älvs dalgång (Ale, Lilla Edet, Trollhättan) och Säveåns dalgång (Partille, Lerum, Alingsås) skulle inte behöva åka in till Göteborgs central för att göra ett kollektivtrafikbyte. Detta gäller även boende i Bagaregården, Kålltorp m.fl. stadsdelar. Trycket på Göteborgs central skulle minska vid ett anläggande av en pendeltågsstation vid Änåsmotet.

I GR:s (Göteborgsregionens) stråkstudie 2012-03-30 (Göteborg-Partille-Lerum-Alingsås) av Västra Stambanans pendeltågstrafik redovisas en resandefördelning på de olika stationerna, enligt Västtrafiks stämpningsstatistik från 2011, enligt följande (ett urval stationer): Partille 7 %, Lerum 10 %, Floda 10 % och Alingsås 14 %. Sävenås har en resandefördelning omfattande 2 %.

Den fysiska gestaltningen i anslutning till Sävenås station uppvisar stora och svårbearbetade brister vad gäller tryggheten i anslutning till hållplatsmiljön. De som idag använder Sävenås station bedöms lika gärna kunna nyttja ett stationsläge vid Änåsmotet.

I pågående arbete med Projekt Västlänken beaktas att en framtida pendeltågsstation vid Änåsmotet ska kunna anläggas.

Båttrafik

Säveån utgörs av farled, där segelfri höjd om minst 2,2 meter ska tillgodoses över medelvattennivån, inom en farledsbred om minst 6 meter. Utöver fritidsbåtstrafik förekommer viss turisttrafik med Paddan/Lotsen.

Störningar

Trafikbuller

En översiktlig trafikbullerutredning har tagits fram av Akustikforum 2014-03-06. Utredningen visar på en komplex bullersituation där flera olika trafikslag påverkar planområdet och där bakgrundsnivån på skyddad sida, på grund av bullerregn från de stora transportlederna, ingenstans i planområdet beräknas hamna under 50 dBA utan åtgärder. Fortsatt planering i Gamlestadens fabriker kommer därför ställa krav på reglering i detaljplan samt detaljstudier av såväl externa bullerskydd som byggnads-volymer och lägenhetsplanlösningar. Kommunen avser att inom ramen för detalj-planarbetet säkerställa bostäder med ”god ljudkvalitet” till ”mycket god ljudkvalitet” genom fortsatt utredningsarbete samt reglering i detaljplan i nivå med de bestämmelser som användes för detaljplanen för Gamlestads torg, etapp 1. Fastighetsägaren har parallellt låtit ta fram en bullerrapport som på en mer detaljerad nivå utreder och redovisar förutsättningar och åtgärder som medför att samtliga bostadshus i planområdet erhåller bullernivåer klart under riktvärdena i Boverkets allmänna råd. Utredningarnas resultat kommer att viktas och jämkas samman i utställningsskedet.

I följande stycken redogörs för gällande riktlinjer samt kommunens ställningstaganden och de detaljplaneregleringar som införs på plankartan.

Gällande riktlinjer

Göteborgs stad tog i februari 2006 fram skriften kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Stadens bullerpolicy har en övre gräns på 65 dBA ekvivalentnivå för när byggnation av bostäder får ske i avstegsområden. Mycket har hänt med arbetet och synen på buller sedan dess, bland annat har Boverket kommit med nya allmänna råd för planering för bostäder i områden utsatta för väg och spårbuller. Boverkets allmänna råd tillåter byggnation där nivån överstiger 65 dBA om det finns synnerliga skäl efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen.

Bland annat på grund av skillnaderna mellan bullerpolycyn och Boverkets Allmänna råd har en översyn av policyn påbörjats i staden. I projektplan för bullerpolicy för Göteborgs stad 2012-09-13, godkänd av direktörerna för Byggnads-, Fastighets-, Trafik- och Miljönämnden står bland annat:

Nuvarande policy gäller tillsvidare. I de fallen en detaljplan inte uppfyller riktlinjerna i nuvarande policy så ska detta framgå av planbeskrivningen. Frågan skall då också lyftas tidigt i planprocessen.

Även om Boverkets allmänna råd och Göteborgs stads policy skiljer sig åt har de också mycket gemensamt. Bland annat ska lägenheter i avstegsområden kunna orienteras mot en tyst eller ljuddämpad sida.

Då kommunen anser att det är av stor vikt att förtäta och komplettera Gamlestadens fabriker med bostäder och verksamheter arbetar man med Boverkets allmänna råd för att försöka hitta lösningar för att skapa en attraktiv blandstad.

Huvudregler för buller och avstegsområden enligt Boverket

I Boverkets allmänna råd står att vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre omständigheter kan utformas så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Det står också att planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls. I skriften står också var en avvägning mellan kraven på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas trots en hög ljudnivå. Som avstegsområden nämns centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär till exempel ordnad kvartersstruktur. Boverket skriver också att avstegsområden kan motiveras vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer och ny tätare bebyggelse till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I delen om principer för intresseavvägningar står följande om miljöer där ljudnivån överstiger 65 dBA.

Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas synnerliga skäl till att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller luddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller luddämpade sidan.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivån på den luddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på luddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Avstegsområde

Gamlestadens fabriker är ett äldre verksamhetsområde beläget intill en av Göteborgs fem strategiska knutpunkter för kollektivtrafik som pekats ut i Göteborgs översiktsplan samt kommunens utbyggnadsstrategi. Kommunens målsättning är att komplettera planområdet med bostäder i en tät kvartersstruktur som införlivas i en befintlig urban kontext. Bostäder i Gamlestadens fabriker stärker kopplingarna mellan Gamlestaden, Bagaregården och de centrala delarna av Göteborg. Det är mycket viktigt att skapa en levande blandstad för att stärka den sociala och ekonomiska hållbarheten i stadsdelen liksom att öka tryggheten för förbipasserande genom planområdet.

