

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-05-23

Diarienummer: SBF-2023-00242

Oskar Simann Ax

Aktbeteckning: 2-5648

Telefon: 031-368 18 76

E-post: oskar.simann.ax@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 21 maj 2024 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 5 juni 2024 – 5 juli 2024.

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 samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak hantering av skyfall och dagvatten samt påverkan på omkringliggande fastigheter. Viktigaste invändningen gäller att Länsstyrelsen anser att planen eventuellt inte uppnår de krav som ställs för att skydda området från översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen anser att kommunen inte säkerställt att Bergslagsparken kommer kunna ta emot den mängd skyfall som krävs. Utöver detta anser de att höjder på Kämpegatan måste regleras i plankartan för att säkerställa framkomlighet samt rinnvägar.

Länsstyrelsen och Trafikverket kräver också att avtal tas fram för att säkra Västlänken från påverkan under planområdets byggnationstid.

Detaljplanen ianspråktar en mindre del av fastigheten Gullbergsvass 703:58. Både fastighetsägaren samt Västtrafik, som idag har en bussdepå på fastigheten, motsäger sig ianspråktagandet till dess att avtal om ersättning finns på plats.

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:17, som i öster gränsar till planområdet, anser att tillfartsvägar och konsekvenser av nivåskillnader som uppstår på grund av planarbetet ska hanteras av detaljplanen.

Kretslopp och Vatten avråder från planen eftersom det saknas en övergripande kapacitet för att hantera dagvatten från Centralenområdet i stort. Behovet av dagvattenhantering uppstår inte av den aktuella detaljplanen i fråga utan genereras av andra delar inom

Centralenområdet. För att VA-huvudmannen ska kunna uppfylla sitt ansvar i Centralenområdet har det efter granskningen slutits en överenskommelse mellan Exploateringsförvaltningen och Kretslopp och vatten.

Flera förvaltningar anmärker på att detaljplanen inte positivt påverkar den rådande bristen på förskoleplatser i området. Även om de små lägenheter som planeras i detaljplanen inte bedöms generera något större behov av förskoleplatser antas det ändå öka behovet något.

Övriga yttranden rör bland annat sociala aspekter och barnperspektivet. Området bedöms inte vara det bästa för barn och det saknas rekreativa inslag som exempelvis bostadsnära park. Exploateringsförvaltningen lyfter vikten av att Bergslagsparken får rekreativa kvaliteter men konstaterar också att den stora dagvattenvolym som ska hanteras i parken begränsar utformningsmöjligheterna.

Västragötalandsregionen lyfter att detaljplanen inte negativt får påverka Bergslagsbanans stationshus eller Regionens hus. Jernhusen har yttrat sig kring den nedfart till Park Centrals garage som finns strax väster om planområdet och att höjder på den del av torget som behandlas i detaljplanen måste anpassas efter nedfarten.

Förvaltningen har bedömt att följande justeringar ska göras i planhandlingarna inför antagande:

- Planbestämmelse om högsta stömljud och högsta vibration i bostadsrum har lagts till i plankartan
- Bestämmelse b2 har kompletterats med att lägsta tillåtna nivå för öppningar i byggnad ska vara +2,3 meter
- Planbestämmelse b4 om färdig golvnivå i de två östra byggnadsdelarna har omformulerats
- Information om avtal har som har slutits mellan granskning och antagande har lagts till i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligat säkerställande av skyfallshaneringen.
- Plantekniska justeringar efter Lantmäterimyndighetens yttrande

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 om ca 25 000 kvm BTA i ett kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen möjliggör offentlig friyta i form av torgyta, vilket är viktigt tillskott i Centralenområdet där tillgången till park och andra offentliga friytor är bristande enligt stadens riktvärden.

Bergslagsparken, som ska bli planens närmsta park, är utpekad som skyfallsyta vilket skapar utmaningar avseende innehåll, tillgänglighet och trygghet. Sänkningen som

skyfallshanteringen innebär en risk att de värden som ska finnas i en bostadsnära park inte går att uppfylla, vilket innebär att boende och verksamma i området riskerar att sakna en offentlig parkmiljö för rekreation, vila och socialt umgänge.

Exploateringsförvaltningen avser ta fram en ny förslagshandling för Bergslagsparken för att säkerställa att värden för bostadsnära park kan uppfyllas.

Exploateringsförvaltningen anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser som reglerar att entréer ska vara indragna, eftersom det i planen saknas reglering kring byggnadens placering i förhållande till allmän plats GATA. Anser även att Stadsbyggnadsförvaltningen bör överväga om plankartan bör kompletteras med eventuella bestämmelser kring gestaltning och innehåll på eventuell förgårdsmark, ifall exploatören väljer att göra byggnaden indragen.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Exploateringsförvaltningens bild av att det är viktigt att Bergslagsparken utformas på ett sätt som främjar rekreation, förutsatt att tillräcklig skyfallsvolym kan hanteras.

