

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-04-26

Sabina Uzelac

Telefon: 031-368 16 79

E-post: sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer: SBF-2023-00242

Aktbeteckning: 2-xxxx

Detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 8 mars 2023 – 29 mars 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0304/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00242.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter framförs av Länsstyrelsen och gäller dels geoteknik och risk för påverkan på riksintresse för kommunikationer, dels hantering av skyfall och säkerställande av åtgärder inom och utanför planområdet.

Det har kommit nya rekommendationer från Boverket sedan Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP) antogs 2019. Det gör att Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter och att Staden och Länsstyrelsen inte längre har en samsyn kring de utpekade planeringsnivåerna för den centrala staden. Länsstyrelsen vill att staden ser över översiktsplanens planeringsnivåer.

Länsstyrelsen har även lyft behovet av kompletteringar och förtydliganden gällande MKN vatten, markföroreningar, radon och vibrationer. Övriga samrådsyttranden berör i huvudsak hantering av befintliga och nya ledningar, bristen av förskole- och skolplatser, detaljplanens genomförandetid och påverkan på fastigheter inom/intill planområdet.

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

Förvaltningen bedömer därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen är positiva till planförslaget, eftersom den möjliggör bostäder och verksamheter i ett kollektivtrafikhögt läge.

Den framtida Bergslagsparken utanför planområdet avses fungera som bostadsnära park för boende och verksamheter inom planområdet. Det pågår utredning för att undersöka om parken kan fungera både som skyfallsyta och en kvalitativ park för boende i området. Resultatet av utredningen är viktigt att följa upp i det fortsatta arbetet.

Plankartan möjliggör byggrätt ända ut till fastighetsgräns runt kvarterets samtliga sidor. Förvaltningen ser att det är viktigt att fortsatt studera eventuell möjlighet till förgårdsmark för att möjliggöra uteserveringar och andra ändamål kopplade till verksamheter i bottenvåning samtidigt som man kan upprätthålla rätt dimension på gångbanorna. I den fortsatta diskussionen om förgårdsmark måste även förgårdsmarkens eventuella negativa påverkan på kvarterets kvaliteter studeras.

Kommentar:

Ett tidigt preliminärt utformningsförslag har tagits fram för Bergslagsparken, främst i syfte att undersöka om parken skulle kunna hantera tillräckliga volymer av skyfall. Förslaget bekräftar att parken kan hantera nödvändiga volymer. Av den enkla utformning som tagits fram för parken kan man utläsa att delar av parken kommer behöva bli relativt djupa i relation till omkringliggande marknivåer. Höjdskillnaderna skapar utmaningar i att nå de kvaliteter som krävs för att uppnå en status som bostadsnära park men förslaget kommer fortsätta bearbetas och målsättningen är att tillskapa en så bra park som möjligt. En förutsättning för den tidiga utformningen var att befintliga träd bevaras, vilket i sin tur bidrar positivt till parkens kvaliteter.

Inför granskning har stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen fortsatt diskussionen om förgårdsmark. Att reglera förgårdsmark i detaljplanen i anslutning till gata innebär att gaturummet blir större. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att ett bredare gaturum inte bedöms vara det primära att tillskapa. I avvägningen mellan friyta, gårdsyta och gatumark anser Stadsbyggnadsförvaltningen att det är större brist på friyta och gård än på gatumark. Detaljplanen möjliggör dock förgårdsmark och framlagt utformningsförslag har utgått från en placering cirka 1,6 meter innanför fastighetsgräns åt alla sidor.

Framtaget utformningsförslag som visas i planbeskrivning tycker stadsbyggnadsförvaltningen visar ett bra exempel på en möjlig placering av kvarteret som kan ge ett bra utrymme för uteserveringar och andra ändamål kopplade till verksamheter i bottenvåning.

Inför granskning har hörnavskärningar i gatuplan lagts till på tre av kvarterets hörn. Hörnet mellan Bergslagsparken och detaljplanens torg har inte reglerats med hörnavskärning. Syftet med hörnavskärningar är dels upprätthålla rätt dimension på gångbanorna, dels bidra till gestaltningen i området.

2. Förskolenämnden

Förskolenämnden avstyrker detaljplanen. Aktuell detaljplan innehåller bostäder som inte kan försörjas med förskoleplatser. Förskolenämnden påpekar att även om det är tänkt att detaljplanen ska möjliggöra för studentbostäder, och att studentbostäder som boendeform kommer vara ett villkor i kommande markanvisning, så fordras ändå ett behov av förskoleplatser vilka inte kommer tillgodoses inom planen.

Förskolenämnden hänvisar till att det beskrivs i planhandlingen att i samband med utvecklingen av Gullbergsvass kommer fler förskoleplatser kunna anordnas men att det i dagsläget inte pågår planering av Gullbergsvass. I det aktuella området finns ingen tillgång till förskoleplatser och en utökning med bostäder skulle omgående innebära en ytterligare brist. Att förtäta i detta läge gör att Förskoleförvaltningen bedömer att planen behöver arbetas om. Tillkommer det bostäder måste tillgången på förskoleplatser säkras och staden behöver planeras för att kunna vara en trygg plats för barn att växa upp i.

Kommentar:

Inom staden har en för Centralenområdet övergripande förstudie gjorts gällande kartläggning av behov och förslag till övergripande lösning, samt möjliga platser för förskola och skola. Inom Centralenområdet finns idag inga förskolor eller skolor (f-9), men inte heller några bostäder. Ett flertal program- och planarbeten pågår däremot, vilka innehåller varierande antal bostäder. Förstudien har studerat möjligheterna att lösa Centralenområdets kommande behov av förskolor och skolor i första hand inom det egna området. I stort gör man bedömningen att det är möjligt, men lösningarna måste detaljstuderas i respektive planarbeten. Området vid Packhusplatsen och Kanaltorget är ett område där möjlig placering skulle kunna utredas vidare. Inom detta område finns det även andra önskemål och intressen gällande markanvändning, vilka alla behöver studeras vidare i en planprocess.

Genom att styra boendeformen till studentbostäder i kommande markanvisning bedöms tillkommande behov av förskoleplatser vara begränsat. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen bidrar positivt till områdets utveckling genom att tillföra bostäder i ett annars kontors- och verksamhetsdominerat område.

3. Grundskolenämnden

Tillstyrker detaljplanen men anser att en fortsatt förtätning med fler bostäder i området även behöver innehålla en planering och markreservation för att möta det kommande behovet av skolplatser.

Detaljplanen innebär att ett okänt antal bostäder kommer tillskapas i ett område med avsaknad av kommunal service i form av skola. Grundskoleförvaltningen vill uttrycka sin

oro över bostadsexpansionen i området utan utpekad yta för etablering av ny skola med tillhörande lämplig friyta och idrottsbyggnad.

Kommentar:

Se kommentar till Förskoleförvaltningen yttrande.

4. Göteborgs Energi

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB) framhåller att befintliga ledningar är i vägen för exploateringen och behöver troligen flyttas. För de befintliga ledningarna behöver ett nytt läge hittas så att dem kan flyttas. Påpekar att det i planbeskrivningen inte står något om hur exploateringen ska anslutas till elnätet. GENAB antar att exploateringen ska anslutas till elnätet och då behöver ett E-område för en ny transformatorstation reserveras inom planområdet.

GENAB vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för placering av ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttar av befintliga ledningar för möjliggörande av förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan. Vidare förutsätts att ledningsrätt erhålls för bolagets ledningar med tillbehör inom planområdet. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi kommer att förlägga nya fjärrvärme- och fjärrkylaledning med tillhörande utrustning inom planområdet. Utbyggnaden av ledningarna är viktiga för försörjning av Centralenområdet och behöver beaktas. Observera att ledningsförläggning är aktuell i mer än bara planområdets norra del.

Göteborgs Energi Gasnät har inget att erinra.

Göteborg Energi GothNet framför ett behov av samordning mellan Göteborgs Stad och Västlänken för att lösa eventuella konflikter med befintligt.

Kommentar:

Inför granskning har planbestämmelse E *Transformatorstation* lagts till på plankartan för att möjliggöra transformatorstation, samt *e₆ Största bruttoarea för transformatorstation ovan mark inom hela användningsområdet är 50 m².*

Det pågår arbete med projektering av ledningar inom området. Inom ramen för genomförande av Detaljplan *Västlänken, Station Centralen med omgivning* har förprojektering genomförts som även innefattade aktuell detaljplan avseende fjärrvärme, fjärrkyla, opto och el, och inom staden samordnas arbetet kring detta. En fortsättning av förprojektering av ledningar avseende vatten och avlopp bedöms kunna genomföras efter granskning av aktuell detaljplan. Berörda ledningsägare kommer då delta i arbetet med nytt läge för befintliga ledningar, lämpliga ledningsstråk och förläggning av nya ledningar.

5. Kretslopp- och vattennämnden

Yta inom detaljplan Kämpegatan är fortsatt ett alternativ för ett större dagvattenmagasin på ca. 3500m³ och det är viktigt att det tas med som en möjlig förutsättning i fortsatt planarbete.

Möjligheten till dagvattenfördröjning inom torgytan behöver säkerställas.

Yta behöver säkras i Kämpegatan för allmän VA-ledningsutbyggnad.

Angöring för avfallsfordon är hänvisad till ytor som ligger utanför detaljplanens område. För att säkerställa en trafiksäker angöring och en ur arbetsmiljösynpunkt acceptabel avfallshantering ser Kretslopp och vatten behov av ett möte för att diskutera avfallsfrågan innan granskning av detaljplanen.