Inom och i direkt anslutning till planområdet (Gamlestads torg) kommer det finnas ett brett utbud av service. Gamlestadens fabriker kan fungera som en länk mellan Bagaregårdens bostäder och det serviceutbud som planeras i ett stråk mellan Gamlestads torg och SKF:s gamla fabriksområde (kv. Gösen) där det planeras för en mycket stor handelsetablering. Både tillgång till service och tillgång till kollektivtrafik kommer vara bland det bästa som kan hittas i Göteborg.

Reglering av buller i planhandling

Planbestämmelser reglerar följande:

- att **lägenhetens samtliga boningsrum får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå, frifältsvärde, utanför minst ett fönster**, (huvudregeln för ljudnivåer vid fasad/uteplats) alternativt att **minst hälften av boningsrummen i lägenheten får högst 50 dBA ekvivalent trafikbullernivå, frifältsvärde**,

utanför minst ett fönster. Bestämmelsen reglerar att ljudnivån ska erhållas vid fönster, med anledning av att detaljplaner inte får reglera placering av enskilda rum i en lägenhet. Formulering med ljudkravet vid minst ett fönster motiveras av att lägenheterna ska få planlösningar, där placering av rum för goda boendekvaliteter inte hindras av att ha en fasad mot störd sida eller ett fönster mot störd sida, så länge ljudkravet klaras utanför minst ett fönster (*avser inte ett mindre vädringsfönster*).

Bestämmelsen medger även att **för 25 % av lägenheterna accepteras 55 dBA** som ljudskyddad sida. Boverkets Allmänna råd anger att flertalet av lägenheterna ska klara 50 dBA, vilket stadsbyggnadskontoret menar uppfylls med 75 % av lägenheterna i denna detaljplan. Motiv för överskridande är att lägenhet är placerad på översta våning eller i kvarterets hörn. Var avsteg kan vara motiverat får studeras djupare mellan samråd och utställning.

- att **bullernivån inomhus i bostadsrum ska uppfylla ljudklass B enligt SS25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan yttre ljudkälla.** Motivet till skärpta ljudkrav inomhus, som går längre än vad BBR kräver, är den komplexa ljudsituationen i området med störningar från flera källor och från flera typer av trafikslag. Bostäder med låga trafikbullernivåer inomhus har setts som en förutsättning för bedömning om att en god ljudmiljö erhålls. Ljudnivån inomhus har av erfarenhet stor betydelse för den upplevda störningen och för boende inom planområdet säkerställer det att en god ljudmiljö i enlighet med PBL:s krav erhålls. Krav på låga trafikbullernivåer inomhus är även i enlighet med kommunens bullerpolicy. Krav kan även komma att ställas på vibrationsnivåer inomhus orsakad av trafik då det bidrar till den upplevda störningen. Någon bestämmelse kring vibrationsnivåer finns inte utarbetad i samrådsförslaget.
- att det ska finnas **gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå i anslutning till bostaden.** Med anledning av bullerregnet behöver åtgärder vidtas för gårdssidorna, så att ljudet reduceras. Det är önskvärt att åtgärder vidtas för att erhålla 50 dBA på gård och på ljudskyddad uteplats, vilket förtydligas i upplysning om att bostadsgårdar och uteplatser utformning ska tillgodose en god ljudmiljö. Boverkets Allmänna råd anger att 50 dBA bör klaras på gård samt på uteplats vid avstegsfall. Detaljplanens generella krav är dock enligt huvudregeln ovan då det i detta skede inte går att säkerställa 50 dBA till följd av att bakgrundsbullret på grund av bullerregnet ligger runt 52 dBA på ljuddämpad sida.
- Upplysning på plankarten finns om att **bostadsgårdar samt uteplatser utformning ska tillgodose ett gott lokalklimat och en god ljudmiljö.** Vind-/klimat-/solstudier behöver tas fram under projekteringsskedet och komplettera ljudberäkningarna för att säkerställa att bostädernas uteplatser och gårdar får goda bostadskvaliteter. Då planens syfte är att åstadkomma en tät stad av innerstadskaraktär ska dock inte solvärden på gårdar eller i offentliga miljöer optimeras så att det motverkar övriga intentioner med stadsmiljön.

Bullerskyddsåtgärder

För att uppfylla kraven i ovanstående bestämmelser kommer det troligtvis att krävas en kombination av olika bullerskyddsåtgärder. Planområdet skyddas av en tät mur av byggnader kompletterat med skyddsmurar. Då flera av de största bullerkällorna som påverkar Gamlestadens fabriker är högt belägna i förhållande till planområdets marknivå så bedöms skyddsmuren inte ge tillräcklig effekt för att skapa en god ljudmiljö. Det beror till stor del på bullerregnet som skapar en hög bakgrundsnivå. Att skapa

bullerskydd vid respektive bullerkälla bedöms som svårt eller i vissa fall omöjligt då skydden skulle behöva monteras direkt på bullerkällorna då det saknas utrymme för anläggningar mellan spår respektive motorväg och planområdet. Fristående skyddsmurar skulle till följd av höjdskillnaderna behöva vara så höga att det är tveksamt om de är tekniskt möjliga att uppföra.