Det finns tillräcklig plats inom kvartersmark för att kunna anordna entréer på ett sätt som inte påverkar allmän platsmark. Förvaltningen anser därför inte att det krävs en planbestämmelse om detta. Vad gäller gestaltning av eventuell förgårdsmark så är det möjligt att reglera detta i en framtida markanvisning.

2. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten avstyrker detaljplanen med hänvisning till att det inte finns förutsättningar inom Centralenområdet för VA-huvudmannen att uppfylla sitt juridiska ansvar, enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, att avleda dagvatten utan att riskera marköversvämning.

Kapacitet i avledning av dagvatten har begränsats av de barriärer, såsom E45, järnvägsspår och bebyggelse, som har tillskapats genom stadsutveckling i ett flertal detaljplaner. Samtidigt har klimatförändringar medfört högre medelvattennivåer i Göta älv vilket medför att utrymme för fördröjning av dagvatten krävs för att kunna avleda dagvatten vid ett 10-årsregn från Centralenområdet.

Trots att behovet av utrymme för fördröjning av dagvatten har förmedlats av Kretslopp och vatten så har det inte prioriterats inom den stadsutvecklingen som pågått under en längre tid genom flertalet detaljplaner i Centralenområdet.

Kretslopp och vatten bedömer att det kommer vara möjligt att ordna en godtagbar avfallshantering med de förutsättningar som presenteras i detaljplanen.

Anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar för att tillhandahålla VA-försörjning för planerad bebyggelse. Fortsatt involvering och dialog av och med Kretslopp och vatten krävs under både projekterings- och byggskede för att säkerställa nytt läge för befintliga ledningar, förläggning av nya ledningar och lämpliga ledningsstråk.

Anser att detaljplanen visar på att det är möjligt att skapa en robust och säker skyfallshantering tillsammans med andra önskade funktioner i gata och park.

Anser att detaljplanen innebär att Kretslopp och vatten får kostnader för utbyggnad av VA-ledningar, dessa finansieras med VA-taxa. Ledningsflytt av dagvattenledning som hamnar i konflikt med föreslaget kvarter bekostas av påkallande part. Anser vidare att det är viktigt att fortsätta dialog under detaljprojektering för att klargöra exakt gränsdragning och ansvar för investering och drift mellan förvaltningarna.

Anser att följande förändringar av planhandlingarna behövs:

- Förtydliga i planbeskrivning att fastighetsindelning och eventuell 3D-fastighetsbildning kan innebära att avfallshantering behöver säkras genom exempelvis gemensamhetsanläggning eller servitut
- Förtydliga i planbeskrivning att gemensam avfallshantering kan behövas
- Önskar följande tillägg i planbeskrivningen under **rubrik Vatten och avlopp**: *Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet*

Kommentar:

För att VA-huvudmannen ska kunna uppfylla sitt ansvar i Centralenområdet har det efter granskningen slutits en överenskommelse mellan Exploateringsförvaltningen och Kretslopp och vatten. Syftet med detta avtal är att säkerställa att Kretslopp och vatten kommer kunna säkerställa magasinering i området i väntan på att det permanenta läget utreds i arbetet med att ta fram en strukturplan för Gullbergsvass. Förslaget är att utreda om det är möjligt att ha ett magasin i befintlig terminalbyggnad inom fastigheten Gullbergsvass 703:17, vilken ägs av staden.

Förtydliganden avseende avfallshantering och arbeten i närheten av VA-anläggning har lagts till i planbeskrivningen.

3. Socialförvaltningen centrum

Anser att det aktuella planförslaget framför allt har inverkan på sociala aspekter som rör bostäder och bostadsmiljöer samt trygghet och tillgänglighet vid allmän plats. Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Förvaltningen ser positivt på att detaljplanen inte reglerar bostadsstorlekarna då det finns efterfrågan på större studentbostäder, bland annat som delat kompisboende eller för studenter som har barn.

Vill också fortsatt lyfta att gestaltningen av allmän plats har betydelse för att området ska upplevas som välkomnande, tryggt och inkluderande för olika målgrupper. Förvaltningen ser en risk med att staden tillskapar bostäder utan att säkert veta att det går att möjliggöra ett fungerande vardagsliv med skola, förskola och tillräckliga vistelsezoner i närområdet.

Kommentar:

Noteras.

4. Miljöförvaltningen

Anser att det i dagvatten- och skyfallsutredningen behöver tas höjd för uppskattad ökning i ÅDT på de vägar som ligger inom detaljplaneområdet och bedöma lämplig rening utifrån detta.

Miljöförvaltningen ser positivt på tillägget av planbestämmelse som villkorar startbesked till genomförd marksanering och bedömer att inga ytterligare miljötekniska undersökningar behöver utföras innan planen antas.

Miljöförvaltningen är positiva till att komplettering gjorts i planbeskrivningen gällande vidare bullerutredningar i samband med bygglovsskedet. Miljöförvaltningen understryker

vikten av fortsatt arbete för att säkra att gällande riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader följs.