Lägg till upplysning i planbeskrivningen: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Planbeskrivningen, avsnitt *Teknisk försörjning*, s. 30: Lägg till information om att Kretslopp och vatten har ledningar som hamnar i konflikt med föreslagen byggrätt och därav behöver flyttas. Det är inte bestämt om flytten hanteras i aktuell detaljplan eller i angränsande detaljplan.

Det bör förtydligas i planbeskrivningen att avfallshanteringen kan behöva säkras genom till exempel gemensamhetsanläggning eller servitut.

Kretslopp och vatten föreslår planbestämmelser för planeringsnivåer med avseende på lägsta färdig golvnivå för skydd mot översvämning orsakat av skyfall. 0,2m marginal till färdig golvnivå från vattenytan vid skyfall gäller. För delar av byggrätten innebär det en högre lägsta färdig golvnivå än +2,8, vilken är höjd satt i plankartan för att klara högvatten.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Kommentar:

Mellan samråd och granskning har staden träffat en överenskommelse i styrgrupp om att arbeta vidare med förslaget att placera magasinet i Gullbergsvass utanför aktuell detaljplan för Kämpegatan. Utredningen kring dagvattenmagasinet är dock inte klar och det kan fortfarande bli aktuellt med ett mindre dagvattenmagasin inom planlagd torgyta i detaljplan för Kämpegatan för att ytterligare avlasta ledningsnätet.

Det pågår arbete med projektering av ledningar inom området. Inom ramen för genomförande av Detaljplan *Västlänken, Station Centralen med omgivning* har förprojektering genomförts som även innefattade aktuell detaljplan avseende fjärrvärme, fjärrkyla, opto och el, och inom staden samordnas arbetet kring detta. En fortsättning av förprojektering av ledningar avseende vatten och avlopp bedöms kunna genomföras efter granskning av aktuell detaljplan. Berörda ledningsägare kommer då delta i arbetet med nytt läge för befintliga ledningar, lämpliga ledningsstråk och förläggning av nya ledningar.

Mellan samråd och granskning har frågorna kring avfallshanteringen studerats och dialog har förts mellan exploateringsförvaltningen och Kretslopp och vatten. Planbeskrivningen har kompletterats med förslag till placering av miljörum inom kvarteret och plats för angöring för renhållningsfordon. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med beskrivning av att en gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt.

Upplysning om självfall har lagts till i planbeskrivningen.

Planbestämmelse har lagts till för att klara högvatten till nivå +2,8 i de västra delarna av kvartersmarken, där högvatten är dimensionerande. För den sydvästra delen, där det planeras för garagedfart, tillåts öppningar på lägre nivå om det anordnas med översvämningsskydd. Detta är ett avsteg från staden TTÖP och det har tagits fram en riskanalys för översvämningshantering (Sweco, 2024-04-16)

I de östra delarna av kvartersmarken är rinnvägen för skyfall dimensionerande och där har en planbestämmelse om att färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter lagts till.

6. Kulturnämnden

Siktlinjerna från Centralenområdet och Skansen Lejonet behöver bevakas i det fortsatta planarbetet. Den historiska stadskärnans visuella koppling till Skansen Lejonet är av mycket stor vikt för möjligheten att kunna uppfatta strukturen i fästningsstaden Göteborg med stadskärna och utanförliggande försvarsskansar.

Kommentar:

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med kartbilder och bedömning av detaljplanens påverkan på siktlinjer mot Skansen Lejonet.

Siktlinjerna sammanfaller till stor del med Västlänkens sträckning under aktuell detaljplan. Inom aktuell detaljplan planeras torg och gata ovanpå Västlänken. Planerat kvarter inom detaljplanen bedöms inte skymma utpekade siktlinjer.

Från det planerade torget inom detaljplanen kommer det finnas siktlinjer mot Gullberg och Skansen Lejonet. Detta bidrar till förstärkning av kulturmiljön och en orienterbarhet i området.

Miljönämnden

Anser att det finns en risk att resultaten från bullerutredningen i detaljplanen inte kommer att stämma med den verkliga situationen vid projektering. Det är därför viktigt att det understryks i planbeskrivningen att buller kommer att behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås.

Miljöförvaltningen bedömer att ambitionerna att nå upp till målnivån om 0,55 i grönytefaktor för torgytan respektive 0,25 för kvarteret är rimliga.

Miljöförvaltningen understryker att en markmiljöundersökning måste göras innan granskning.

I dagvatten- och skyfallsutredningen bedöms totalmängden dagvatten från planområdet som släpps ut per år minska med föreslagen dagvattenhantering. Miljöförvaltningen instämmer i bedömningen att alla mål och riktvärden uppnås.

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanens ambitioner att bidra till Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram borde höjas och att stadsbyggnadsförvaltningen bör utveckla beskrivningen av hur planen påverkar miljö- och klimatmålen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats angående att buller kommer att behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås.

Mellan samråd och granskning har både en markmiljöundersökning och en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Resultatet av utredningarna beskrivs i planbeskrivningen och en planbestämmelse har lagts till på plankartan, *Startbesked får inte ges för ändradmarkanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med utförligare beskrivning hur detaljplanen påverkar miljö- och klimatmålen.

7. Räddningstjänsten

Anser att fråga om riskhänsyn är hanterad och att det finns goda förutsättningar att ordna framkomlighet för räddningstjänstens fordon till detaljplaneområdet. Räddningstjänsten framförde synpunkt om brandvattenförsörjning vid planbesked och synpunkter att frågan är hanterad i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

8. Socialnämnden centrum

Anser att det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Förvaltningen ser positivt på att detaljplanen inte reglerar bostädernas storlek då det finns efterfrågan på större studentbostäder.

Förvaltningen framför att god ljudmiljö är viktigt även i studentbostäder med flera sovrum och förordar sovrum mot tyst sida. Vidare att tillgång till grönområden och goda ljudnivåer är viktigt för studenters hälsa. Bostadsgårdarna är en förlängning av bostaden och utformningen av dessa blir viktiga frågor i det fortsatta planarbetet, inte minst utifrån barnperspektivet. Gestaltning av torget har stor betydelse för att området ska upplevas som välkomnande, tryggt och inkluderande för olika målgrupper.

Förvaltningen ser att det blir viktigt att säkerställa tillräckliga ytor för platser som riktar sig till barn i andra delar inom Centralenområdet som helhet.

I det fortsatta arbetet med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys behöver de identifierade åtgärdsförslagen konkretiseras och kopplas till en ansvarsfördelning. Planförslaget och dess konsekvenser bör värderas och analyseras utifrån de aspekter som identifierats i inventeringsskedet.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF) håller med om att tyst sida förordas i samtliga sovrum, i arbetet med planen förhåller sig SBF till Boverkets riktlinjer som en lägstanivå. SBF delar socialförvaltningens åsikt om grönområden och goda ljudnivåer är viktigt för studenternas hälsa.

SBF säkerställer genom planbestämmelse på plankartan att tak ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter vilket skapar en flexibilitet och bra förutsättningar för bostadsgårdens utformning.

SBF kommer inte detaljstudera bostadsgården i detta skede och gårdens utformning kommer att variera över tid.

En utformning av torget har vidareutvecklats under granskningsskedet. Överblickbarhet och trygghet har varit viktiga utgångspunkter i utformningen.

I samband med utvecklingen av Gullbergsvass antas mer friyta tillkomma.

Inför granskning har planbeskrivningen tydliggjorts avseende sociala aspekter och åtgärder samt konsekvenser, utifrån den SKA/BKA-analys som togs fram före samrådet. Det har tydliggjorts hur detaljplanen bidrar till de mål och åtgärder som har identifierats och konsekvenserna av detaljplanen har analyserats.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Syftet med detaljplanen är att bland annat knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet med omgivande delar av staden samt möjliggöra ett kvarter för centrumverksamheter och bostäder.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen i sin nuvarande utformning kommer att prövas av Länsstyrelsen vid ett antagande. Till granskningsskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget med avseende på prövningsgrunderna riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet. Kommunen bör även bearbeta planförslaget med avseende på de råd enligt PBL och MB Länsstyrelsen lämnar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, riksintresse för kommunikationer samt miljökvalitetsnormer vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

Riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Under planområdet anlägger Trafikverket i nuläget järnvägstunneln Västlänken och cirka 120 meter norr om planområdet går även väg E45 i Gullbergstunneln. Båda är utpekade som riksintresse för kommunikationer. Enligt 3 kap. 8 § MB ska dessa områden skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Innan detaljplanen antas behöver kommunen visa hur byggnadskroppar, men även övriga ytor, ska kunna grundläggas utan påverkan på Västlänken men även Gullbergstunneln (som också är funktionellt prioriterad väg enligt samtliga kategorier). Kommunen behöver inleda en dialog med Trafikverket och visa att grundläggning kan genomföras utan risk för påverkan på Västlänken och/eller Gullbergstunneln. Se även Trafikverkets yttrande (dnr. TRV 2023/29696, daterat 2023-03-24).

Kommunen behöver även förtydliga hur egenskapsbestämmelsen för allmän plats, träd₁, inte riskerar att påverka Västlänken genom trädrötternas utbredning. Till granskningsskedet behöver kommunen på plantekniskt godtagbart sätt säkerställa, med viss säkerhetsmarginal, att rötterna inte påverkar Västlänken. Se även Trafikverkets yttrande, daterat 2023-03-24.

Kommentar

Inför granskning har geotekniskt utlåtande kompletterats och förtydligats avseende grundläggning och stabilitetsförhållanden. Detta har lagts till i planbeskrivningen. Staden upprättar detaljplan utan exploatör, vilket medför att grundläggning och konstruktion kommer att tydliggöras efter detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer markanvisningstävling ske. Frågor kring grundläggning och stabilitetsförhållanden kommer beaktas både under kommande markanvisning och det efterföljande bygglovsskedet.