För att skapa skyddade boendemiljöer har planen utformats med slutna bostadskvarter. I vissa lägen behöver lokala bullerskydd uppföras för att sluta kvarteren. Nedan följer en kort genomgång av bostadsmiljöerna, kvarter för kvarter:

B18 N1/N2

De planerade bostadskvarteren mot Säveån har en sluten struktur där mellanrummen mellan byggnadskropparna sluts med balkonger/loftgångar/skärmar. Kvarteren skyddas mot väster av framförbyggande byggnader (hotellet samt parkeringshuset söder om hotellet) samt av en hög mur/skärm i västra änden av kajen. Bostadskvarterens nordvästra hörn blir exponerat mot Norge-Vänerbanan samt spårvagnsbron vilket medför höga ekvivalenta nivåerna i fasad. Här får byggnaderna detaljstuderas för att skapa bostäder med god ljudmiljö.

B2 N3/N4

Det centralt belägna bostadskvarteret har goda möjligheter till en bra ljudmiljö på den bullerskyddade sidan. Kvarteret planeras med en stor innergård som enligt beräkningar får en ekvivalent bullernivå under 55 dBA. Lokala åtgärder för att sänka bullret på innergården ytterligare får studeras vidare i en fördjupad bullerutredning. Kvarterets östra fasad blir exponerad för buller från Gamlestadsvägen vilket medför ekvivalenta nivåer över 65 dBA i fasad. Samtliga bostäder har möjlighet till ljuddämpad sida in mot gården. Lokala bullerskyddsåtgärder och lägenhetsplanlösningar måste detaljstuderas i senare skede.

N10

Bostäderna i N10 utformas som genomgående lägenheter där den norra fasaden vetter in mot en tät grändstruktur i den befintliga bebyggelsen vilket skapar goda möjligheter att skapa en ljuddämpad sida med uteplatser/balkonger som uppfyller kraven.

N14

Byggnad N14 är enligt plan möjlig att uppföra som punkthus alternativt som två lameller som kringbygger en liten innergård. Planillustrationen visar byggnaden med innergård vilket även är det som bullerberäkningen haft som förutsättning. En fördjupad analys av kvarteret får visa på möjligheterna för andra alternativa utformningar.

B21 N6/N7

Byggnaden ligger skyddad mot bullerkällorna väster om planområdet genom att den byggs mot parkeringshuset B21 N8 vilket skall uppföras med en sluten fasad mot väster. Åt söder föreskrivs uppförandet av en glasskärm på taket till B27 till en höjd av 9 meter vilket motsvarar höjden av B21 N7.

Industribuller

Den fördjupade översiktsplanen för Gamlestaden redovisar en översiktlig kartering av industribuller. Enligt karteringen påverkas Gamlestadens fabriker endast marginellt av omgivande industribuller.

Industribuller från bl.a. SKF:s verksamhet i Bagaregården och Sävenäs rangerbangård utreds inom ramen för intilliggande detaljplaner och skall studeras ytterligare när en mer detaljerad utformning för bebyggelsen finns klar under samrådsskedet. Möjligheter att reducera eventuellt överstigande buller genom tekniska åtgärder ska utredas inom projektet.

Luftmiljö

Utförda beräkningar och bedömningar för halter av partiklar samt kvävedioxid år 2020, visade på värden klart under gränsvärdena för MKN vad gäller partiklar. Enligt de spridningskartor som tagits fram för kvävedioxid finns det en liten risk för överskridande av MKN per timme i planområdets södra del. Risken bedöms som relativt låg och den enda byggnad som skulle påverkas är ett parkeringshus.

Risk och säkerhet

Transporter av farligt gods

En översiktlig riskutredning har genomförts för att identifiera och kvantifiera de riskkällor som påverkar planområdet. Utredningen (slutligen daterad 2014-02-14) genomfördes under hösten 2012 och stämde av med Länsstyrelsen och Räddningstjänsten våren 2013. Utredningen visar på en förhöjd risknivå i hela planområdet och en kraftigt förhöjd risknivå i planområdets södra och sydvästra del. Den förhöjda risknivån kommer sig av att några av landets mest trafikerade godstranportleder löper i en båge runt planområdet. Den planerade bebyggelsen är utsatt för risknivåer från omgivande järnvägstrafik på Västra Stambanan, Skäran, Hammaren, Triangelspåret, Norge-Vänerbanan samt Marieholmsbron/Godstågsviadukten. Farligt gods transporteras även med lastbil på E20 söder och väster om planområdet samt på Partihallsförbindelsen. De beräknade risknivåerna kräver omfattande åtgärder för att kunna genomföra den planerade exploateringen av planområdet. Utredningen föreslår följande åtgärds paket:

- En zon om minst 30 meter lämnas bebyggelsefritt i planområdets västra och södra delar. Verksamheter i byggnader inom 80 meter från riskkällorna i söder och väster begränsas till lager, småindustri, p-hus eller liknande med låg persontäthet (uppskattningsvis 5-10 personer/byggnad). Inga bostäder medges inom denna zon.
- Första radens byggnader utformas som en skärm/buffert för bakomliggande bebyggelse. De antas kunna utföras i obrännbara material, med tunga, delvis explosionsdämpande konstruktioner samt med tillräcklig höjd och bredd för att kunna fungera som ett skydd för bakomliggande bebyggelse.
- Samtliga byggnader inom planområdet, såväl nya som gamla, förses med nödavstängningsmöjlighet på ventilationen i kombination med friskluftsintag placerade högt på oexponerad sida av respektive byggnad.
- Samtliga byggnader inom planområdet ges utrymningsmöjligheter i norr och öster.