Miljöförvaltningen noterar att planbeskrivningen uppdaterats med utförliga beskrivningar på hur miljö- och klimatmålen påverkas genom planen och instämmer med tilläggen.

Kommentar:

ÅDT på gator inom planområdet har tagit höjd för att bangårdsförbindelsen ska hantera allmän biltrafik, eftersom planarbetet pågått parallellt med förstudie för bangårdsförbindelsen. I förstudien för bangårdsförbindelsen ingår dock inte personbilstrafik. Utan allmän biltrafik på bangårdsförbindelsen minskar trafikmängderna till ungefär en tredjedel, vilket innebär att det finns stora marginaler i beräkningarna och höjd för eventuell trafik på Kämpegatan från ett framtida utbyggt Gullbergsvass.

Vad gäller rening på lokalgatan så har utgångspunkten varit den matris som tagits fram av Kretslopp och Vatten samt Miljöförvaltningen, som anger att rening inte ska krävas när ÅDT understiger 2000. Utifrån redovisade föroreningsberäkningar klaras kraven för rening med vald lösning (se Dagvatten- och skyfallsutredning kapitel 4.2).

I övrigt noteras Miljöförvaltningens yttrande.

5. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan men vill påtala att planområdet saknar service i form av förskola, skola, äldreboende vilket det råder brist på i stadsdelen.

Kommentar:

Noteras.

6. Kulturförvaltningen

Noterar att planbeskrivningen inför granskning har kompletterats med kartbilder och bedömning av detaljplanens påverkan på siktlinjer mot Skansen Lejonet. Kulturförvaltningen har utöver det yttrande som lämnades under samrådet inga ytterligare synpunkter på planförslaget. Bevarandet av strategiskt viktiga utpekade siktlinjer bör fortsatt följas upp under genomförandet av den aktuella detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

7. Förskoleförvaltningen

Detaljplanen riskerar att ytterligare öka det underskott av förskoleplatser som finns i mellanområde Norra Centrum. Om detaljplaner inte tillgodoser behovet av förskoleplatser som de genererar, riskerar staden att behöva ta fram tillfälliga lösningar som innebär ekonomiska konsekvenser. Det befintliga underskottet i området kan resultera i att barn erbjuds plats i andra mellanområden eller stadsområden.

Förvaltningen har inte bjudits in att delta i barn- och socialkonsekvensanalysen som utfördes under pandemin för covid-19. I barnkonsekvensanalysen framkommer att platsen idag inte lämpar sig för barns vistelse och lek. Planförslaget utvecklar mellanområdet Norra centrum till en säkrare och mer tillgänglig stadsdel men bedömer samtidigt att området fortsatt inte är det mest lämpliga för barn då det är omringat av stora mängder trafik.

För att området ska vara levande och tryggt har det bedömts viktigt att få in fler boende och verksamheter i entréplan. Socialkonsekvensanalysen lyfter fram vikten av öppna verksamheter i bottenvåningarna för att ytterligare stärka tryggheten.

Kommentar:

Eftersom detaljplanen enbart medger små lägenheter, max 35 m², så bedöms planen enbart leverera ett litet behov av förskoleplatser. Dessa kan inte tillgodoses i planområdet. Brist på förskoleplatser kommer därmed fortsätta råda. Staden arbetar med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden. I arbetet med Centralenområdet har en förstudie gjorts gällande förskole- och skolbehov samt möjlig placering av dessa inom området. Studien visar att det finns möjlighet att utrymmesmässigt lösa skol- och förskole behovet inom Centralenområdet. 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.

I samband med utvecklingen av Gullbergsvass kommer fler förskoleplatser kunna anordnas. I dagsläget pågår dock ingen planering av Gullbergsvass.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer stadens metodik. Barnperspektivet kan förbättras i området men perspektivet behöver hanteras övergripande. Barnperspektivet samt frågan om grönytor i närområdet behöver hanteras övergripande inom Centralenområdet. Synpunkten noteras och översänds till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden.

8. Göteborg Energi

Anser att det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. Hänvisar till sina *Bestämmelser vid markarbeten*.

Konstaterar att det till granskningen har lagts till ett E-område i plankartan för en ny transformatorstation vilket är förutsättning för att kunna exploatera fastigheten i så stor grad.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta på grund av att det finns en risk att den föreslagna bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt riksintresset för kommunikationer.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt riksintresset för kommunikationer. Nedanstående synpunkter behöver därmed omhändertas i det fortsatta planarbetet.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet angränsar Gullbergstunneln i vilken väg E45 går. Trafikverket är väghållare för väg E45 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8.

Enligt geotekniskt utlåtande och planbeskrivningen kommer grundläggning av byggnader inom planområdet behöva utgöras av pågrundläggning som anpassas till Västlänken. Omgivningspåverkan och vibrationer skall beaktas vid projektering av grundläggning. En bevakningsledare för genomförandeskedet av planen och att ett avtal härom behöver därav upprättas. Avtalet om bevakningsledare behöver vara tecknat innan detaljplanen antas och behöver därför vara upprättat mellan Trafikverket och Göteborgs Stad.