Detaljplanen säkerställer en planteknisk reglering om att trädrötternas utbredning inte får påverka Västlänkens fastighet. Planbestämmelsen Träd₁ har inför granskning tydliggjorts avseende avgränsning vertikalt.

Staden bedömer att trädrötter inte kommer breda ut sig under eller vid sidan av trädgroparna. Det är vanligtvis tätt material under trädgroparna, vilket innebär att rötter inte söker sig utanför groparna. Det går att ytterligare säkra detta, genom att lägga bentonitlera under trädgroparna eller en rotskyddsfolie kring trädgroparna. Det senare är förmodligen att föredra i detta fall, om man bedömer att ytterligare säkring behövs.

Inför granskning har staden kommunicerat med Trafikverket angående grundläggning och påverkan på riksintresse för kommunikationer. Det föreligger inga stabilitetsproblem inom planområdet idag och ingen risk för påverkan på riksintresse för kommunikationer bedöms finnas.

MKN Vatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i sin dagvatten- och skyfallsutredning visar att det är möjligt att fördröja och i tillräcklig utsträckning rena dagvatten inom planområdet. Samt att risken för att dagvatten från planområdet skulle försämra vattenförekomsten Göta älvs möjligheter att uppnå satta miljö kvalitetsnormer för vatten är mycket liten. Det är dock angeläget att kommunen vidtar de åtgärder, eller andra likvärda åtgärder med hänseende på rening och fördröjning, som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Länsstyrelsen vill dock påpeka att man i dagvatten- och

skyfallsutredningen beräknat att man behöver fördröja 28m³ inom kvartersmark, men att man i stycket "föreslagna åtgärder" i samma utredning föreslår att ett magasin med volymen 26m³ krävs för att uppnå kommunens fördröjningskrav. Detta behöver kommunen tydliggöra samt uppdatera planbeskrivningen med korrekta uppgifter.

I underlaget redovisas att en utredning har tagits fram där ledningssystemet, med framtida avrinningsområden, till utloppet i Trollhättegatan analyserats. Utredningen visar att det behövs kapacitetshöjande åtgärder inom hela Centralenområdet för att systemet ska uppfylla aktuella dimensioneringskriterier enligt Svenskt vatten P110. Utifrån utredningen har förslag tagits fram som bland annat inkluderar en ny dagvattenledning i Kämpegatan, ett mindre dagvattenmagasin i rondell i Kämpegatans södra ände och ett stort magasin, ca 3 500 m³ inom eller i anslutning till planområdet. Åtgärderna krävs för att inte ge marköversvämning vid ett 30-årsregn. Det större dagvattenmagasinet är tänkt att placeras under byggnaden alternativt utanför planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen redogöra för hur man avser att säkerställa denna funktion, då den inte kommer att hanteras inom denna detaljplan.

Kommentar

De åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Inför granskning har det administrativa felet gällande fördröjningsvolym justerats.

Mellan samråd och granskning har staden träffat en överenskommelse i styrgrupp om att arbeta vidare med förslaget att placera magasinet i Gullbergsvass utanför aktuell detaljplan för Kämpegatan. Utredningen kring dagvattenmagasinet är dock inte klar och det kan fortfarande bli aktuellt med ett mindre dagvattenmagasin inom planlagd torgyta i detaljplan för Kämpegatan för att ytterligare avlasta ledningsnätet.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har tagit fram en skyfallsutredning men hänvisar även till genomförandestudie för en mer övergripande strategi för ett större område. En nyckelåtgärd som pekas ut är en skyfallsyta i Bergslagsparken. Kommunen behöver beskriva vilka vattenvolymer som genereras inom planområdet vid skyfall och även beskriva vilka vattenvolymer som Bergslagsparken ska kunna omhänderta. Kommunen behöver även beskriva hur man säkerställer att åtgärder i Bergslagsparken blir genomförda. Eftersom skyfallshanteringen utgår helt från att vatten ska kunna omhändertas i Bergslagsparken måste skyfallsytan vara färdigställd för att bebyggelsen ska vara lämplig. Bergslagsparkens lågpunkt behöver inkluderas i planen som ett villkor eller med annat säkerställande av färdigställande innan bygglov kan ges.

I skyfallsutredningen uppges att höjdsättningen är en styrande parameter och att höjdsättning av aktuellt planområde har anpassats efter omkringliggande detaljplaner. Utifrån tillhandahållet underlag bedömer Länsstyrelsen att höjdsättning både behöver omfatta byggnader och vägar för att leda skyfallet till planerad skyfallsyta på ett säkert sätt. Till granskningsskedet behöver höjdsättning enligt skyfallsutredningen införas som planbestämmelser i plankartan.

På plankartan har kommunen reglerat att bebyggelse ska vara utformad för att klara högvatten till nivån +2,8 meter. Länsstyrelsen uppmärksammar att det enligt

skyfallsutredningen krävs en höjdsättning på högre nivåer för att inte skada ny bebyggelse vid skyfall (upp till nivån +3,41). Kommunen behöver utgå från det dimensionerande fallet (skyfall eller höga nivåer).

Höjdsättning av vägar behövs inte bara för att säkerställa avrinning utan uppges i skyfallsutredningen även vara en förutsättning för att säkerställa framkomligheten inom området. Därmed anser Länsstyrelsen att detta behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen noterar också att det råder osäkerheter kring höjdsättning för omkringliggande områden och med det följer även en osäkerhet kring hur framkomligheten säkerställs till planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen tydliggöra om det går att lösa framkomligheten och hur det åstadkoms.

Kommentar

En studie/grov planering av Bergslagsparken är gjort i syftet att beskriva och framför allt utreda hur parken kan hantera ca 850 m³ skyfall, varav endast en del genereras av DP Kämpegatan. Målsättningen har varit att gestalta en park som kan hantera ca 850 m³ skyfallsvatten utan att påverka de befintliga träden negativt samt upprätthålla önskade funktioner och aktiviteter i parken i så stor utsträckning som möjligt.

Göteborgs Stad i pågående arbete med centralenområde kommer att vidare arbeta med Bergslagsparken att kunna säkerställa att åtgärder i Bergslagsparken blir genomförd.

Flera delar måste studeras vidare. Till exempel behöver projekt säkerställa att skyfallsvattnet faktiskt rinner in via inloppen, att skyfallsvattnet inte tränger in i omkringliggande konstruktioner (till exempel väguppbyggnad) och under murarna och till de befintliga träden. I dagsläget bedöms detta inte påverka mängden skyfallsvatten som parken kan hantera, men det kan komma att påverka kostnaden för parken.

Den studie av Bergslagsparkens utformning har kunnat visa att det går att utforma parken för att kunna omhänderta de 850 m³ vatten som Kretslopp och vatten har bedömt behövs.

PM *Skyfallsanalys (2024-04-11)* har kompletterats gällande vilka vattenvolymer som genereras inom planområdet, vilka vattenvolymer som Bergslagsparken ska kunna omhänderta.

Staden bedömer inte lämpligt att låsa höjderna i plankartan för att detta kan innebära begränsningar inför detaljprojekteringen. Planbeskrivningen har tydliggjorts med en illustrationskarta som anger de höjder som är tänkta och som använts i detaljplanens utredningar.

Planbestämmelse har lagts till för att klara högvatten till nivån +2,8 i de västra delarna av kvartersmarken, där högvatten är dimensionerande. För den sydvästra delen, där det planeras för garagedfart, tillåts öppningar på lägre nivå om det anordnas med översvämningsskydd. Detta är ett avsteg från staden TTÖP och det har tagits fram en riskanalys för översvämningshantering (Sweco, 2024-04-16)

I de östra delarna av kvartersmarken är rinnvägen för skyfall dimensionerande och där har en planbestämmelse om att färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter lagts till.

Angående framkomlig till och från samt inom planområdet så är det maximala vattendjup som tillåts på de vägar som ansluter till utrymningsvägar och det högprioriterade vägnätet

0,2m. Enligt PM Skyfall (2024-04-11) så bedöms det vid skyfallshändelser finnas framkomlighet från DP Kämpegatan till utryckningsvägar och till prioriterat vägnät. DP Kämpegatan utgörs av en liten yta (1,27 ha) och små flöden förväntas uppstå från planområdet vid skyfall. Det har inte identifierats någon risk för att framkomlighet påverkas på Kämpegatan eller anslutande gator även om gatorna används som avledningsvägar vid skyfall till Bergslagsparken. Framkomligheten till och från planområdet och inom planområdet bedöms vara god.

Enligt förslag till höjdsättning uppstår inga vattensamlingar inom Kämpegatans detaljplan. En problematik som finns är att en del vatten från DP Kämpegatan bidrar till en vattensamling med vattendjup upp till 25 cm på Bergslagsgatan som ingår i DP Västlänken station Centralen. Denna del av gatan är redan i dagsläget översvämmad och föreslagen hantering ger en förbättrad situation. Utmaningen att skapa framkomlighet längs hela denna väg hanteras inom pågående projektering för DP Västlänken station Centralen som en del av den gemensamma skyfallsstrategin för centralenområdet och anses behöva hanteras oavsett genomförande av DP Kämpegatan eller ej.

Översvämning höga flöden / höga havsnivåer

På plankartan har kommunen reglerat att bebyggelse ska vara utformad för att klara högvatten till nivån +2,8 meter, vilket även omfattar öppningar. Länsstyrelsen tolkar detta som att lägsta golvnivå accepteras vara lägre än +2,8. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att förtydliga genomförbarheten för översvämningsskydd och om kommunen har en föredragen strategi (exempelvis permanenta/tillfälliga skydd), eller om vatten accepteras flöda in i byggnaderna vid högvatten.