Detaljplanen har anpassats efter de föreslagna åtgärderna. En ny beräkning av antalet människor i området har utförts som visar på en drastisk minskning av personantalet främst i den avfolkade zonen inom 80 meter från riskkällorna.

Tillkommande byggnader i första raden mot riskkällor ska utformas med tung, sammanhållen betongkonstruktion som dimensioneras för att motstå trycklaster från olyckor med farligt gods. Trycklaster, dimensionering och konstruktioner kommer att specificeras mellan samråd och utställning för varje enskild byggnad som ingår i riskskyddet. Byggnader som ingår i riskskyddet ska utformas med tung och tät fasadkonstruktion enligt utbredning specificerad på plankartan.



Planerat hotell vid pendeltågsstationen är en av de byggnader som ingår i riskskyddet. Byggnaden kommer att utformas med tung och tät fasadkonstruktion mot järnvägen. Illustration av Tenjin Visual/Gajd arkitekter.

Riskskyddet som byggs in i nya och befintliga byggrätter kompletteras på några sträckor med skyddsmurar på allmän plats i släppen mellan byggnaderna. En allmän bestämmelse om att riskskydd får uppföras införs på allmän plats i planområdets södra kant längs med Västra Stambanan. Ett riskskydd i detta läge måste utredas under samrådetstiden men ska endast ses som ett komplement där första radens byggnader inte helt täcker bakomvarande bebyggelse. Skyddsmurarnas dimensionering och utförande får studeras mellan samråd och utställning.

Bostäder tillåts endast i planområdets norra del och byggnaderna skyddas av framförvarande bebyggelse. De planerade bostäderna i planområdets nordvästra hörn skyddas av hotellbyggnaden samt en skyddsmur som uppförs parallellt med järnvägen inom kajområdet.

Delar av den befintliga bebyggelsen i planområdets nordöstra del innehåller idag ur risksynpunkt känsliga användningar såsom vårdcentral och skola och kan i framtiden även komma att inrymma ett mindre antal bostäder. Med ett komplett riskskydd kring

planområdet bedöms pågående användning kunna fortleva. Avvägningar har gjorts för varje enskild byggnad för att bedöma rimligheten i användningsområdena i förhållande till de personantal de maximalt kan tänkas generera.



Bilden visar del av det statliga väg- och järnvägsnät som ligger söder och sydväst om planområdet (E20, Partihallsförbindelsen, Västra Stambanan, Norge-Vänerbanan och Hamnbanan).

De södra delarna av planområdet domineras av kontor som placeras och utformas bakom riskskyddet. I några kvarter tillåts centrumfunktioner, dock endast i bottenvåning för att begränsa utrymmet för samlingslokaler och dylikt. Byggnad B27 ingår som en del av riskskyddet i riskutredningen och har i riskberäkningen ansetts som i stort sett avfolkad med ett personantal på 10 personer. Planen medger personal- och besöks-extensiva verksamheter såsom, lager, kollektivtrafikdepå och odling. B27 föreslås dock byggas på med en kontorsbyggnad längs den östra fasaden där det idag finns kontorslokaler i underliggande våningsplan. Kontorsbyggnaden är placerad utanför den avfolkade 80 meterszonen och ingår i individberäkningen.

Högvatten - klimatanpassning

Planområdet är bitvis mycket lågt beläget och delar av kajen vid Säveån översvämmas tillfälligt vid extremt högvatten. Detaljplanen utgår ifrån att planområdet måste skyddas mot höga vattennivåer genom ett sammanhängande yttre skydd. På detta sätt kan den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen som pekats ut som särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

För att åstadkomma ett sammanhängande yttre skydd höjs den inre delen av kajområdet till lägst +13,0. Nivån korresponderar med marknivån vid kajen vid Gamlestads torg norr om Säveån. För att nå upp till den utifrån Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelnings rekommenderade nivå +13,3 för extremt vattenstånd år 2100, kan längs kajen anordnas mobila skydd som kan monteras mellan pollare vid extremt vattenstånd. Planen anger inte utbyggnad av fast skydd till +13,3 då nivån +13,0 inte beräknas

överskridas förrän tidigast om ca 60 år. Vad prognosen för år 2100 kommer att vara då råder det stor osäkerhet kring. Att skapa en god miljö och kontakt till Gamlestadens torg (med nivå +13,0) anses därför viktigare i ett femtioårsperspektiv.

Planområdet skyddas i väster mot extremt högvatten genom infrastrukturens banvallar m.m. som är uppbyggda till minst den rekommenderade nivå som Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning anger.

I söder finns två lågpunkter där den lokala trafiken löper under Västra Stambanan och E20. Planområdet kan omöjligt skyddas helt från översvämningssrisker i detta läge då ett sådant skydd kräver stora åtgärder i regionala och nationella trafiksystem. Byggnaderna i planområdets södra och sydvästra kant utformas dock med slutna, väl sammanhållna fasader (till följd av riskbilden) vilket medför positiva effekter även för översvämningssrisker. Byggnadernas innehåll är företrädesvis av mindre känslig karaktär såsom parkering och lager. Skyddet som integreras i byggnadernas fasader kan kompletteras med mobila skydd som kan monteras i släppen mellan byggnadsvolymer.

Den del av Gamlestadsvägen som ligger inom planområdet placeras på en höjd som skyddar planområdet från sekundär översvämning från intilliggande områden österut. Det är viktigt att den del av Gamlestadsvägen, och den vägbro som planeras i Gamlestadsvägens förlängning över Sävåån, placeras på en höjd som säkerställer översvämningsskyddet för Gamlestadens fabriker. Bron ligger i en parallellt pågående detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2. Vägbron bör utformas med en tät konstruktion under fundamentet på Sävåns södra strandkant för att undvika sekundär översvämning under bron i planområdet nordöstra hörn. Om så inte blir fallet får planen kompletteras med skyddsanordningar i de nordöstra delarna mellan samråd och utställning.