Genomförandet av detaljplanen kommer i den sydligaste delen, vid utbyggnad av Kruthusgatan, att påverka Trafikverkets fastighet Gullbergsvass 703:6 med den så kallade uppställningsbangården. Bland annat kommer fyra spår behöva kortas av och skyddsåtgärder för närliggande transformatorer behöva utföras. Området angränsar till gällande detaljplan för Västlänken station Centralen, med motsvarande konflikt. Ett medfinansieringsavtal för åtgärderna behöver upprättas. Även detta avtal behöver vara underskrivet av båda parter innan detaljplanen antas.

Vibrationer

Det är positivt att en planbestämmelse om högsta vibrationsnivå har införts i plankartan. Trafikverket ställer sig dock frågande till att den kopplas till nattetid och att ett visst överskridande medges. Det skulle omvänt kunna innebära en inskränkning av tågtrafiken i riksintresset Västlänken, vilket Trafikverket inte ser vare sig kan eller ska styras av en bestämmelse i en detaljplan för icke uppförda byggnader. Trafikverket anser att planbestämmelsen ska kortas ner till; ”Högsta vibrationsnivå i bostadsrum ska vara högst 0.4 mm/s vägd RMS”.

Risk för översvämning

Översvämning skyfall

Kommunen beskriver att parken har möjlighet att utformas för att omhänderta vattnet. Kommunen behöver fortfarande säkerställa att parken har tillräcklig kapacitet för att hantera skyfallet från aktuell detaljplan i tid, eller förtydliga om så är fallet redan idag.

Byggnader har höjdsatts till efter högvatten. Vägar har dock inte höjdsatts, vilket både tycks vara en förutsättning för framkomlighet vid högvatten och för att leda vattnet rätt vid skyfall. Om en viss marknivå för vägar inom planområdet är en förutsättning för att hantera skyfallet behöver det säkerställas i plankartan.

Kommunen har infört planbestämmelse om lägsta golvnivå ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen för skyfall utanför entrén. Bestämmelsen är otydlig, kommunen behöver reglera lägsta golvnivå till en plushöjd. I skyfallsutredningen anges att lägsta golvhöjd ska ansättas enligt figur 13 i utredningen.

Översvämning höga flöden

Kommunen har fortsatt planbestämmelser om att byggnad ska utföras för att klara högvatten till +2,8 meter. I kommunens granskningsutlåtande uppges att planbestämmelse om lägsta golvnivå har lagts till, vilket inte stämmer för majoriteten av bebyggelsen. Länsstyrelsens tidigare kommentar om ett förtydligande av genomförbarhet för översvämningsskydd kvarstår således.

Planerade gatuhöjder om minst +2,1 meter har inte reglerats i plankartan. Detta uppges vara en förutsättning för framkomlighet vid högvatten. Om marknivå för gator utgör en förutsättning för framkomligheten behöver det säkerställas i plankartan.

Lägsta golv för garageinfarten uppges i Riskanalys översvämningshantering vara +2,3 meter. I analysen beskrivs en strategi/tidslinje för hur garageinfartens marknivå är acceptabel. Om garageinfartens marknivå är en förutsättning för att utförandet ska vara acceptabelt behöver det säkerställas i plankartan.

Människors hälsa

Kommunen har hanterat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet på ett godtagbart sätt.

Utredningar om markmiljö, vibrationer och dagsljus har gett både bättre planeringsunderlag och planbestämmelser som bättre skyddar människors hälsa. Förtydligande gällande radon har också gjorts på ett acceptabelt sätt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Kommunen har hanterat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen vidhåller att det är angeläget att kommunen säkerställer att de planerade dagvattenlösningarna, eller andra likvärda åtgärder med hänseende på rening och fördröjning, genomförs för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter på underlaget.

Stabilitet

Tidigare framförda synpunkter har omhändertagits och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Riksintresse kommunikationer

Medfinansieringsavtal avseende åtgärder på uppställningsbangården vid Göteborg C samt bevakningsavtal avseende genomförande av detaljplanen är tecknade mellan Trafikverket och Kommunen innan antagandet av detaljplanen.

Vibrationsbestämmelse har justerats efter Länsstyrelsens yttrande. En bestämmelse om maximalt stömljud har också lagts till, i enighet med Trafikverkets yttrande.