Framkomligheten till och inom planområdet vid högvatten måste säkerställas, vilket kommunen också konstaterar. Kommunen behöver beskriva hur det säkerställs att ett evakueringsstråk etableras. Länsstyrelsen vill också tillägga att kommunens föreskrivna nivå för evakueringsstråket (+2,1 meter) går emot Länsstyrelsens tolkning av Boverkets rekommendationer för planeringsnivåer, se även Länsstyrelsen granskningsyttrande för Göteborgs översiktsplan (dnr. 401-12895-2021).

Kommunen hänvisar till överdäckningen av Götaleden som skydd mot översvämning. Kommunen behöver förtydliga om planens lämplighet är beroende av detta skydd och huruvida området är skyddat i sin helhet för nivåer upp till planeringsnivån (+2,8 meter) av överdäckningen.

Kommentar

Mellan samråd och granskning har planbestämmelse lagts till på plankartan för att säkerställa lägsta golvnivå +2,8 meter, enligt TTÖP. För den sydvästra delen av kvartersmarken, där det planeras för garagedfart, tillåts öppningar på lägre nivå om det anordnas med översvämningsskydd. Detta är ett avsteg från staden TTÖP och det har tagits fram en riskanalys för översvämningsshantering (Sweco, 2024-04-16)

Enligt TTÖP ska prioriterade stråk och utrymningsvägar ligga på minst + 2,1 m med hänsyn till översvämning vid högvatten. Stadens utgångspunkt är att detaljplanen utgår från de planeringsnivåer som är angivna i TTÖP. Inom centrala Göteborg bedöms det inte rimligt att höja de beslutade planeringsnivåerna. För att långsiktigt skydda centrala staden är ett högvattenskydd nödvändigt och inom staden pågår arbete kring hur högvattenskyddet ska bekostas och byggas ut, inom hela älvstaden.

Överdäckningen av Götaleden utgör en höjdbarriär mellan aktuell detaljplan och älven, vilket är positivt gällande högvatten i havet. Detaljplanen är däremot inte beroende av detta skydd, eftersom planerade gatuhöjder inom planområdet är minst +2,1 m ö h och färdig golvnivå regleras till minst +2,8 m ö h i plankartan, vilket följer TTÖP:ens krav på planeringsnivåer för högvatten i havet. För delar av kvarteret är det dock i stället planeringsnivåer för skyfall som blir dimensionerande för färdiggolvnivå.

Markföroreningar

Inför granskningsskedet behöver kommunen utföra en miljöteknisk markundersökning för att undersöka föroreningssituationen inom planområdet och hur eventuella föroreningar ska hanteras.

Kommentar

Mellan samråd och granskning har både en markmiljöundersökning och en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Resultatet av undersökningarna beskrivs i planbeskrivningen och en planbestämmelse har lagts till på plankartan, *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klaragällande krav för aktuell markanvändning.*

Vibrationer

En stomljud- och komfortvibrationsutredning har tagits fram. Av utredningen framgår det att riktvärden kan klaras inför nybyggnation men att djupare utredning eller mätning behövs då järnvägstunneln Västlänken är i drift. Resultaten samt hur kommunen har tänkt att hantera stomljud och komfortvibration framgår dock inte vidare i planbeskrivningen eller plankartan. Till granskningsskedet behöver kommunen redovisa i planbeskrivningen hur detta ska hanteras och säkerställas. Om eventuella åtgärder behövs för att säkerställa att gällande riktvärden uppnås så ska dessa införas på plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. Se även Trafikverkets yttrande, daterat 2023-03-24.

Kommentar

Inför granskning har planbeskrivningen tydliggjorts avseende stomljud och vibrationer och en planbestämmelse om vibrationer har lagts till på plankartan, *Byggnadens grundläggning och byggnadskonstruktion ska anordnas så att vibrationshastigheten inom bostadsrum högst ska vara $v_w = 0,4$ mm/s vägd RMS nattetid (22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s.*

Radon

Till granskningsskedet behöver kommunen utföra radonmätningar då hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta för att utreda om radonskyddande åtgärder behövs inför planbyggnation. Ifall radonskyddande åtgärder behövs så behöver dessa säkerställas på plankartan.

Kommentar

Då planområdet ingår i normalriskområde för radon bedömer inte staden det nödvändigt att utreda mer i detta skede eller att reglera i plankarta. Planområdets markprofil består av fyllningsmaterial vilket skulle kunna variera i sin sammansättning inom området. Fördelen att utföra radonmätningar i genomförandeskedet är att man använder resurserna rätt genom att veta exakt var man ska mäta. Av planbeskrivningen framgår att radonmätningar och radonskyddade åtgärder rekommenderas.

Geoteknik

Av planhandlingarna framgår det att det inte föreligger några stabilitetsproblem inom planområdet idag. Dock framgår det att kontroll av lokalstabiliteten mot E45 bör utföras vid projektering av konstruktioner, vilka kan medföra en större belastningsökning inom planområdet. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI och anser att kommunen behöver tydliggöra vilka belastningar som anses vara ”större belastningsökning”. Om belastningarna innebär begränsningar för planförslaget så behöver det framgå av planbeskrivningen och eventuellt även plankartan. Se även SGI:s yttrande (dnr. 5.2-2303-0369, daterat 2023-03-29).

Kommentar

Inför granskning har geotekniskt utlåtande kompletterats och förtydligats avseende grundläggning och stabilitetsförhållanden. Detta har lagts till i planbeskrivningen. Staden upprättar detaljplan utan exploatör, vilket medför att grundläggning och konstruktion kommer att tydliggöras efter detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer markanvisningstävling ske. Frågor kring grundläggning och stabilitetsförhållanden kommer beaktas både under kommande markanvisning och det efterföljande bygglovsskedet.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Av planbeskrivningen framgår det att kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar värdefulla siktlinjer mot Skansen Lejonet. Det framgår dock inte vilka siktlinjer som avses i detta fall. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra detta till granskningsskedet.

Kommentar

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med kartbilder och bedömning av detaljplanens påverkan på siktlinjer mot Skansen Lejonet.

Se under punkt 6 kommentar

Gestaltad livsmiljö

Enligt rättspraxis väger kravet på hänsyn och god helhetsverkan särskilt tungt i områden där många människor rör sig dagligen och som har en särskild betydelse och funktion i en stad. Vilket hela Centralenområdet kan anses vara.

Genom sitt planeringsansvar har kommunen en betydande och många gånger avgörande roll i gestaltandet av våra livsmiljöer. Kommunen ska i detaljplaneringen, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Kommunen ska även beakta det allmänna intresset av att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 3 § och 6 § PBL).

Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att i det fortsatta planarbetet beskriva hur gestaltningen/utformningen av planförslaget ska hanteras. Kommunen bör även se till hela Centralenområdet som planeras att utvecklas och eventuellt utarbeta principer för gestaltningen. Det är viktigt att dessa principer sedan framgår av planbeskrivningen och hur kommunen avser att säkerställa gestaltningen inom planområdet. Det kan även finnas

behov av att säkerställa detta genom plantekniskt godtagbara planbestämmelser på plankartan.

Kommentar

Planområdet ingår i ett av stadens större stadsomvandlingsområden, Centralenområdet. För området finns ett stadsutvecklingsprogram som presenterar en övergripande, samlad stadsbyggnadsidé för områdets utveckling över tid. Programmet är vägledande för detaljplaner och andra projekt och ska betraktas som en kunskapssammanställning utifrån rådande läge, ett levande dokument som anpassas med tiden och när förutsättningar förändras. Planbeskrivningen har kompletterats med stadens inriktning för utformningen av området.

Mellan samråd och granskning har kvarterets utformning och gestaltning studerats ytterligare inom planarbetet. Planbeskrivning och plankarta har kompletterats avseende detta. På plankartan finns planbestämmelser som syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö genom stor del glasad fasad i entréplan. Planbestämmelser som syftar till att främja en hög arkitektonisk kvalitet, som till exempel klassisk arkitektur, har också lagts till på plankartan enligt det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden i Göteborg har fått gällande planering av klassisk och traditionell arkitektur.

God bebyggd miljö / dagsljus

Av planbeskrivningen framgår det att mindre delar av fasaderna där bostäder föreslås kommer att få relativt lite dagsljus och att man kommer att behöva jobba aktivt med bland annat planlösning och fönstersättning. Det framgår även att det finns risk för att hela byggrätten inte kommer att kunna nyttjas och att kommunen ska fortsätta att studera detta till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen ska arbeta vidare med detta mellan samråd och granskning då detta kan komma att påverka planförslagets genomförbarhet.

Kommentar

Inför granskning har sol- och dagsljusförhållanden utretts vidare och planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.

Risker med farligt gods är tillräckligt utrett

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har utrett risker med farligt gods i erforderlig omfattning.

Kommentar

Noteras.

Beräkningar visar att MKN luft klaras

Länsstyrelsen instämmer i miljöförvaltningens bedömning i platsbedömningen för luftkvalitet att tidigare gjorda spridningsberäkningar för luftkvaliteten i området kan användas även för detaljplan Kämpegatan. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) kommer att klaras år 2028.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget informera om att det pågår en revidering av EU:s luftkvalitetsdirektiv. Enligt nuvarande förslag till nytt direktiv kan nivåerna för EU:s gränsvärden, och därmed de svenska miljökvalitetsnormerna, komma att skärpas avsevärt till år 2030. Det är därför angeläget att intensifiera arbetet med åtgärder för att minska utsläpp och halter i hela Centralenområdet.