Då planområdet generellt ligger under rekommenderade högvattennivåer kommer regnvatten och eventuellt inströmmande vatten från intilliggande områden behöva pumpas ut. Anläggningar för detta får studeras och eventuellt ges planstöd inför utställningsskedet.

Räddningsvägar

Brandkrav vid utrymningshöjder över 11 meter är att tillräckligt breda räddningsvägar eller uppställningsplatser anordnas för bilburen maskinstege. Alternativt att byggnader utförs med trapphus enligt Tr2-utförande. Släckbil ska ha högst 50 meter till byggnad där insats ska göras. För gruppbestäder samt för hotell- och kontorslokaler krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten ska även ha tillgänglighet till spårområdet vid en olycka på spårvägen eller på järnvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Avlopps nätet inom planområdets kvartersmark ska utformas som ett duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Vid ny-anläggning och omläggning av avlopps nätet införs det nya systemet successivt. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem, dock lägst +13,3. Brunnar inom byggnader belägna under

den översvämningssäkra höjden får pumpas och backventiler ska finnas för att säkra byggnad mot extrema vattennivåer.

En stor spillvattenledning är belägen utmed kajen på Säveåns södra sida. Denna del av planområdet utgör allmän plats (KAJ och TORG). Spillvattenledningen har i dagsläget en sned dragning när den korsar spårväg och järnväg omedelbart väster om (och utanför) planområdet. Ett framtida läge (inom planområdet) där spillvattenledningen istället förläggs utmed spårvägsbanken (inom kvartersmark som anger P - markparkering) och korsar spårväg och järnväg (utanför planområdet) vinkelrätt norr om gc-porten förbereds genom att plankartan anger u (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83.

Dagvatten

En preliminär dagvattenutredning finns framtagen för detaljplanen där en grundläggande beräkning av områdets fördröjningsvolym redovisas liksom förslag på en möjlig lösning för att åstadkomma fördröjning och rening av dagvatten inom området. Dagvattenutredningen är beräknad utifrån en tidigare planillustration. Andelen hårdgjorda ytor och därmed även dagvattenvolymen antas dock vara de samma. En uppdatering av dagvattenutredningen som redovisar såväl fördröjningsvolymerna som val av tekniska system kommer att utarbetas efter samråd. Allt dagvatten från den nya bebyggelsen skall fördröjas på kvartersmark.

I stort sett hela planområdet består av hårdgjorda ytor då det är gammal industrimark. Kompletteringar med mindre grönytor samt gröna tak är viktiga tillägg som rekommenderas i samband med nybyggnation för att förbättra förutsättningarna för dagvattenfördröjning och rening. Inga stora grönytor eller parker planeras inom planområdet. Planerade bostadsgårdar kan utformas med förhöjt bjälklag och planteringar.

Då Säveån är klassad som Natura 2000-område är det avgörande för planarbetet att den känsliga vattenmiljön inte menligt påverkas av den nya planen.

Med ett nytt dagvattensystem inom planområdet kommer belastningen på Säveån att minska, vilket med liknande tillämpning inom omgivande områden för planläggning förbättrar möjligheten till att miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status samt god kemisk status kan uppnås. Med dagens system släpps dagvatten utan rening till ån. Delar av området har dessutom kombinerat system där bräddning av spillvatten sker till Säveån vid kraftig nederbörd.

Då stora delar av planområdet ligger lågt i förhållande till Säveån samt till de rekommenderade höjderna för högt vatten kommer delar av planområdet kräva pumpning för att kunna hantera dagvattnet.

Värme/Kyla

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom planområdet och tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt nät. Om intresse uppkommer kan planområdet även förses med fjärrkyla. En större fjärrvärmeledning korsar planområdets södra del vilket medför anpassningar av den planerade bebyggelsens utformning.

EI

Inom planområdet finns det tre stycken transformatorstationer; en i planområdets norra del norr om byggnad B18 (ut mot kajstråket), en i områdets centrala del i anslutning till byggnad B2 (inbyggd) samt en i planområdets södra del mellan byggnad B27 och B22.

De två förstnämnda transformatorstationerna behöver på grund av områdets omvandling flyttas medan den sistnämnda föreslås ligga kvar i nuvarande läge. Föreslagna platser för placeringar av transformatorstationer är utmärkta på plankartan med byggrätt för ändamålet E (teknisk anläggning).

Tele och IT-nät

Tele- och IT-nät finns inom området.

Avfall

Närmaste kompletta *återvinningscentral* är Kretsloppsparken Alelyckan, belägen ca 3 km norr om planområdet längs med Gamlestadsvägen.

Sophämtning (för insamling av hushållssopor) inom planområdet planeras ske på traditionellt vis med sopbil.

Någon *återvinningsplats* (för insamling av förpackningar) planeras inte tillkomma inom planområdet. Möjligheten att uppföra en återvinningsplats inom kommande, närliggande planområde för Gamlestads torg etapp 2 bedöms dock som god.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att området ur allmän synpunkt är lämpligt för den markanvändning som föreslås i planen. Stort allmänt intresse föreligger av att utveckla områdena kring knutpunkten vid Gamlestads torg genom att tillföra ny bebyggelse med täthet och med blandade funktioner vid en av stadens viktiga strategiska knutpunkter. Vidare kan en förtätning i Gamlestads fabriker skapa en tydligare och tryggare koppling mellan Bagaregården och Gamlestaden. Planområdet har en för Göteborg unik blandning av industribebyggelse från olika epoker som genom planens genomförande kan bevaras och lyftas fram. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och med den fördjupning av översiktsplanen som finns framtagen för det aktuella området. Planen berör dock riksintressen knutna till Säveån.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en behovsbedömning enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § i MB, för att avgöra om aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs.