Risk för översvämning

Skyfall

Eftersom Bergslagsparken ligger utanför aktuellt planområde kan genomförandet av skyfallshanteringen på platsen inte säkerställas i arbetet med aktuell detaljplan. Bergslagsparken ingår i en redan laga kraftvunnen detaljplan där Göteborgs stad har full rådighet att genomföra parken på det sätt som krävs för att hantera skyfall från den aktuella detaljplanen och andra omkringsliggande områden. Bergslagsparken är en lokal lågpunkt som används främst som ett bräddmagasin vid skyfall när kapaciteten i ledningsnätet inte räcker. Skyfallsytan planeras att omhänderta skyfallsvolymer från flera detaljplaner, däribland Kämpegatan. Av den totala volymen består endast en del av behov som genereras från detaljplan för Kämpegatan och resterande del från andra närliggande områden. Under tiden för detta granskningsutlåtandes författande pågår projektering av Bergslagsparken och leverans av bygghandling kommer preliminärt att ske under kvartal 2 2025.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med ett uppdaterat PM skyfall och PM dagvatten, daterad 2025-04-10. Den uppdaterade utredningen har haft ett mer detaljerat underlag för skyfallsmodellering för att säkerställa hanteringen av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen för Kämpegatan. Länsstyrelsen rekommenderar i sitt granskningsyttrande att plushöjder för gator bör anges i plankartan. Uppdaterat PM skyfall konstaterar att exakta höjder för skyfallsleden vid skyfall inte bör sättas ut i plankartan, eftersom det kan medföra låsningar vid detaljprojektering. Efter rekommendation i PM skyfall så har upplysning gällande att föreslagen princip för hur skyfallshanteringen säkras, det vill säga att höjdsättningen av allmän plats utförs så att skyfallet leds enligt föreslagna rinnvägar, lagts till i planbeskrivningen efter granskningen. Kommunen anser därmed att skyfallsfrågan, inklusive framkomlighet och tillgänglighet, redan är tillfredsställande säkrad genom nytt detaljerat underlag för skyfallsmodellering.

Länsstyrelsen rekommenderar att plushöjder för gator anges i plankartan, men kommunen bedömer att detta inte är nödvändigt. Att ange exakta höjder kan skapa låsningar vid detaljprojektering, vilket skulle minska flexibiliteten i den pågående stadsutvecklingen. Eftersom området är centralt placerat, ägs av kommunen och innefattar flera pågående projekt i genomförandefas, är det viktigt att ha handlingsutrymme för att anpassa höjdsättningen vid fortsatt projektering. Därför väljer kommunen att inte fastställa plushöjder i den juridiska plankartan. Höjderna på gatan kommer vid detaljprojektering att säkerställa framkomlighet vid skyfall. Hänvisade plushöjder på gata finns markerat på Illustrationskarta.

Planbestämmelserna e4 om att färdigt golv för de östra byggnadsdelarna ska vara 0,2 m över ringväg har omformulerats till följande:

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal från vattenyta, dock lägst +2,8 m som

påverkar aktuell byggnad till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Byggnad ska konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.

Uppdaterat PM skyfall konstaterar att alla entréer (bortsett från garagedfarten som hanteras i Riskutredning) uppfyller krav i TTÖP enligt de uppdaterade höjdmodelleringarna.

Höga flöden

För de västra byggnadsdelarna, regleras att byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån + 2.8. för garagedfarten finns ett avsteg från TTÖP om den uppförs med översvämningsskydd, dock lägst på en nivå om + 2,3 m.

Bestämmelsen b2, som möjliggör en garagedfart på lägre nivå än +2,8 meter, har kompletterats med att lägsta tillåtna höjd är +2,3. Detta ligger i linje med vad riskutredningen anger.

Människors hälsa

Noteras.

Stabilitet

Noteras.

10. Trafikverket

Anser att två avtal behöver upprättas mellan Trafikverket och Göteborgs Stad innan detaljplanen kan antas, dels om bevakningsledare, dels om åtgärder vid uppställningsbangården.

Anser även att planbestämmelse om att trädgröpar för träd ovanför Västlänken ska anordnas så att rötter inte kan ta sig ut, alternativt att detta säkerställs mot kommande entreprenör.

Anser att det är positivt att en planbestämmelse om högsta vibrationsnivå har införts i plankartan. Trafikverket ställer sig dock frågande till att den kopplas till nattetid och att ett visst överskridande medges. Det skulle omvänt kunna innebära en inskränkning av tågtrafiken i riksintresset Västlänken.

Anser även att en planbestämmelse gällande nivåer för stomljud bör införas i plankartan, motsvarande den för vibrationer.

Utöver det har Trafikverket inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Medfinansieringsavtal avseende åtgärder på uppställningsbangården vid Göteborg C samt bevakningsavtal avseende genomförande av detaljplanen är tecknade mellan Trafikverket och Kommunen innan antagandet av detaljplanen.

Plankartan innefattar redan en reglering (Trädrad1) som genom en avgränsning vertikalt nedåt till +1,9 meter, innebär att trädens rötter inte får påverka Västlänkens konstruktion. Detta kommer att säkerställas i projekteringen och gentemot kommande entreprenör.

Vibrationsbestämmelse har justerats efter Länsstyrelsens yttrande. En bestämmelse om maximalt stomljud har också lagts till, i enighet med Trafikverkets yttrande.

11. Statens geotekniska institut

Anser att de synpunkter som framfördes vid samrådet och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras

12. Försvarsmakten

Anser att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Noteras.