Kommentar

Noteras.

Buller är tillräckligt hanterad

Länsstyrelsen har inga synpunkter angående buller. Kommunen har säkerställt att gällande riktvärden hålls genom planbestämmelser på plankartan.

Kommentar

Noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I underlaget går att läsa att grundläggningen inom planområdet sannolikt kommer att behöva utgöras av pålgrundläggning. Länsstyrelsen upplyser kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller ev. pålning) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. MB.

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.

Kommentar

Noteras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Noteras.

10. Trafikverket

Trafikverket anser att det innan antagande av planen visas hur främst byggnadskroppen, men även övriga ytor, ska kunna grundläggas utan påverkan på Västlänken samt Gullbergstunneln. Trafikverket anser att det måste visas att grundläggning kan genomföras och vill ges möjlighet att granska underlagsmaterialet.

Om det föreligger risk för påverkan på Västlänken eller Gullbergstunneln anser Trafikverket att det kan krävas ett avtal om bevakningsledare från Trafikverket för genomförandeskedet av planen. Trafikverket anser i nuläget att det är troligt att det kan komma att krävas men behöver granska hur förslag till genomförande innan ett slutligt besked kan ges.

Trafikverket anser att det ska förtydligas hur egenskapsbestämmelsen ”trädrad1” inte ska riskera att påverka Västlänken genom rötters utbredning. På något sätt måste kommunen säkerställa att rötternas utbredning inte kan påverka vertikalt nedåt till +1,9 meter vid Västlänken samt säkerställa detta genom planbestämmelse. Trafikverket anser att detta gäller även med viss säkerhetsmarginal norr och söder om Västlänkens fastighets utbredning samt öster och väster om planbestämmelsens utbredning.

Då Västlänken, som vibrations- och stomljudskälla inte kunnat inkluderas i mätningar ännu anser Trafikverket att det ska säkerställas med planbestämmelse att vibrationsnivåer i kommande byggnad inte får övergå 0,4 mm/s vägd RMS samt att riktvärden för stomljud inte överskrids. Trafikverket anser att riktvärden för stomljud inomhus i bostäder bör ligga på 35 dBA L_{max}(F) och 30 dBA L_{eq}24h.

Trafikverket anser att mikroanalysen tillhörande planhandlingarna visar att föreslagen trafiklösning (huvudalternativet) leder till mindre påverkan på väg E45 än övriga förslag samt visar en god framkomlighet för busstrafik. Det bör dock visas hur etapplösningen kan komma att påverka trafiksituationen utanför planområdet, då Bangårdsförbindelsen inte är en beslutad och finansierad förutsättning.

Enligt nuvarande prognos ska Trafikverkets entreprenad för Västlänken etapp centralen vara avvecklad från området för att möjliggöra byggnation enligt den tidplan som är beskriven. Trafikverket anser dock att det är positivt att planförslaget öppnar för att tidplan kan bli förändrad.

Kommentar:

Inför granskning har geotekniskt utlåtande kompletterats och förtydligats avseende grundläggning och stabilitetsförhållanden. Detta har lagts till i planbeskrivningen. Staden upprättar detaljplan utan exploatör, vilket medför att grundläggning och konstruktion kommer att tydliggöras efter detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer markanvisningstävling ske. Frågor kring grundläggning och stabilitetsförhållanden kommer beaktas både under kommande markanvisning och det efterföljande bygglovsskedet.

Detaljplanen säkerställer en planteknisk reglering om att trädrötternas utbredning inte får påverka Västlänkens fastighet. Planbestämmelsen Trädrad₁ har inför granskning tydliggjorts avseende avgränsning vertikalt.

Staden bedömer också att trädrötter inte kommer breda ut sig under eller vid sidan av trädgroparna. Det är vanligtvis tätt material under trädgroparna, vilket innebär att rötter inte söker sig utanför groparna. Det går att ytterligare säkra detta, genom att lägga bentonitlera under trädgroparna eller en rotskyddsfolie kring trädgroparna. Det senare är förmodligen att föredra i detta fall, om man bedömer att ytterligare säkring behövs.

Inför granskning har staden kommunicerat med Trafikverket angående grundläggning och påverkan på riksintresse för kommunikationer.

Inför granskning har planbeskrivningen tydliggjorts avseende stomljud och vibrationer och en planbestämmelse om vibrationer lagts till på plankartan, *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klaragällande krav för aktuell markanvändning.*

Inför granskning av detaljplanen har trafikanalysen kompletterats med en makroanalys där Bangårdsförbindelsen inte byggs. Resultatet visar att trafikflödet på Kämpegatan minskar med ca 2/3 samt att trafikflöden på E45 påverkas marginellt, vilket även gäller av- och påfartstrafik i trafikplatserna. Se mer i uppdaterad rapport, *Trafikanalys makro 2023-08-21, DP Kämpegatan*. Utöver att trafikmängderna är mindre har trafik- och utformningsförslaget justerats så att det är mer likt det huvudalternativ som analyserats i

mikrosimuleringarna. Sektionen för motorfordonstrafik är densamma och därmed även kapaciteten. Det innebär att det finns ytterligare marginal, avseende negativ påverkan på av- och påfartstrafik i anslutande trafikplats, jämfört med resultaten i de mikrosimuleringar som gjordes inför samråd av detaljplanen.

11. SGI

SGI gör ingen annan bedömning vad gäller befintlig stabilitet, enligt det geotekniska utlåtandet, men anser dock att det tydligare behöver anges vilka belastningar som anses vara "större belastningsökning". Om dessa belastningar medför en begränsning för detaljplanens permanentskede bör det tydligt framgå i plankarta eller planbeskrivning.

Kommentar:

Inför granskning har geotekniskt utlåtande kompletterats och förtydligats avseende grundläggning och stabilitetsförhållanden. Detta har lagts till i planbeskrivningen. Staden upprättar detaljplan utan exploatör, vilket medför att grundläggning och konstruktion kommer att tydliggöras efter detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer markanvisningstävling ske. Frågor kring grundläggning och stabilitetsförhållanden kommer beaktas både under kommande markanvisning och det efterföljande bygglovsskedet.

12. Lantmäteriet

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 7 år i plankartan och i planbeskrivningen. För vissa delar av området anges en förskjuten genomförandetid, bestämmelsen A1, men är även i dessa delar 7 år. Under "Motiv till detaljplanens reglering" s. 45 anges dock att bestämmelsen A1 ska gälla för hela planområdet och att genomförandetiden är 5 år. Planbeskrivningen behöver korrigeras i detta hänseende.

Höjd på byggnadsverk

I tabellen, sida 43, redovisas h6 och syftet med bestämmelsen. Bestämmelsen saknas dock på plankarta och finns därmed inte som en planbestämmelse. Plankartan alternativt planbeskrivningen behöver korrigeras.

Ledningsrätt

Av planbeskrivningen s. 38 framgår att allmänna ledningar som hamnar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt. Avsnittet är visserligen generellt skrivet men ska allmänna ledningar anläggas på kvartersmark bör detta föregås av ett markreservat för allmänna ledningar på kvartersmark. Någon sådan bestämmelse finns inte i plankartan.

Om det finns befintliga rättigheter (avtal) som inte framgår av fastighetsregistret för vissa ledningar är det önskvärt att detta redovisas.

Planbeskrivningen anger vidare att tekniska anläggningar kan placeras inom område markerat med E på plankartan. Något användningsområde för tekniska anläggningar (E) finns dock inte på plankartan.

Genomförande- och exploateringsavtal

Planbeskrivningen anger att avtal har eller ska tecknas avseende genomförandet som reglerar markavståenden samt upplåtelse av ledningsrätter. Sådana avtal kan inte utgöra underlag för beslut i framtida lantmåteriförrättningar. Överenskommelser om

ledningsrätt/fastighetsreglering som ska ligga till grund för beslutet behöver upprättas i anslutning till förrättningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och grundkarta

Delar av Gullbergsvass 703:17 blir planlagt som allmän plats GATA, fastigheten bör tas upp i tabellen på s. 37 då fastigheten kommer avstå mark för allmän plats. Gullbergsvass 703:17 får även en byggrätt för bostäder mm. Då den nya byggrätten utgörs av ett nytt kvarter bör detta avstyckas till en ny fastighet vilket bör anges under de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

Den 23 januari 2023 registrerade lantmäterimyndigheten förrättningen 1480K-2022F229 som bland annat innebar att Gullbergsvass 703:60 avstod mark inom planområdet till Gullbergsvass 703:44 och Gullbergsvass 703:6 avstod mark till Gullbergsvass 703:7. Som följd behöver Gullbergsvass 703:7 och 703:44 också tas upp under de fastighetsrättsliga konsekvenserna, även grundkartan behöver uppdateras. Med anledning av förrättningen kan det även finnas behov att se över berörda rättigheter, official- såväl som avtalsrättigheter.

Enskilda ledningar

Detaljplanen medger byggnation hela vägen ut till kvartersgräns. Utnyttjas byggrätten i den omfattning som planen medger är det inte osannolikt att enskilda ledningar eller andra anordningar, t ex grundläggning, i viss mån kommer behöva anläggas inom allmän plats. Någon bestämmelse om detta finns inte i plankartan och det tas heller inte upp i planbeskrivningen. Att ge stöd i detaljplanen för enskilda anordningar inom allmän plats kan vara svårt men problematiken bör belysas i planbeskrivningen för att ge ledning i en framtida bedömning vid inrättande av exempelvis servitut eller gemensamhetsanläggning.