Detaljplanen kan komma att medföra åtgärder som kan kräva tillstånd enligt 7 kap 28a§ i Miljöbalken, det vill säga påverkan på Natura 2000-område, varför en miljöbedömning med en preliminär miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Behovsbedömningen konstaterar även att risk för påverkan föreligger avseende förekomsten av fornlämningar från Nya Lödöse.

Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen. I samband med en eventuell tillstånds-MKB kommer påverkan på Säveån belysas närmare och mer ingående.

Naturmiljö

Rivning av byggnad B18, höjning av de inre delarna av kajen samt uppförandet av gångbron bedöms kunna påverka Säveån, främst genom grumling under byggtiden. Efter utbyggnaden av den norra delen av området bedöms grumlingseffekten avta till nuvarande nivå eller möjligtvis något bättre tack vare bättre rening av dagvattnet.

Det finns inte någon vegetation inom planområdet i anslutning till Säveån varför varken skuggeffekter eller biotoper påverkas av exploateringen. En måttligt ökad skuggeffekt ges av den planerade gångbron men här ska poängteras att bron är en direkt ersättning av befintlig gångbro vid Gamlestadsvägen samt att inga brofundament avses placeras i eller i direkt anslutning till vattnet. Konsekvenserna för Säveån bedöms som små.

Naturmiljö – Natura 2000

Möjligheterna att uppnå gynnsam bevarandestatus för den utpekade arten lax bedöms påverkas negativt i liten utsträckning under förutsättning att påverkande byggarbeten görs vid rätt tidpunkt.

Riksintresse

Konsekvenserna för riksintresset på sikt och som helhet betraktas som små.

Miljökvalitetsnormer

För den aktuella sträckan av Säveån gäller miljökvalitetsnormer dels för vattenförekomsten (EU:s vattendirektiv) dels för fisk- och musselvatten. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk att god ekologisk status respektive god kemisk status inte uppnås för Säveån 2015. Påverkan på vattnet genom grumling försvårar möjligheterna. Grumling under byggtiden ger en temporär effekt och vattenkvaliteten kan förväntas återgå till förhållanden som rådde före byggstart. Detsamma gäller beträffande miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten. Föreslagen dagvattenhantering bedöms varken medföra någon försämring av vattenkvaliteten eller medföra någon negativ påverkan på Natura 2000-området Säveån. Den påverkan som kan uppstå är tillfällig.

Markföroreningar

En omfattande markmiljöundersökning har genomförts som påvisar föroreningar på flera platser inom planområdet. Marksanering kommer att ske. Under pågående saneringsarbeten liksom vid rivning av byggnader kan viss negativ påverkan ske på Säveån. På sikt är saneringen positiv för åns vattenkvalitet.

Arkeologi

Delar av planområdet omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 och ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd enligt kulturminneslagen.

RAÄ Göteborg 218 utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Staden existerade mellan åren 1473-1624, med undantag för flytten till Älvsborgs fästning under 1500-talets mitt (1547-1563). Efter att man återvänt tvingades Nya Lödöses borgare under 1620-talet att återigen flytta, denna gång till den nyanlagda staden Göteborg. Nya Lödöses avveckling var en utdragen historia och många av stadens invånare vägrade i det längsta att flytta till den nya staden Göteborg. Så småningom delades marken i och kring Nylöse upp i ett större antal lotter som dels användes för kommunalt mulbete (betesmark) och dels för odling på så kallade landerier. Det område som ingår i planen idag ligger inom Gamlestadens fabrikers industriområde som grundades i och med anläggandet av sockerbruket på 1730-talet. Fler byggnader uppfördes efter hand och såldes 1833 till Rosenlunds spinnerier (industritiden).

I samband med att en ny detaljplan för Gamlestadens fabriker påbörjats har en förundersökning hösten 2013 utförts på fastighetsägarens uppdrag. Förundersökningens syfte var att komplettera tidigare utförd förundersökning (Rio kulturkooperativ 2012) inom

aktuellt planområde för att förse länsstyrelsen med ett fördjupat kunskapsunderlag. Syftet var också att fastställa bevarandegraden och utbredningen av områdets bebyggelse och användning under landeritiden och förindustriell tid på området.

En sammanfattad bedömning av undersökningen är att Gamlestadens fabriker innehåller delvis större välbevarade och orörda ytor som ej störts av industriell tid. På de ostörda ytorna finns kulturlager från landeritid och Nya Lödöses andra hälft. Det har hittills inte hittats kulturlager med fynd från stadens första hälft.

Nya Lödöses södra utbredning eller avgränsning var inte möjlig att arkeologiskt fastställa på undersökningsytan. Den karterade nordväst – sydost gående ”Gamlestadsvägen” som skulle gå över Sävån hittades men den tolkas vara från landeritid. Bevarandegraden för konstruktionerna från landeritid på de ostörda ytorna är relativt god med bland annat stenlagda tomt- och vägrester med keramik och kritpipor. Det material från förindustriell tid som framkom i undersökningsschakten bestod endast av rivningsmaterial.