13. Lantmäterimyndigheten

Ställer frågor av planteknisk karaktär och har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Vissa av de synpunkter på plankartan som Lantmäterimyndigheten framför har att göra med hur ritprogrammet Focus Detaljplan är uppbyggt, Stadsbyggnadsförvaltningen har inte möjlighet att ändra på det eftersom planerna ska levereras i ett enhetligt digitalt format. I de delar som går är att justera har ändringar gjorts för att förtydliga planhandlingarna utefter inkomna kommentarer.

14. Västra Götalandsregionen

Anser att det måste säkerställas att Bergslagsbanans stationshus inte påverkas negativt ur dagvatten- och skyfallssynpunkt. Önskar att dagvatten- och skyfallsutredningen också visar på avrinning från ett område nordväst om planområdet.

Anser att det fortsatt måste säkerställas att full tillgänglighet till Regionens hus upprätthålls.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har i arbetet med detaljplanen inte identifierat att varken Bergslagsbanans stationshus eller Regionens hus ska påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen. Frågan om skydd av befintlig bebyggelse hanteras generellt genom ambitionen att inte försämra översvämningssituationen i området. Arbetet krävs att skydda Regionens hus från skyfall i pågående exploatering av Centralområdet.

15. Västtrafik

Västtrafik har idag ett hyresavtal på fastigheten Gullbergsvass 703:58 som löper fram till 2032. På fastigheten har de en bussdepå och ser inte att de kan avvara den yta som den föreslagna detaljplanen gör anspråk på fram till dess att Västtrafik och Göteborgs stad kommit överens om en ersättning för depån.

De föreslår därför en begränsning av möjligheten att genomföra de delar av planen som påverkar bussdepån fram till och med 2032 eller längre om ingen ersättning skapats.

Övrigt innehåll i detaljplanen stämmer överens med Västtrafiks önskemål och framtida planer för en framtida trafikering via Bangårdsförbindelsen.

Kommentar:

Se svar under yttrande 18.

Staden har enligt beslut i kommunfullmäktige förvärvat Gullbergsvass 703:58 med tillträde i september 2025. Exploateringsförvaltningen har dialog med Västtrafik om omförhandling av ytan som berörs av detaljplanen.

16. Swedavia

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

17. Räddningstjänsten Storgöteborg

De synpunkter som framförts i tidigare skeden har omhändertagits. Räddningstjänsten Storgöteborg har därför inget att erinra mot planen.

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. Tornstaden (KB Bastiljen nr 1)

Tornstaden har vid samrådet ställt sig kritiska till att delar av deras fastighet Gullbergsvass 703:58, mark som idag upplåts till Västtrafik, har planerats som allmän platsmark. Det kan få till följd att kommunen kan lösa in marken.

Anser att förslaget skulle innebära en tydlig planskada och att funktionaliteten för fastigheten skulle minska avsevärt.

Anser inte att granskningsförslaget innehåller några förbättringar alls för dem som fastighetsägare och att det fortsatt innebär ett intrång på cirka 850 m². Anser detta vara oacceptabelt.

Ser att en framtida utveckling med bangårdförbindelse kan innebära ännu större intrång på deras fastighet.

Om ingen uppgörelse kan nås med Göteborgs stad uppmanar de kommunen att omarbета planförslaget kraftigt för att helt undvika ett intrång i deras fastighet och genomföra en ny granskning av planförslaget.

Om varken en uppgörelse nås eller planförslaget omarbetas innan antagande, kommer KB Bastiljen nr 1 att överklaga den aktuella planens antagandebeslut.

Kommentar:

Göteborgs Stad och Tornstaden har efter granskningen kommit överens om att Göteborgs stad ska förvärva Gullbergsvass 703:58. Beslut är taget i kommunfullmäktige 2025-03-27 och att förvärvet ska verkställas. Tillträde till fastigheten sker 2025-09-05. När förvärvet är verkställt kommer Tornstaden inte längre att vara en sakägare och synpunkterna från granskningen anses därför vara hanterade.

19. Älvstranden utveckling AB

Tillstyrker förslagen i granskningshandlingarna om nedanstående punkter tillgodoses:

- Nödvändiga tillfartsvägar till Gullbergsvass 703:17 säkras upp för samtliga trafikslag i dubbelriktad trafik.
- Nivåskillnader omhändertas för tillgänglighet för fordonstrafik samt hantering av vatten utifrån någon av de presenterade alternativen.
- Åtgärder för att uppnå punkter ovan bekostas inom detaljplanen.

Noterar att lösningar av ovanstående punkter innebär åtgärder utanför detaljplaneområdet, vilket ger en indirekt planskada på fastigheten Gullbergsvass 703:17 genom bortfall av uthyrningsbar yta.

Anser att kostnader som uppstår för att uppnå god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik till terminalbyggnadens verksamheter samt åtkomst att nyttja officiell servitutet på Gullbergsvassgatan från Kämpegatan, ska belasta detaljplanen.