Kommentar:

Tabellen med motiv till detaljplanens reglering har justerats inför granskning avseende genomförandetiden och stämmer nu överens med plankartan.

Planbeskrivningen har korrigerats och bestämmelsen h₆ har tagits bort för att stämma överens med plankartan.

Inför granskning har planbestämmelse E₁ lagts till på plankartan och därför kvarstår information om E₁ i genomförandebeskrivningen. Standardtext om u har tagits bort.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende avtal och fastighetsrättsliga konsekvenser.

Enskilda ledningar tillåts ej på allmän plats, utan ska anordnas på kvartersmarken.

Undantag kan ges för till exempel dränering av grund som ligger dikt an fastigheten, men behöver då regleras genom servitut/markavtal.

13. Luftfartsverket

Har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar:

Noteras.

14. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

15. Svenska kraftnät

Har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:

Noteras.

16. Swedavia

Detaljplanen bedöms inte att få någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inga synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

17. Skanova

Projektering och planering för undanflytt av befintliga ledningar pågår och samordnas i de projekteringar som pågår inom Centralområdet. Anser att ledningar som flyttas för att möjliggöra kommande exploatering skall bekostas av den part som begär att få ledningen flyttad.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

18. Jernhusen Verkstäder AB

Anser att plankartan ska kompletteras med en höjdsättning med plushöjder inför granskning. Samt att framtida Gullbergsvassgatan bör placeras längre norrut än vad som framgår i samrådsförslaget.

Anser att ett kompletterande avtal behöver upprättas om aktuell detaljplan för Kämpegatan vinner laga kraft före detaljplan Norr om Centralstationen. Dels avseende byggtrafik/angöring/logistik (för genomförande av projekt väster om DP Kämpegatan) dels avseende exploateringsåtagande som omfattas i Exploateringsavtal DP Norr om Centralstationen.

Anser med beaktande av närliggande antagna detaljplaner och genomförande av dessa att detaljplanen ska ha olika genomförandetider i minst två delar.

Anser att översvämningssituationen inom eller i angränsande områden till detaljplanen ska inte försämrats.

Anser det ej som möjligt att anlägga dagvattenmagasin öster om Kämpegatan innan samtliga intressen har tillgodosett, och förordar därav att dessa magasin placeras väster om Kämpegatan.

Ställer fråga om vad som händer inom Gullbergsvassområdet när flödesvägar och mindre översvämningsområden hindras eller byggs över av aktuell detaljplan?

Påpekar att angränsande områden i söder, sydväst och öster idag har avrinning på aktuella samrådsområdet och anser att handlingarna bättre måste visa hur dessa avrinningar skall hanteras inom planområdet under och efter genomförandet samt ett tydligt ansvar. Anser inte det rimligt att skjuta på lösningen eller det ansvaret till kommande detaljplaner.

Ställer fråga om hur hantering av ytvatten på uppställningsbangården avses ske, som idag rinner in i planområdet och inte rinner in i andra närliggande planområden.

Kommentar:

Staden bedömer inte lämpligt att låsa höjderna i plankartan för att detta kan innebära begränsningar inför detaljprojekteringen. Preliminära höjdsättningar finns att läsa i utarbetat Trafik och utformningsförslag, med bilagor Sweco, 2024-04-03.

Gällande nya och befintliga avtal ska ses över och kommer att ske inför antagande skede av detaljplanen.

Genomförandetiden har till granskningen ändrats till 120 månader för hela planområdet.

I framtiden skyfallsanalys görs bedömningen att aktuell detaljplan inte medför någon försämring utanför detaljplanen på den östra sidan. Detta beror på att det finns en vattendelare mellan Centralenområdet och Gullbergsvassområdet. Detta betyder att vattenvolymen som fördelas mellan väst och öst kommer att vara detsamma överallt längs gränsen även efter utbyggnad av Kämpegatan.

Den förväntade vattennivåökningen är knappt mätbar och bedöms vara försumbar eftersom det inte uppstår någon ökad konsekvens för området. Det finns ingen risk för liv eller hälsa eller några stora kostnader kopplade till översvämningen. Den marginella skillnaden anses därmed inte kunna motivera att DP Kämpegatan inte skulle vara lämplig för bebyggelse enligt PBL.

Mellan samråd och granskning har staden träffat en överenskommelse i styrgrupp att arbeta vidare med förslaget att placera magasinet i Gullbergsvass utanför aktuell detaljplan för Kämpegatan. Dialog med Jernhusen pågår.

19. Kb Bastiljen Nr 1

Ställer sig, i egenskap som fastighetsägare, kritisk till att mark inom fastigheten Gullbergsvass 703:58 ska lösas in för allmän plats GATA. Kan inte acceptera att planområdet utformas på sätt som det nu har framställts. Påpekar att fastigheten är upplåten med nyttjanderätt till Västtrafik AB till och med år 2032 samt att verksamheten och fastighetens nuvarande användning är idag beroende av den mark som staden nu önskar lösa in.

Påpekar att det i planbeskrivningen beskrivs planer på att förlänga Kämpegatan över bland annat fastighet Gullbergsvass 703:58, vilket skulle innebära betydligt större negativ påverkan på aktuell fastighet än vad som redan föreslås i samrådsförslaget.

Anser att kommunen inte kan förutsätta ianspråktagande av privat mark utan att föra dialog om hur kommunen avser att lösa en sådan fråga med fastighetsägaren. Framhåller att Kb Bastiljen Nr 1, som fastighetsägare, vid ett flertal tillfällen har påpekat att planerna kring Bangårdsförbindelsen kommer att begränsa den aktuella användningen av dess fastighet, samt dess utvecklingsmöjligheter. Noterar särskilt att det saknas en helhetsbild mellan aktuell detaljplan och kommande detaljplaner där kommunen inte har beaktat följderna och dess negativa påverkan på aktuell fastighet, kommunen kan inte planera för tex en bangårdsförbindelse som ännu ej är beslutad.

Kommentar:

Exploateringsnämnden har gett i uppdrag åt exploateringsförvaltningen att förhandla om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58, uppdraget är begränsat till 2024-06-30. Inom ramen för det uppdraget pågår en dialog avseende förvärv mellan staden och fastighetsägaren till Gullbergsvass 703:58.

20. Älvstranden utveckling AB

Anser att en anslutning för alla trafikslag behövs från Kämpegatan till terminalbyggnadens västra sida.

Åtkomst behöver finnas till det officialservitut som ligger på Jernhusens mark, en servitutsväg som ger Älvstranden rätt till in- och utfart inom detta område för godstrafiksändamål/ transportväg.

I det fallet Älvstranden utveckling genom utbyggnad av detaljplanen inte kan nyttja/komma åt servitutsväg uppstår en planskada.

Älvstranden Utveckling AB behöver tillgänglighet till alla verksamheter i terminalbyggnaden från Kämpegatan. Detta är viktigt eftersom temporärt läge kommer att råda länge för verksamheterna och att kommande program- och planarbeten inom Gullbergsvass ligger många år bort.

Terminalbyggnaden har heller ingen möjlighet att få en access norrifrån eftersom bygget av E45 tagit bort den möjligheten.

Gullbergsvass 703:17 ligger cirka 60 cm lägre än framtida Kämpegatan. Älvstranden Utveckling bedömer att det blir för trångt att ha en eventuell ramp eller trappor på förgårdsmarken.

Det finns idag två parkeringsplatser för funktionshindrade vid Gokartcentralens entré på terminalbyggnadens västra gavel. Denna funktion behöver finnas kvar.

Med tanke på kommande nivåskillnader på cirka 60 cm blir det mycket viktigt att omhänderta dagvatten och skyfallsvatten så att detta inte rinner in på aktuell fastighet 703:17.

Detaljplanen får till följd att antalet bilplatser minskar på den större parkeringen söder om terminalbyggnaden med knappt 20 platser och en byggrätt tillkommer. Markområdet ska överlåtas till staden och parterna har enats om en köpeskilling. Denna köpeskilling är fastslagen genom oberoende värderingar.

Kommentar:

Diskussioner pågår mellan berörda fastighetsägare angående anslutning till Gullbergsvass

703:17 (Go Cartcentralen) öster om Kämpegatan. Trafikförslaget redovisar två möjliga anslutningar, en direkt in till fastigheten och en via Gullbergsvassgatan.

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Gullbergsvass 703:17 för utförandet av framtida gatuanslutning till Kämpegatan, eftersom marken höjs i samband med byggnationen av Kämpegatan. En alternativ framtida gatuanslutning öster om Kämpegatan kan vara till nuvarande Gullbergsvassgatan inom Gullbergsvass 703:60. Ett sådant alternativ kräver överenskommelse mellan fastighetsägarna Gullbergsvass 703:17 och Gullbergsvass 703:60.

I framtiden skyfallsanalys görs bedömningen att aktuell detaljplan inte medför någon försämring utanför detaljplanen på den östra sidan. Detta beror på att det finns en vattendelare mellan Centralenområdet och Gullbergsvassområdet. Detta betyder att vattenvolymen som fördelas mellan väst och öst kommer att vara detsamma överallt längs gränsen även efter utbyggnad av Kämpegatan.

Enligt trafik- och utformningsförslaget kommer den framtida Kämpegatan luta västerut, bort från närliggande fastigheter i öst. Kämpegatan ligger cirka 2 meter högre än befintliga Kruthusgatan i söder, vissa höjdskillnader finns även mot angränsande område i öster och söder, vilket medför att det kommer att krävas stödmurar för att hantera vägens uppbyggnad inom detaljplanegränsen. Stödmurar kan eventuellt mer eller mindre ersättas av slänter in på angränsande fastigheter, förutsatt att avtal om markupplåtelse upprättas med berörda fastighetsägare.

Övriga

1. Cykelfrämjandet

Anser att Centralenområdet riskerar att bli en monumental barriär för cykling som isolerar de sydliga pendlingscykelstråken från de nordliga, speciellt till Hisingen. Påpekar att staden tidigare hänvisat framtida cykeltrafik till en möjlig bangårdsförbindelse. Framhåller att detaljplanen för Kämpegatan därför borde tillförsäkra denna väg god pendlingscykelstandard för att ge Nils Ericsonsplatsens ökande gång- och kollektivtrafik lugn och ro. Anser att det medför större krav på både bredder och framkomlighet än vad detaljplaneförslaget visar. Anser att den viktiga möjligheten till omkörning kan inte uppfyllas av två för smala banor på var sida om körbanorna. Är även oroade över de många trafiksignalerna på så kort sträcka.

Framhåller oro att flera detaljplaner låses utan ansvar för ett helhetstänk för pendlingscykelnätet, den allra högst prioriterade klassens cykelbanor, trots att det behöver samma goda helhetsplanering som kollektivtrafik och riksvägar genom staden. Menar att kopplingen mellan de sydliga pendlingscykelstråken och Hisingensbron måste ha en bra lösning innan detaljplaner godkänns.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar åsikten att det är viktigt med bra cykelförbindelser. Frågan om bangårdsförbindelsen hanteras inte inom aktuell detaljplan. Trafikförslaget för Kämpegatan är dock anpassat för en eventuell bangårdsförbindelse, samt att cykelbanor på bangårdsförbindelsen och Kämpegatan ingår i pendlingscykelnätet. Cykelbanan på västra sidan av Kämpegatan föreslås bli 3 meter bred, vilket uppfyller kraven för dubbelriktade cykelbanor i pendlingscykelnätet med cykelflöden på upp till ca 5 000 cyklister per dygn. I den trafikanalys som tagits fram i planarbetet bedöms antalet

cyklister per dygn bli ca 4 300, fördelat på de bägge cykelbanorna på ömse sidor om Kämpegatan. Den västra sidans cykelbana bedöms få det högsta flödet.

Trafikförslaget har justerats så att cykelpassagerna längs gatan, på mitten av gatans sträckning, utformas som genomgående cykelbanor i stället för med signalreglering. Det innebär att avståndet mellan signalreglerade passager på sträckan ökar från ca 80 till 150 meter.

2. Boende på Näverlursgatan

Anser att detaljplaneförslaget verkar bra och framhåller att det är bra att det byggs mer i Gullbergsvass-området samt att höjden på husen verkar bra.

Framhåller också förhoppning om att Region City kommer byggas ut enligt förslag, gällande byggnadshöjder och verksamheter i de nedre våningarna.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Boende på Norra Ågatan

Anser att det är viktigt att knyta samman Olskroken med Centralenområdet genom kortaste möjliga lokalbanor för bil, cykel och gångtrafik. Anser att det behövs en ny gång- och cykelväg mellan Svingeln, Skansen Lejonet och Kruthusgatan.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar åsikten att det är viktigt med bra gång- och cykelförbindelser, men en koppling mellan Svingeln, Skansen Lejonet och Kruthusgatan hanteras inte inom aktuellt detaljplanearbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen utreder förutsättningarna för en GC-förbindelse i detta område.

4. Nordion Energi

Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkter noteras.

5. Västtrafik

Har idag ett arrendeavtal på fastigheten Gullbergsvass 703:58 med Tornstaden som löper fram till 2032. På fastigheten finns en bussdepå och Västtrafik anser att möjligheten att genomföra de delar av planen som påverkar bussdepån behöver begränsas fram till och med 2032.

Anser att det är bra att ett möjligt läge för ramp för bangårdsförbindelse möjliggörs i denna detaljplan.

Kommentar:

Föreslagen detaljplanegräns har en relativt begränsad påverkan på uppställningsplatser på depån. Västtrafiks nyttjanderätt till och med 2032 kan komma att påverkas av tidpunkt för detaljplanens utbyggnad.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

På plankartan

- Ny planbestämmelse E_1 Transformatorstation.
- Ny planbestämmelse e_6 Största bruttoarea för transformatorstation ovan mark inom hela användningsområdet är 50 m².
- Förtydligande av planbestämmelsen $Trädrad_1$ avseende avgränsning vertikalt nedåt.
- Ny planbestämmelse gällande Villkor för startbesked, *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*
- Ny planbestämmelse avseende vibrationer, *Byggnadens grundläggning och byggnadskonstruktion ska anordnas så att vibrationshastigheten inom bostadsrum högst ska vara $v_w = 0,4$ mm/s vägd RMS nattetid (22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s.*
- Nya utformningsbestämmelser, f_5 , f_6 , f_7 , f_8 f_9 .
 - f_5 Fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej gatuplan eller in mot innergård.
 - f_6 Byggnad tillåts kraga ut över allmän plats. Minsta fri höjd ca 4,0 meter. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan.
 - f_7 Balkong får kraga ut högst 0,5 meter och med minsta fri höjd om 5,0 meter över huvudgata.
 - f_8 Byggnadens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering.
 - f_9 Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, puts eller natursten gäller ej mot innergård.
- Flera planbestämmelser har lagts till på plankartan för byggnaden för att klara högvatten till nivån +2,8 som anger öppningar/garage ut/infart, med entréerna eller utan, b_2 och b_3
- Ny planbestämmelse b_4 , har lagts till *färdigt golv vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter,*
- Hörnavskärningar har lagts till på kvartersmark för bostäder åt väster, öster och norr.
- Genomförandetiden har satts till 120 månader.

Planbeskrivningen

- Har tydliggjorts avseende stomljud och vibrationer, påverkan på miljö- och klimatmålen, påverkan på siktlinjer från Skansen Lejonet, högvatten, behovet av dagvattenmagasin för Centralenområdet, tänkta markhöjder och färdig golvnivå inom detaljplanen, förslag för angöring för renhållningsfordon och placering miljörum inom kvarteret samt en upplysning om självfall.

- Har kompletterats utifrån utredningar avseende dagvatten och skyfall, trafikbuller, solljus- och dagsljus, trafikförslag för Kämpegatan och möjlig framtida anslutning till Gullbergsvass 703:17, geoteknik och påverkan på riksintresse för kommunikationer, markmiljö och uppdatering av framtagna SKA/BKA.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende avtal och fastighetsrättsliga åtgärder.

Maria Lejon
Planchef

Sabina Uzelac
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Grundskoleförvaltningen

Förskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Stadsområde 02 Centrum

Exploateringsförvaltningen

Stadsmiljö

Räddningstjänsten Storgöteborg

Älvstranden Utveckling AB

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Försvarsmakten Högkvarteret, HKV

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Swedavia AB

Svenska Kraftnät

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Västrafik AB

Västfastigheter Ledningsstab,
Flygplatschefen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Weum Gas AB

Jernhusen

Tornstaden



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (8)

Datum
2023-03-29

Ärendebeteckning
402-9263-2023

Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert diarienummer SBF-2023-00242

Förslag till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2023 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Syftet med detaljplanen är att bland annat knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet med omgivande delar av staden samt möjliggöra ett kvarter för centrumverksamheter och bostäder.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen i sin nuvarande utformning kommer att prövas av Länsstyrelsen vid ett antagande. Till granskningsskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget med avseende på prövningsgrunderna riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet. Kommunen bör även bearbeta planförslaget med avseende på de råd enligt PBL och MB. Länsstyrelsen lämnar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, riksintresse för kommunikationer samt miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

Riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Under planområdet anlägger Trafikverket i nuläget järnvägstunneln Västlänken och cirka 120 meter norr om planområdet går även väg E45 i Gullbergstunneln. Båda är utpekade som riksintresse för kommunikationer. Enligt 3 kap. 8 § MB ska dessa områden skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Innan detaljplanen antas behöver kommunen visa hur byggnadskroppar, men även övriga ytor, ska kunna grundläggas utan påverkan på Västlänken men även Gullbergstunneln (som också är funktionellt prioriterad väg enligt samtliga kategorier). Kommunen behöver inleda en dialog med Trafikverket och visa att grundläggning kan genomföras utan risk för påverkan på Västlänken och/eller Gullbergstunneln. Se även Trafikverkets yttrande (dnr. TRV 2023/29696, daterat 2023-03-24).

Kommunen behöver även förtydliga hur egenskapsbestämmelsen för allmän plats, trädrad₁, inte riskerar att påverka Västlänken genom trädrotternas utbredning. Till granskningsskedet behöver kommunen på plantekniskt godtagbart sätt säkerställa, med viss säkerhetsmarginal, att rötterna inte påverkar Västlänken. Se även Trafikverkets yttrande, daterat 2023-03-24.

MKN vatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i sin dagvatten- och skyfallsutredning visar att det är möjligt att fördröja och i tillräcklig utsträckning rena dagvatten inom planområdet. Samt att risken för att dagvatten från planområdet skulle försämra vattenförekomsten Göta älvs möjligheter att uppnå satta miljö kvalitetsnormer för vatten är mycket liten. Det är dock angeläget att kommunen vidtar de åtgärder, eller andra likvärda åtgärder med hänseende på rening och fördröjning, som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Länsstyrelsen vill dock påpeka att man i dagvatten- och skyfallsutredningen beräknat att man behöver fördröja 28m³ inom kvartersmark, men att man i stycket "föreslagna åtgärder" i samma utredning föreslår att ett magasin med volymen 26m³ krävs för att uppnå kommunens fördröjningskrav. Detta behöver kommunen tydliggöra samt uppdatera planbeskrivningen med korrekta uppgifter.

I underlaget redovisas att en utredning har tagits fram där ledningssystemet, med framtida avrinningsområden, till utloppet i Trollhätttegatan analyserats. Utredningen visar att det behövs kapacitetshöjande åtgärder inom hela Centralenområdet för att systemet ska uppfylla aktuella dimensioneringskriterier enligt Svenskt vatten P110. Utifrån utredningen har förslag tagits fram som bland annat inkluderar en ny dagvattenledning i Kämpegatan, ett mindre dagvattenmagasin i rondell i Kämpegatans södra ände och ett stort magasin, ca 3 500 m³ inom eller i anslutning till planområdet. Åtgärderna krävs för att inte ge marköversvämning vid ett 30-årsregn. Det större dagvattenmagasinet är tänkt att placeras under byggnaden alternativt utanför planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen redogöra för hur man avser att säkerställa denna funktion, då den inte kommer att hanteras inom denna detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har tagit fram en skyfallsutredning men hänvisar även till genomförandestudie för en mer övergripande strategi för ett större område. En nyckelåtgärd som pekas ut är en skyfallsyta i Bergslagsparken. Kommunen behöver beskriva vilka vattenvolymer som genereras inom planområdet vid skyfall och även beskriva vilka vattenvolymer som Bergslagsparken ska kunna omhänderta. Kommunen behöver även beskriva hur man säkerställer att åtgärder i Bergslagsparken blir genomförda. Eftersom skyfallshanteringen utgår helt från att vatten ska kunna omhändertas i Bergslagsparken måste skyfallsytan vara färdigställd för att bebyggelsen ska vara lämplig. Bergslagsparkens lågpunkt behöver inkluderas i planen som ett villkor eller med annat säkerställande av färdigställande innan bygglov kan ges.

I skyfallsutredningen uppges att höjdsättningen är en styrande parameter och att höjdsättning av aktuellt planområde har anpassats efter omkringliggande detaljplaner. Utifrån tillhandahållet underlag bedömer Länsstyrelsen att höjdsättning både behöver omfatta byggnader och vägar för att leda skyfallet till planerad skyfallsyta på ett säkert sätt. Till granskningsskedet behöver höjdsättning enligt skyfallsutredningen införas som planbestämmelser i plankartan.

På plankartan har kommunen reglerat att bebyggelse ska vara utformad för att klara högvatten till nivån +2,8 meter. Länsstyrelsen uppmärksammar att det enligt skyfallsutredningen krävs en höjdsättning på högre nivåer för att inte skada ny bebyggelse vid skyfall (upp till nivån +3,41). Kommunen behöver utgå från det dimensionerande fallet (skyfall eller höga nivåer).

Höjdsättning av vägar behövs inte bara för att säkerställa avrinning utan uppges i skyfallsutredningen även vara en förutsättning för att säkerställa framkomligheten inom området. Därmed anser Länsstyrelsen att detta behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen noterar också att det råder osäkerheter kring höjdsättning för omkringliggande områden och med det följer även en osäkerhet kring hur framkomligheten säkerställs till planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen tydliggöra om det går att lösa framkomligheten och hur det åstadkoms.

Översvämning höga flöden/höga havsnivåer

På plankartan har kommunen reglerat att bebyggelse ska vara utformad för att klara högvatten till nivån +2,8 meter, vilket även omfattar öppningar. Länsstyrelsen tolkar detta som att lägsta golvnivå accepteras vara lägre än +2,8. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att förtydliga genomförbarheten för översvämningsskydd och om kommunen har en föredragen strategi (exempelvis permanenta/tillfälliga skydd), eller om vatten accepteras flöda in i byggnaderna vid högvatten.

Framkomligheten till och inom planområdet vid högvatten måste säkerställas, vilket kommunen också konstaterar. Kommunen behöver beskriva hur det säkerställs att ett evakueringsstråk etableras. Länsstyrelsen vill också tillägga att kommunens föreskrivna nivå för evakueringsstråket (+2,1 meter) går emot Länsstyrelsens tolkning av Boverkets rekommendationer för planeringsnivåer, se även Länsstyrelsen granskningsyttrande för Göteborgs översiktsplan (dnr. 401-12895-2021).

Kommunen hänvisar till överdäckningen av Götaleden som skydd mot översvämning. Kommunen behöver förtydliga om planens lämplighet är beroende av detta skydd och huruvida området är skyddat i sin helhet för nivåer upp till planeringsnivån (+2,8 meter) av överdäckningen.

Markföroreningar

Inför granskningsskedet behöver kommunen utföra en miljöteknisk markundersökning för att undersöka föroreningssituationen inom planområdet och hur eventuella föroreningar ska hanteras.

Vibrationer

En stomljud- och komfortvibrationsutredning har tagits fram. Av utredningen framgår det att riktvärden kan klaras inför nybyggnation men att djupare utredning eller mätning behövs då järnvägstunneln Västlänken är i drift. Resultaten samt hur kommunen har tänkt att hantera stomljud och komfortvibration framgår dock inte vidare i planbeskrivningen eller plankartan. Till granskningsskedet behöver

kommunen redovisa i planbeskrivningen hur detta ska hanteras och säkerställas. Om eventuella åtgärder behövs för att säkerställa att gällande riktvärden uppnås så ska dessa införas på plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. Se även Trafikverkets yttrande, daterat 2023-03-24.

Radon

Till granskningsskedet behöver kommunen utföra radonmätningar då hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta för att utreda om radonskyddande åtgärder behövs inför planbyggnation. Ifall radonskyddande åtgärder behövs så behöver dessa säkerställas på plankartan.

Geoteknik

Av planhandlingarna framgår det att det inte föreligger några stabilitetsproblem inom planområdet idag. Dock framgår det att kontroll av lokalstabiliteten mot E45 bör utföras vid projektering av konstruktioner, vilka kan medföra en större belastningsökning inom planområdet. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI och anser att kommunen behöver tydliggöra vilka belastningar som anses vara "större belastningsökning". Om belastningarna innebär begränsningar för planförslaget så behöver det framgå av planbeskrivningen och eventuellt även plankartan. Se även SGI:s yttrande (dnr. 5.2-2303-0369, daterat 2023-03-29).

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Av planbeskrivningen framgår det att kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar värdefulla siktlinjer mot Skansen Lejonet. Det framgår dock inte vilka siktlinjer som avses i detta fall. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra detta till granskningsskedet.

Gestaltad livsmiljö

Enligt rättspraxis väger kravet på hänsyn och god helhetsverkan särskilt tungt i områden där många människor rör sig dagligen och som har en särskild betydelse och funktion i en stad. Vilket hela Centralenområdet kan anses vara.

Genom sitt planeringsansvar har kommunen en betydande och många gånger avgörande roll i gestaltandet av våra livsmiljöer. Kommunen ska i detaljplaneringen, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning

av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Kommunen ska även beakta det allmänna intresset av att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 3 § och 6 § PBL).

Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att i det fortsatta planarbetet beskriva hur gestaltningen/utformningen av planförslaget ska hanteras. Kommunen bör även se till hela Centralenområdet som planeras att utvecklas och eventuellt utarbeta principer för gestaltningen. Det är viktigt att dessa principer sedan framgår av planbeskrivningen och hur kommunen avser att säkerställa gestaltningen inom planområdet. Det kan även finnas behov av att säkerställa detta genom plantekniskt godtagbara planbestämmelser på plankartan.

God bebyggd miljö - dagsljus

Av planbeskrivningen framgår det att mindre delar av fasaderna där bostäder föreslås kommer att få relativt lite dagsljus och att man kommer att behöva jobba aktivt med bland annat planlösning och fönstersättning. Det framgår även att det finns risk för att hela byggrätten inte kommer att kunna nyttjas och att kommunen ska fortsätta att studera detta till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen ska arbeta vidare med detta mellan samråd och granskning då detta kan komma att påverka planförslagets genomförbarhet.

Risker kopplat till farligt gods är tillräckligt utrett

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har utrett risker med farligt gods i erforderlig omfattning.

Beräkningar visar att MKN luft klaras

Länsstyrelsen instämmer i miljöförvaltningens bedömning i platsbedömningen för luftkvalitet att tidigare gjorda spridningsberäkningar för luftkvaliteten i området kan användas även för detaljplan Kämpegatan. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) kommer att klaras år 2028.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget informera om att det pågår en revidering av EU:s luftkvalitetsdirektiv. Enligt nuvarande förslag till nytt direktiv kan nivåerna för EU:s gränsvärden, och därmed de svenska miljökvalitetsnormerna, komma att skärpas avsevärt till år 2030. Det är därför angeläget att intensifiera arbetet med åtgärder för att minska utsläpp och halter i hela Centralenområdet.

Buller är tillräckligt hanterad

Länsstyrelsen har inga synpunkter angående buller. Kommunen har säkerställt att gällande riktvärden hålls genom planbestämmelser på plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I underlaget går att läsa att grundläggningen inom planområdet sannolikt kommer att behöva utgöras av pågrundläggning. Länsstyrelsen upplyser kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller ev. pålning) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. MB.

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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för miljöskyddsavdelningen, naturavdelningen, samhällsavdelningen och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Matea Corkovic.

Matea Corkovic

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2023-03-29

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2023-03-24.

Kopia till:

Statens geotekniska institut

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen – Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen – Jonas Henriksson, Annika Svensson

Samhällsavdelningen – Lena Emanuelsson, Dea Ternström

Vattenavdelningen – Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg – Nina Kiani Janson