Utifrån denna rapports bedömning måste ytterligare undersökningar krävas och sannolikt behövs slutundersökning före fortsatt exploatering.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Det finns idag ingen bostadsbebyggelse inom planområdet. Vid en exploatering enligt planförslaget kommer föreslagna bostäder utsättas för trafikbuller från många bullerkällor. I två punkter kommer bostadshusens fasader vara utsatta för bullernivåer över 65 dBA ekvivalent nivå. Långtgående åtgärder föreslås i planen för att säkerställa en god boendemiljö (se även avsnittet om trafikbuller s. 19). Vidare utredning krävs för att säkerställa att Boverkets definierade avstegsnivåer erhålls överallt i planområdet där bostäder möjliggörs.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

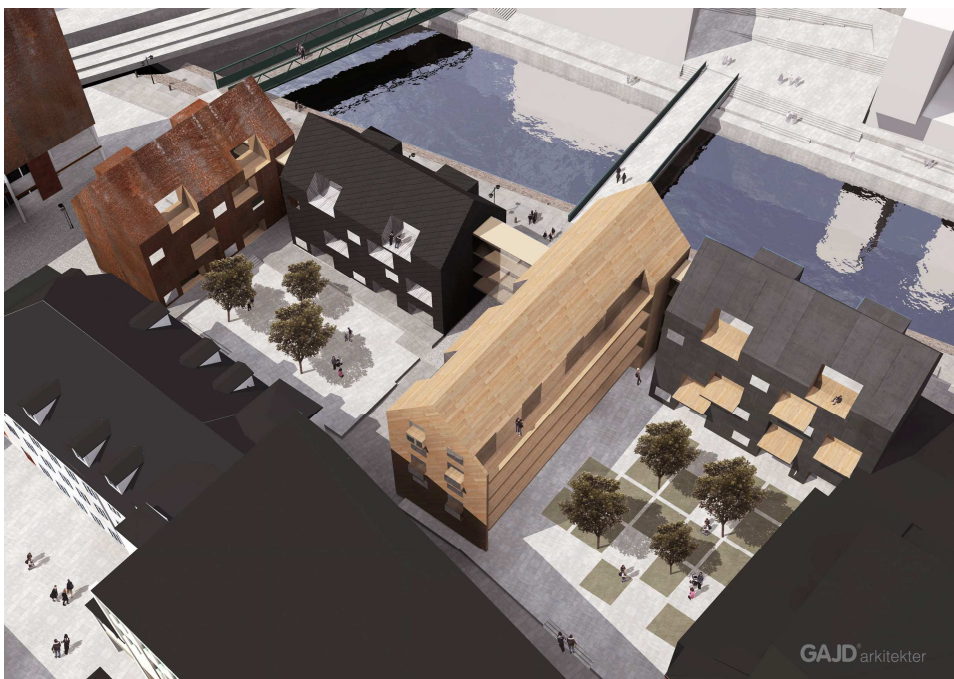
Utförda beräkningar och bedömningar för halter av partiklar samt kvävedioxid år 2020, visade på värden klart under gränsvärdena för MKN vad gäller partiklar. Enligt de spridningskartor som tagits fram för kvävedioxid finns det en liten risk för överskridande av MKN per timme i planområdets södra del. Risken bedöms som relativt låg och den enda byggnad som skulle påverkas är ett parkeringshus.

Miljökvalitetsmål

Detaljplanens genomförande påverkar vissa miljökvalitetsmål. Miljökvalitetsmålen ”Begränsad klimatpåverkan” och ”Giftfri miljö” bedöms som lättare att uppnå än miljökvalitetsmålen ”Levande sjöar och vattendrag”, ”God bebyggd miljö” och ”Ett rikare växt- och djurliv”.

Förbättringsåtgärder

Behovet och omfattningen av eventuella förbättringsåtgärder får utredas inom ramen för fortsatt arbete med tillstånds-MKB där påverkan på Sävån klargörs.



Genom en rivning av byggnad B18 kan ett nytt nord-sydligt stråk (med stark koppling mot knutpunkten vid Gamlestads torg) skapas. Rivningen av B18 gör även att platsen för det förmodade rådhuset i Nya Lödöse åter blir öppen. Illustration av Gajd arkitekter.

Övriga konsekvenser

Nedan följer en sammanställning av de konsekvenser av planens genomförande som inte behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Hållbart stadsbyggande

Hushållning av naturresurser i ett större perspektiv påverkas positivt av utbyggnad och förtätning med blandade verksamheter, i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, i ett redan ianspråktaget område. Detaljplanens genomförande bidrar till att stadens östra delar förstärks och att Gamlestaden på sikt kan avlasta regionens centrala delar. Befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas bättre. Bilberoendet minskar, vilket är positivt för klimatet samt för luftkvaliteten i staden.

Stadsbild

Planförslagets struktur tar sin utgångspunkt i det bebyggelsemönster som inom ramen för fabriksmiljöns utveckling har växt fram successivt över tiden. Idén om att området övergår till att bli en blandstadsmiljö visar sig bland annat genom en ökad fysisk täthet (rumslighet), en förstärkning av stråken genom området och en strävan mot ett breddat utbud av verksamheter.

Planområdets omedelbara närhet till Gamlestads torgs resecentrum (strategisk knutpunkt) gör det extra intressant för etablering av regionala funktioner. I planområdets möte med Säveån, som södra halvan av ett gemensamt å-rum, finns goda möjligheter att utveckla en mycket attraktiv och unik plats i Göteborg.



Föreslagen bebyggelse möter Sävån. Illustration av Gajd arkitekter.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av byggnader av industriell karaktär som har växt fram, byggts om och utvecklats alltefter hur den industriella verksamhetens behov har skiftat över tiden. I Gamlestadens fabriker pågick den industriella epoken från ca 1730-talet fram till 1980-talet. Den före detta fabriksmiljöns idag öppna och inbjudande karaktär beror på att området numera helt har övergått till att hysa annan verksamhet än industri, främst kontorsverksamhet. I utredningen *"Kulturmiljöbeskrivning – Planeringsunderlag, Gamlestadens fabriker, Antiquum 2011"* redovisas områdets historik och framväxt på ett mer djuplodande vis.

För att säkerställa den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljön innehåller planförslaget bevarande- och varsamhetsbestämmelser (q- och k-bestämmelser) för 15 st byggnader. En detaljerad genomgång, byggnad för byggnad, görs i den till planbeskrivningen tillhörande bilagan; *Riktlinjer q och k – skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens fabriker (bilaga 1)*.

Vad gäller planförslagets påverkan på Gamlestadens fabrikers kulturmiljö så omnämns detta översiktligt även i den till planen hörande *preliminära miljökonsekvensbeskrivningen*.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms ge positiva effekter socialt. Nya bostäder och verksamheter tillkommer vilket leder till en ökad social blandning avseende boende och verkssamma i stadsdelen. Ambitionerna att skapa citykaraktär med resecentrum i Gamlestaden som utgångspunkt bidrar till en dynamisk utveckling där Gamlestadens roll som nordöstra Göteborgs "motor" bedöms förstärkas. Boende och besökande från olika delar av staden kan mötas här. En stadsmiljö av citykaraktär som är levande och öppen över en stor del av dygnet främjar tryggheten i stadsdelen.

Folkhälsa

De stora satsningar på utbyggnad av kollektivtrafiken som sker i planområdets närhet minskar behovet av vardagliga transporter med bil. När fler personer nyttjar kollektivtrafik, i kombination med att gå eller cykla till och från Gamlestadens resecentrum (eller andra hållplatslägen), bidrar detta till en förbättrad folkhälsa. Att stadsdelens stråk uppfattas som attraktiva att röra sig längs och att dessa når attraktiva målpunkter (Gamlestadens resecentrum, handel och service, Säveåns grönstråk, torg och platsbildningar etc.) främjar människors benägenhet att ta sig runt i stadsdelen gående, joggande eller per cykel.



Lokalgatan genom planområdet mynnar i Gamlestadens pendeltågsstations södra entré. Illustration av Gajd arkitekter.

Barns och ungas perspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. När det gäller barns och ungas koppling till fysisk planering har Göteborgs Stad genom sin barnkonsekvensanalys identifierat fem parametrar att utgå ifrån när ett område eller en stadsdel ska planeras. Dessa är; 1. sammanhållen stad, 2. samspel, lek och lärande, 3. vardagsliv, 4. identitet och 5. hälsa och säkerhet.

Planförslaget bedöms bidra positivt till att knyta samman och förstärka flera stadsdelars inbördes koppling till varandra och till Göteborgs citykärna. Planförslaget leder alltså till en mer *sammanhållen stad* vilket bl.a. innebär att antalet ödsliga platser minskar. Inom planområdet handlar detta bl.a. om att merparten ytor som idag utgörs av öppna markparkerings ytor förändras och därmed fylls med liv och innehåll.

Gårdsmiljöerna utgör viktiga platser för barn och ungas *samspel, lek och lärande* där kvartersstrukturen skapar helt eller delvis slutna skyddade utemiljöer där barn och unga kan vistas tryggt och säkert. Merparten av den bostadsbebyggelse som föreslås i detaljplanen kommer att ha gårdsmiljöer tydligt avskärmade från utanförliggande gatumiljöer.

Mycket som rör parametern *vardagsliv* handlar om att kunna förflytta sig mellan olika målpunkter på ett smidigt och miljömässigt hållbart sätt. Med förbättrade pendlings-

möjligheter ökar också smidigheten för skolungdomar att nå skolor och fritidsaktiviteter även utanför den egna stadsdelen.

Gamlestadens fabrikers karaktäristiska äldre bebyggelse står för kontinuitet och är tydligt *identifikationsskapande*. Stadsdelens omdaning i stort leder till att "bilden av Gamlestaden", i Göteborgssamhället, förstärks avsevärt på ett positivt sätt. Med tanke på Gamlestadens nära geografiska koppling till nordöstra Göteborg är detta positivt för alla som växer upp i denna del av Göteborg.

Vad gäller frågor som rör barns och ungas *hälsa och säkerhet* kopplat till planförslaget så kan bl.a. konstateras att förbättrad kollektivtrafik är positivt för folkhälsan på grund av minskat bilåkande. Planförslagets utformning bedöms leda till en ökad känsla av trygghet, vilket är positivt för alla, och inte minst för unga som uppehåller sig mycket i det offentliga rummet. Rent säkerhetsmässigt kommer dock Gamlestadsvägen att utgöra en fysisk barriär även för lite äldre barn. Att gator i sig utgör väldigt tydliga barriärer skapar å andra sidan ingen tvekan om att man måste vara försiktig. Det är av största vikt att gatumiljöer utformas så att hastighetsbegränsningar inte överskrids.



Inom planområdet och övriga Gamlestaden finns det mycket goda kollektivtrafikförbindelser vilket underlättar för skolungdomar att förflytta sig mellan hem, skola och fritidsaktiviteter. Bilden visar pendeltågsstationens södra entré. Illustration: Gajd arkitekter.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Mattias Westblom
Planarkitekt

Arvid Törnqvist
Planarkitekt