Kommentar:

Tillfartsväg för motorfordon till Gullbergsvass 703:17 har efter granskningstiden för detaljplanen skapats via Kruthusgatan genom överenskommelse mellan Älvstranden och Jernhusen, varför det inte längre är aktuellt att ordna med tillfartsväg direkt från Kämpegatan. Tillgänglighet till fastigheten för gående och cyklister kommer dock att lösas genom trafik- och utformningsförslaget och belasta detaljplanen.

I övrigt kan konstateras att Staden under granskningstiden av detaljplanen har förvärvat Gullbergsvass 703:17.

20. Jernhusen

Anser att Höjdsättning måste förhålla sig till rampen till Park Centrals garage. Högsta punkten på torget måste vara rampens början så att vatten inte kan rinna ner. En höjd för detta bör anges på plankartan.

Område markerat med (TORG1) måste utvidgas så att marginal finns för svängradier mm i anslutning till Park Centrals garageramp. Detaljplanen får inte hindra en trafiksäker lösning.

Eventuella provisoriska vägåtgärder åt/mot öster kräver separat avtal med berörda. Slänt österut alternativt L-stöd kan komma att påverka fastigheten, i sådana fall behöver detta studeras i detalj och separata avtal tecknas.

Dagvatten- och översvämningssituationen inom eller i angränsande områden till detaljplanen ska inte försämrats. Anslutningsvägar öster om planområdet kan påverka avrinning och vattenfördröjning och bör reduceras i antal.

Noterar samtidigt behovet av ett helhetsgrepp för dagvatten/skyfall för hela Centralenområdet. Enligt dem kan det inte lösas permanent öster om Kämpegatan utan att också det områdets behov och centrala stadsutvecklingsmöjligheter säkrats och tillgodosetts.

Kommentar:

Rampen till Park Centrals garage ligger utanför detaljplanen. Detaljprojektering av torget kommer ske efter detaljplanen är antagen. I projekteringen kommer det säkerställas att vatten från torget inte rinner ner i garaget. Detaljplanen kommer inte att ange höjder i plankartan.

Det planeras inte längre några välgångar mot öster och därför är det inte aktuellt med avtal avseende hur det kan komma påverka fastigheten.

Allmän plats (TORG) begränsar inte fordonstrafik. I detaljprojekteringen kommer svängradier ses över och utformningen anpassas för en bra anslutning till garagerampen.

Avseende helhetsgrepp om dagvatten- och skyfallshantering hänvisas till svar till Kretslopp och Vatten yttrande 2.

Övriga

21. NCC

Anser att det behöver säkerställas att torgytan har tillräcklig utbredning för angöringstrafik till Park Centrals garageramp. Anser även att det behöver säkerställas att skydd mot nedrinning av dagvatten i nedfartsramp till garaget kan anordnas i anslutning till rampen.

Kräver också rätt höjdsättning på intilliggande torgytor och detaljstudie om utformning av dagvattenhinder. Höjder på gator och torgytor behöver detaljstuderas och anpassas till fastighetens redan projekterade ramp. Produktion pågår och rampen beräknas vara färdigställd under oktober 2024.

Kommentar:

Se svar på yttrande 20.

22. Nordion energi

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

23. Boende på adress Näverlundsgatan 4

Anser att det är positivt med bostäder och att kvarteret gärna får vara lika högt som i förslaget, eller högre. Har tankar om utformningen av kvarteret och förespråkar en klassisk arkitektur med brutna sadeltak. Är positiv till verksamheter i bottenvåningarna och att det gärna även får vara verksamheter mot torget.

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbestämmelse om högsta stomljud i bostadsrum har lagts till i plankartan och att planbestämmelse om högsta vibration har förtydligats. Kvartersmarksgården har justerats något i kvarterets nordöstra hörn för att inte omöjliggöra spårväg från en eventuell framtida bangårdförbindelse. Utöver detta har vissa plantekniska justering gjorts. Information om avtal som har slutits mellan granskning och antagande har lagts till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen gällande säkerställande av skyfall inom och utanför planområdet.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med ett uppdaterat PM skyfall och PM dagvatten, daterad 2025-04-10. Den uppdaterade utredningen innehåller ett mer detaljerat underlag för skyfallsmodellering för att säkerställa hanteringen av skyfall för översvämning inom och utanför detaljplanen för Kämpegatan. En planbestämmelse avseende färdigt golvs höjd över vattennivån vid 100-årsregn har ersatt tidigare bestämmelse om höjd över rinnväg för skyfall.

Bestämmelse b2 har kompletterats med att lägsta tillåtna nivå för öppningar i byggnad ska vara +2,3 meter.

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

Maria Lejon
Planchef

Sabina Uzelac
Projektledare

Oskar Simann Ax
Planarkitekt

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



Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Dnr SBF-2023-00242

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-04-26 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta på grund av att det finns en risk att den föreslagna bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt riksintresset för kommunikationer.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt riksintresset för kommunikationer. Nedanstående synpunkter behöver därmed omhändertas i det fortsatta planarbetet.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet angränsar Gullbergstunneln i vilken väg E45 går. Trafikverket är väghållare för väg E45 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8.

Enligt geotekniskt utlåtande och planbeskrivningen kommer grundläggning av byggnader inom planområdet behöva utgöras av pågrundläggning som anpassas till Västlänken. Omgivningspåverkan och vibrationer skall beaktas vid projektering av grundläggning. En bevakningsledare för genomförandeskedet av planen och att ett avtal härom behöver därav upprättas. Avtalet om bevakningsledare behöver vara tecknat innan detaljplanen antas och behöver därför vara upprättat mellan Trafikverket och Göteborgs Stad.

Genomförandet av detaljplanen kommer i den sydligaste delen, vid utbyggnad av Kruthusgatan, att påverka Trafikverkets fastighet Gullbergsvass 703:6 med den så kallade uppställningsbangården. Bland annat kommer fyra spår behöva kortas av och skyddsåtgärder för närliggande transformatorer behöva utföras. Området angränsar till gällande detaljplan för Västlänken station Centralen, med motsvarande konflikt. Ett medfinansieringsavtal för åtgärderna behöver upprättas. Även detta avtal behöver vara underskrivet av båda parter innan detaljplanen antas.

Vibrationer

Det är positivt att en planbestämmelse om högsta vibrationsnivå har införts i plankartan. Trafikverket ställer sig dock frågande till att den kopplas till nattetid och att ett visst överskridande medges. Det skulle omvänt kunna innebära en inskränkning av tågtrafiken i riksintresset Västlänken, vilket Trafikverket inte ser varken kan eller ska styras av en bestämmelse i en detaljplan för icke uppförda byggnader. Trafikverket anser att planbestämmelsen ska kortas ner till; "Högsta vibrationsnivå i bostadsrum ska vara högst 0.4 mm/s vägd RMS".

Se Trafikverkets yttrande, daterat 2024-07-03

Risk för översvämning

Översvämning skyfall

Kommunen beskriver att parken har möjlighet att utformas för att omhänderta vattnet. Kommunen behöver fortfarande säkerställa att parken har tillräcklig kapacitet för att hantera skyfallet från aktuell detaljplan i tid, eller förtydliga om så är fallet redan idag.

Byggnader har höjdsatts till efter högvatten. Vägar har dock inte höjdsatts, vilket både tycks vara en förutsättning för framkomlighet vid högvatten och för att leda vattnet rätt vid skyfall. Om en viss marknivå för vägar inom planområdet är en förutsättning för att hantera skyfallet behöver det säkerställas i plankartan.

Kommunen har infört planbestämmelse om lägsta golvnivå ska vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen för skyfall utanför entrén. Bestämmelsen är otydlig, kommunen behöver reglera lägsta golvnivå till en plushöjd. I skyfallsutredningen anges att lägsta golvhöjd ska ansättas enligt figur 13 i utredningen.

Översvämning höga flöden

Kommunen har fortsatt planbestämmelser om att byggnad ska utföras för att klara högvatten till +2,8 meter. I kommunens granskningsutlåtande uppges att planbestämmelse om lägsta golvnivå har lagts till, vilket inte stämmer för majoriteten av bebyggelsen. Länsstyrelsens tidigare kommentar om ett förtydligande av genomförbarhet för översvämningsskydd kvarstår således.

Planerade gatuhöjder om minst +2,1 meter har inte reglerats i plankartan. Detta uppges vara en förutsättning för framkomlighet vid högvatten. Om marknivå för gator utgör en förutsättning för framkomligheten behöver det säkerställas i plankartan.

Lägsta golv för garageinfarten uppges i Riskanalys översvämningshantering vara +2,3 meter. I analysen beskrivs en strategi/tidslinje för hur garageinfartens marknivå är acceptabel. Om garageinfartens marknivå är en förutsättning för att utförandet ska vara acceptabelt behöver det säkerställas i plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Människors hälsa

Kommunen har hanterat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet på ett godtagbart sätt.

Utredningar om markmiljö, vibrationer och dagsljus har gett både bättre planeringsunderlag och planbestämmelser som bättre skyddar människors hälsa. Förtydligande gällande radon har också gjorts på ett acceptabelt sätt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Kommunen har hanterat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen vidhåller att det är angeläget att kommunen säkerställer att de planerade dagvattenlösningarna, eller andra likvärda åtgärder med hänseende på rening och fördröjning, genomförs för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter på underlaget.

Stabilitet

Tidigare framförda synpunkter har omhändertagits och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget. Se SGIs yttrande, daterat 2024-06-28

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Samhälls-, Vatten- samt Miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2024-07-03

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-06-28

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket, Lars Olsson

SGI, Ulrika Isacson

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Marco Bongiovanni

Samhällsavdelningen, Dea Ternström

Vattenavdelningen, Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson