

Yrkande angående – Antagande av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Exploateringsnämnden reducera exploateringsgrad, höjd och gestaltning.

Yrkandet

Syftet med detaljplanen är att Rättscentrum ska utvecklas och att Polisens behov av nya lokaler prioriteras. Polismyndigheten, som idag har kortfristiga lösningar genom hyreslokaler runt om i Göteborg, behöver mer yta för att kunna inrymma en större planerad personalstyrka, inrymma nationella resurser och samlokalisera sin verksamhet och därigenom minska transporter och öka säkerheten.

Planförslaget innebär omfattande exploatering med negativ påverkan på befintliga bostäders tillgång till dagsljus, insyn och utsikt samt att den gröna kullen och grönytan med flera äldre träd på Ernst Fontells Plats ianspråktas.

Området närmast Heden med bebyggelser som de kring Västgötagatan är praktexempel på hur vår nuvarande stad borde förvaltas och förädlas. Det går att bygga större komplex både vackrare, och lägre än nu liggande förslag.

Sverigedemokraterna är på intet sätt mot vare sig rättsväsendet, bostäder eller kontor, vi välkomnar en varsam och genomtänkt utveckling av allas vår stad. Men däremot måste staden tänka på framtiden, inte bara kortsiktigt och ekonomiskt. Människor behöver kunna andas, få dagsljus och slippa insyn i hemmets lugna vrå. Tyvärr har staden redan tillåtit en alldeles för hög exploateringsgrad. Det är dags att dra i handbromsen innan ett unikt område i Göteborg helt förstörs. Att stoppa förfulningen som följer med den förhatliga förtätningen av vår en gång så vackra innerstad.

Förändring för förändringens skull är inget annat än en radikal tanke och ideologi. Att däremot förändra för att bevara och förädla det som idag är bra, det borde alla eftersträva.

Göteborg förtjänar ett bättre, nytt polishus. Ullevi ska inte behöva bli granne med en upp och nedvänd tvättkorg!



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-05

Diarienummer 0378/23

Handläggare

Neda Sherafat

Telefon: 031-368 00 72

E-post: neda.sherafat@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan, upprättad 2022-10-25 och reviderad 2023-03-08 med tillhörande planbeskrivning upprättad 2022-10-24 och reviderad 2023-03-08, antas.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-28 § 143 att tillstyrka och översända förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Anledningen är att den innebär stor påverkan på stadsbilden, är av stort allmänt intresse och bidrar inte till måluppfyllelse avseende ett par delmål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030.

Planområdet är beläget cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation. Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov av ytterligare verksamhetsyta prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Gatorna inom området ska rustas upp. Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

Länsstyrelsen bedömde i granskningsskedet att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft riskerar att överskridas och att bebyggelsen kan bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att Länsstyrelsens synpunkter är hanterade genom ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att tillmötesgå Polismyndighetens och rättsväsendets behov och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämndens beräkningar visar att planens genomförande medför ett positivt tillskott för kommunens exploateringsekonomi till följd av de byggrättsförsäljningar som kan ske. Projektet som helhet visar ett positivt projektnetto om cirka 390 mnkr.

Till följd av anläggandet av skyfalls- och dagvattenanläggningar som innebär nytta för ett större område än enbart planområdet minskar risken för skador hos berörda fastighetsägare i området. Dessa anläggningar bedöms ge en ökad driftskostnad för kretslopp och vatten. Förändringar i driftskostnaderna för stadsmiljönämnden bedöms som marginella då planens genomförande i huvudsak innebär en uppdatering av befintlig gatustruktur. Exploateringsinvesteringen i uppdaterad infrastruktur innebär att förväntade reinvesteringar hos stadsmiljönämnden kan skjutas på framtiden för berörda delar.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster om cirka 590 mnkr från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter om cirka 200 mnkr för lantmåteriförrättning, utbyggnad av allmänna platser, skyfallsanläggning, kompensationsåtgärder för grönytor samt ledningsomläggningar i syfte att frigöra kvartersmark.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter på 5-7 mnkr samt utgifter på cirka 75 mnkr för flytt och uppdimensionering av spillvattenpumpstation, nya VA-ledningar och uppdimensioner av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av serviser.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och torg.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för drift av ny spillvattenpumpstation, dagvattenmagasin, skyfallsanläggning och vatten-/avloppsledningar samt för ränta och avskrivningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

De miljömål från stadens miljö- och klimatprogram som har störst relevans är:

Göteborg har en hög biologisk mångfald – Detaljplanen innebär att en grönyta med skyddsvärda träd tas i anspråk och ingen grönyta tillskapas för att ersätta den. Detta bidrar inte till måluppfyllelse avseende delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* och *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*. Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms den totala föroreningsmängden som släpps ut i Fattighusån minska vilket bidrar till att uppfylla delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll – Planförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och till Göteborgs Centralstation. Även om planförslaget bidrar till ökade resor och transporter finns goda möjligheter till hållbart resande och effektivare transporter då en samlokalisering av till exempel polisens verksamhet möjliggörs. Avtal för mobilitetsåtgärder kommer att tecknas vilket bidrar till att parkeringstalen för tillkommande exploatering kan sänkas.

Planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Göteborg har en hälsosam livsmiljö – Luftkvalitetsmålet klaras inte idag och inte heller vid ett genomförande av detaljplanen men effekterna av planerad bebyggelse bedöms ge en viss förbättring av luftkvaliteten inom området och bedöms därmed inte negativt påverka *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*.

Det är idag höga bullervärden vid de större gatorna som omgärdar planområdet. Inne i planområdet kan goda ljudmiljöer uppnås. Den tillkommande trafikallstring som detaljplanens genomförande bedöms medföra innebär att det generellt blir en liten ökning av trafikbuller. Nya kylare kommer att installeras på ett befintligt kontorshus i planområdets direkta närhet som en följd av planens genomförande varvid buller från verksamheter bedöms förbättras. Sammantaget bedöms inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* påverkas i någon större utsträckning.

I och med att en grönyta ianspråkats och ingen ny tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*. Tillgången till parkytor i närområdet är god men fordrar att trafikerade gator behöver passeras. Till delmålet hör även att utbyggnaden av planområdet kommer att bidra till högre lokala temperaturer, värmeöar vid värmeböljor, eftersom störst temperaturökning sker där naturmiljöer eller grönområden omvandlas till bebyggd mark med slutna gaturum. Effekten kommer att mildras något genom de nyplanterade gatuträden vilka ihop med ljusa fasader, tak- och fasadvegetation delvis motverkar värmeabsorptionen. Planområdet är idag mindre utsatt än närliggande centrala områden tack vare dels närheten till parkbältet, dels de höga träd och gräsytor samt öppna gaturum som präglar området.

Bedömning ur social dimension

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Gällande grönytor och friytor försämras situationen. Befintlig grönyta på Ernst Fontells Plats försvinner och Garnisonsparkens förutsättningar vad gäller solinstrålning försämras. Planförslaget löser inte kopplingen av stråk till omgivande kvarter och parker. Detta behöver omhändertas i kommande utformning av de stora gator som omger planområdet.

Studentcentrum, tennis och publika bottenvåningar med till exempel café förväntas bidra med större social aktivitet i stadsmiljön. Studentbostäder skapar liv även på kvällstid. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också bidrar till ökad trygghet. Det tillkommer inte någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Dialoger har genomförts med skolelever (årskurs 6-9) på intilliggande skola. Där framkom bland annat behov av övergångsställen och platser att vara på rasterna. Med planförslagets genomförande blir gatumuljöerna tryggare och mer välgestaltade. Fler säkra gångpassager och övergångsställen inom planområdet föreslås och gatumuljöerna kommer att utformas för att få ner hastigheterna. I övrigt föreslås verksamheter som inte direkt vänder sig till barn med undantag för tennisverksamhet. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas.

Bilagor

1. Stadsbyggnadsnämndens handlingar, 2023-03-28 § 143
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Granskningsutlåtande
8. Gestaltungsförslag

Samtliga handlingar i detaljplaneärendet finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Handlingarna finns även möjliga att hämta från www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på exploateringsförvaltningen, Postgatan 10.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-28 § 143 att tillstyrka och översända förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Anledningen är att den innebär stor påverkan på stadsbilden, är av stort allmänt intresse och bidrar inte till måluppfyllelse av ett par delmål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 genom att natur- och kulturvärden tas i anspråk på Ernst Fontells Plats.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg (2022).

Planområdet är beläget inom 500 meter från Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation. Planområdet omfattar cirka 4 hektar och marken ägs av Göteborgs Stad respektive Vasakronan. Detaljplaneområdet ligger väster om Skånegatan nära kommande utveckling av evenemangsområdet, i närområdet finns även Exercisheden samt eventuell kommande spårväg i alléstråket.

För området gäller detaljplaner innehållande användningar för gata, polis, åklagarmyndighet, domstol, kriminalvård, handel, kontor, hotell, idrott med flera. Detaljplan akt 2-4895, detaljplan akt 1480K-II-4484, detaljplan akt 1480K-II-5160, stadsplan från 1939 akt II-2352, stadsplan från 1877 akt II-165, stadsplan från 1982 akt II-3578, samt stadsplan från 1963 akt II-3098 gäller för del av planområdet. Genomförandetiderna har gått ut för dessa detaljplaner. Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård genom 1600-talsstaden i norr samt Vasastaden med Lorensberg i söder. Polishuset uppfördes 1967 och är utpekat i Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 3. Polishuset är en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande. I kulturmiljöunderlaget för detaljplanen går det att läsa mer om områdets kulturhistoriska framväxt, karaktär och värden.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2019-12-06. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Två trädalléer varav en lindallé och en allé bestående av turkisk hassel som finns inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Länsstyrelsen har 2022-12-14 beviljat staden dispens från biotopskyddsbestämmelserna med villkor om återplantering av tjugo nya träd.

Detaljplanens syfte, innehåll och utformning

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter om maximalt 35 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen.

Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området. Polismyndigheten, som idag har kortfristiga lösningar genom hyreslokaler runt om i Göteborg, behöver mer yta för att kunna inrymma en större planerad personalstyrka, inrymma nationella resurser och samlokalisera sin verksamhet och därigenom minska transporter och öka säkerheten.



Vy över planområdet och exploateringen.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 kvadratmeter varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Våningsantalet varierar från 4-5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Smålandsgatan och gatorna vid Ernst Fontells Plats rustas upp. Skånegatan samt Bohusgatan ingår delvis. En mindre torgyta föreslås inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att möta Smålandsgatan med lägre sockelvåningar och att höjden stiger längre in i kvarteren och mot Skånegatan och Bohusgatan. Arkitekturen ska ha en hög gestaltningsnivå med material som över tid är beständiga och bidrar till karaktärsfulla miljöer. Fasader i bottenvåningarna ska ha en öppen karaktär med publika verksamheter där så är möjligt. Gatumiljöerna ska utvecklas till attraktiva stadsrum med träd och planteringar som viktiga inslag. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö. Med anledning av den höga exploateringen och vikten av goda gestaltade stadsrum föreslås att kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandet innebär att grönytan på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. På platsen finns flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd som gör att platsen bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Platsen utgör även ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte

följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. Därför finns det inte plats för utbyggnad av kommunal service i området. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Samråd och granskning av detaljplanen

Detaljplanen har varit på samråd 13 januari - 16 februari 2021 och granskning 26 oktober - 30 november 2022.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samråd och granskning är planförslaget negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Efter samrådet har planförslaget reviderats för att åstadkomma bättre anpassning till platsens förutsättningar samt gynnsammare omgivningspåverkan. De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Anpassning av föreslagen bebyggelse mot Smålandsgatan har gjorts för att åstadkomma bättre dagsljusförhållanden för befintliga bostäder och en bättre gatumiljö. En följd av anpassningen är att förslaget för rättscentrum förändrats betydligt. En högre byggnadsvolym inne i kvarteret i stället för höga volymer utefter Smålandsgatan medför att stadssiluetten förändras.
- Anpassning av föreslagen bebyggelse utifrån befintliga verksamheter inom rättscentrum.
- Riskbilden har förtydligats och åtgärder säkerställts genom planbestämmelser.
- Planområdet har minskats. Garnisonsparken har utgått då den anses viktig att bevara i enlighet med gällande detaljplan. Prövande av park på Stureplatsen har utgått utifrån anspråket på en eventuell framtida spårväg i Alléstråket och att befintlig drivmedelstation ska vara kvar inom överskådlig tid.

Länsstyrelsen bedömde i granskningsskedet med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och då kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft riskerar att överskridas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer, och behöver lösas.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att MKN för luft inte överskrids men att det finns risk att MKN tangeras för kvävdioxid (NO₂) öster om den norra byggrätten ut mot Skånegatan. Därmed behöver inga planbestämmelser införas men i planbeskrivningen ges rekommendationer kring placering av entréer och luftintag. Vad gäller risk för översvämning har en planbestämmelse införts för att säkerställa föreslagen skyfallsåtgärd.

När det kommer till höga bullernivåer säkerställs byte av fläktar genom avtal mellan Göteborgs Stad och Vasakronan.

Kvarstående erinringar från samråd och granskning finns från kulturnämnden, miljö- och klimatsnämnden, park- och natursnämnden, Bostadsrättsföreningen Beryllen, Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, Naturskyddsföreningen Göteborg, Boende synpunkt 1–7, 9, 11–14, 20-25 samt Övriga synpunkt 8, 18, 19.

Stadsledningskontorets bedömning

Regeringen beslutade 2019 att bygga ut polisverksamheten i Sverige. Målet är att öka antalet polisanställda med minst 10 000 från 2016 till 2024. Detaljplanen möjliggör denna utveckling.

En utmaning i detaljplanarbetet har varit att väga rättsväsendets behov av utbyggnad mot behovet av blandade funktioner och service i området. De rättsvärdande myndigheterna har ett behov av kontroll och viss slutenhet kring sina verksamheter samtidigt som det finns ett allmänt behov av öppna och tillgängliga stadsrum. Storskaligheten i området och befintliga verksamheters bristande sociala kontakt ut mot allmän plats har också varit en utmaning. Det har varit viktigt att tillföra området publika verksamheter och bostäder för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad.

Under detaljplanearbetet har stadens förvaltningar inte varit överens om ianspråktagandet av grönytan på Ernst Fontells Plats. Stadsbyggnadsnämnden har fått göra en avvägning utifrån det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närhet till rättsvärdande myndigheter. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte bidrar till måluppfyllelse avseende ett par delmål i stadens miljö- och klimatprogram.

Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att tillmötesgå Polismyndighetens och rättsväsendets behov av ytterligare verksamhetsyta och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

§ 143 SBF-2023-00272

Tillstyrkande av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Frida Kjäll, planarkitekt, och Arvid Törnqvist, enhetschef detaljplan, lämnar en muntlig information i ärendet.

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023
2. Översända förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 till kommunfullmäktige för beslut om antagande
3. Kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2023-03-08, med bilagor.
2. Yrkande SD, protokollets bilaga 1.

Yrkanden

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar på att återremittera ärendet.

Johannes Hulter (S), Hampus Magnusson (M) och Martin Wannholt (D) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet.

Beslutsgång 1

Ordföranden föreslår först att nämnden ska besluta att avgöra ärendet idag och avslå återremissyrkande från Jörgen Fogelklou (SD) och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för ärendets avgörande idag och nej för återremiss”.

Vid upprop röstar Hampus Magnusson (M), Signe Borch (V), Martin Wannholt (D), Elisabeth Borg (S), Adam Wojciechowski (MP), Eva Flyborg (L), Beatrice Klein (V), Mats Ahdrian (KD), Mattias Theliander (S) och Johannes Hulter (S) ja, medan Jörgen Fogelklou (SD) röstar nej.

Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2023-03-28

Med tio ja-röster mot en nej-röst beslutar nämnden att ärendet ska avgöras idag.

Beslutsgång 2

Ordföranden föreslår vidare att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Reservation

Jörgen Fogelklou (SD) reserverar sig mot beslutet i förmån för eget yrkande.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Återremissyrkande

Sverigedemokraterna



Datum 2023-03-24

Ärende nr 12

Yrkande angående – Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden**Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

1. Ärendet återremitteras till förvaltningen för omarbetning rörande exploateringsgrad, höjd och gestaltning.

Yttrandet

Göteborg förtjänar bättre än ett nytt polishus som ser ut som en uppochnervänd tvättkorg!



Tjänsteutlåtandet inleds med meningen:

"Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg."

Sverigedemokraterna kommer kämpa med näbbar och klor för att motverka förföljningen av vår en gång så vackra innerstad som följer med den förhatliga förtätningen.

Ska Ullevi behöva bli granne med en upp och nedvänd tvättkorg?

Området närmast Heden med bebyggelser som de kring Västgötagatan är praktexempel på hur vår nuvarande stad borde förvaltas och förädlas. Det går att bygga större komplex både vackrare, och lägre än nu liggande förslag.

Sverigedemokraterna är på intet sätt mot vare sig rättsväsendet, bostäder eller kontor, vi välkomnar en varsam och genomtänkt utveckling av allas vår stad. Men däremot måste staden tänka på framtiden, inte bara kortsiktigt och ekonomiskt. Människor behöver kunna andas, få dagsljus och slippa insyn i hemmets lugna vrå. Tyvärr har staden redan tillåtit en alldeles för hög exploateringsgrad. Det är dags att dra i handbromsen innan ett unikt område i Göteborg helt förstörts.

Förändring för förändringens skull är inget annat än en radikal tanke och ideologi. Att däremot förändra för att bevara och förädla det som idag är bra, det borde alla eftersträva.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-08

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00272

Handläggare

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Tillstyrkande av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023
2. Översända förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 till kommunfullmäktige för beslut om antagande
3. Kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna. Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram.

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråk tas. Länsstyrelsen har

inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressenter. Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att planens genomförande medför ett positivt tillskott för kommunens exploateringsekonomi till följd av de byggrättsförsäljningar som kan ske. Projektet som helhet visar ett positivt projektnetto. Projektinkomsterna summeras till 594 mnkr och projektutgifterna till 207 mnkr vilket ger ett positivt netto om 387 mnkr. Till följd av anläggandet av skyfalls- och dagvattenanläggningar som innebär nytta för ett större område än enbart planområdet minskar risken för skada hos berörda fastighetsägare. Dessa anläggningar bedöms ge en ökad driftskostnad för Kretslopp och vatten. Förändringar i driftskostnaderna för Stadsmiljöförvaltningen bedöms som marginella då planens genomförande i huvudsak innebär en uppdatering av befintlig gatustruktur. Exploateringsinvesteringen i uppdaterad infrastruktur innebär att förväntade reinvesteringar hos Stadsmiljöförvaltningen kan skjutas på framtiden för berörda delar.

Bedömning ur ekologisk dimension

De miljömål från stadens miljö- och klimatprogram som har störst relevans är:

Göteborg har en hög biologisk mångfald - I och med att en grönyta med skyddsvärda träd ianspråkats och ingen grönyta tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* och *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*. Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms den totala föroreningsmängden som släpps ut i Fattighusån minska vilket bidrar till att uppfylla delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll - Planförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och till Göteborgs Centralstation. Även om planförslaget bidrar till ökade resor och transporter finns goda möjligheter till hållbart resande och effektivare transporter då en samlokalisering av till exempel polisens verksamhet möjliggörs. Avtal för mobilitetsåtgärder kommer att tecknas vilket bidrar till att parkeringstalen för tillkommande exploatering kan sänkas. Planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Göteborg har en hälsosam livsmiljö - Luftkvalitetsmålet klaras inte idag och inte heller vid ett genomförande av detaljplanen men effekterna av planerad bebyggelse bedöms ge en viss förbättring av luftkvaliteten inom området och bedöms därmed inte negativt påverka *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*.

Det är idag höga bullervärden vid de större gatorna som omgärdar planområdet. Inne i planområdet kan goda ljudmiljöer uppnås. Den tillkommande trafikalstring som detaljplanens genomförande bedöms medföra innebär att det generellt blir en liten ökning av trafikbuller. Nya kylare kommer att installeras på ett befintligt kontorshus i planområdets direkta närhet som en följd av planens genomförande varvid buller från

verksamheter bedöms förbättras. Sammantaget bedöms inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* påverkas i någon större utsträckning.

I och med att en grönyta ianspråkats och ingen ny tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*. Tillgången till parkytor i närområdet är god men fordrar att trafikerade gator behöver passeras. Till delmålet hör även att utbyggnaden av planområdet kommer att bidra till högre lokala temperaturer, värmeöar vid värmeböljor, eftersom störst temperaturökning sker där naturmiljöer eller grönområden omvandlas till bebyggd mark med slutna gaturum. Effekten kommer att mildras något genom de nyplanterade gatuträden vilka ihop med ljusa fasader, tak- och fasadvegetation delvis motverkar värmeabsorptionen. Planområdet är idag mindre utsatt än närliggande centrala områden tack vare dels närheten till parkbältet, dels de höga träd och gräsytor samt öppna gaturum som präglar området.

Bedömning ur social dimension

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Gällande grönytor och friytor försämras situationen. Befintlig grönyta på Ernst Fontells Plats försvinner och Garnisonsparkens förutsättningar vad gäller solinstrålning försämras. Planförslaget löser inte kopplingen av stråk till omgivande kvarter och parker. Detta behöver omhändertas i kommande utformning av de stora gator som omger planområdet.

Studentcentrum, tennis och publika bottenvåningar med till exempel café förväntas bidra med större social aktivitet i stadsmiljön. Studentbostäder skapar liv även på kvällstid. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också bidrar till ökad trygghet. Det tillkommer inte någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Dialoger har genomförts med skolelever (åk 6–9) på intilliggande skola. Där framkom bland annat behov av övergångsställen och platser att vara på rasterna. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade. Fler säkra gångpassager och övergångsställen inom planområdet föreslås och gatumiljöerna kommer att utformas för att få ner hastigheterna. I övrigt föreslås verksamheter som inte direkt vänder sig till barn med undantag för tennisverksamhet. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Gestaltungsförslag
8. Fastighetsförteckning
9. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Förslag till beslut i stadsbyggnadsnämnden är att tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden och översända förslaget till kommunfullmäktige för antagande. Med anledning av den höga exploateringen och vikten av goda gestaltade stadsrum föreslås att kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget inom 500 meter från Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation. Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området. Polismyndigheten, som idag har kortfristiga lösningar genom hyreslokaler runt om i Göteborg, behöver mer yta för att kunna inrymma en större planerad personalstyrka, inrymma nationella resurser och samlokalisera sin verksamhet och därigenom minska transporter och öka säkerheten.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 kvm varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Våningsantalet varierar från 4–5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Smålandsgatan och gatorna vid Ernst Fontells Plats rustas upp. Skånegatan samt Bohusgatan ingår delvis. En mindre torgyta föreslås inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att möta Smålandsgatan med lägre sockelvåningar och att höjden stiger längre in i kvarteren och mot Skånegatan och Bohusgatan. Arkitekturen ska ha en hög gestaltningsnivå med material som över tid är beständiga och bidrar till karaktärsfulla miljöer. Fasader i bottenvåningarna ska ha en öppen karaktär med publika verksamheter där så är möjligt. Gatumiljöerna ska utvecklas till attraktiva stadsrum med träd och planteringar som viktiga inslag. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För området gäller detaljplaner innehållande användningar för gata, polis, åklagarmyndighet, domstol, kriminalvård, handel, kontor, hotell, idrott med flera. Detaljplan akt 2-4895, detaljplan akt 1480K-II-4484, Stadsplan från 1939 akt II-2352, stadsplan från 1877 akt II-165, stadsplan II-3578 från 1982 samt stadsplan från 1963 akt II-3098 gäller för del av planområdet Genomförandetiderna har gått ut för dessa

detaljplaner. För detaljplan akt 1480K-II-5160 som gäller för del av planområdet går genomförandetiden ut 2023-03-12. Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-18 att låta granska detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan. Granskning har hållits 2022-10-26 – 2022-11-30. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Planbestämmelser om säkerställande av skyfallsåtgärd, säkerställande av Kriminalvårdens verksamhet, utkravning av fasader samt om att komplement får uppföras på rättscentrums innergårdsgård har tillförts.
- Bestämmelse om nockhöjd för byggrätt där befintlig vaktkur är belägen har höjts. Ytan för komplement på studentcentrums innegård har begränsats. Area för entréfunktion har justerats. Ett u-område har utökats och ett u-område har tagits bort. Bestämmelse om begränsning för användningen kontor har tagits bort inom rättscentrum.
- Mindre förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen samt i ett antal utredningar.

Kvarstående erinringar från samråd och granskning finns från Kulturnämnden, Miljö- och klimatnämnden, Park- och naturnämnden, Bostadsrättsföreningen Beryllen, Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, Naturskyddsföreningen Göteborg, Boende synpunkt 1-7, 9, 11-14, 20-25 samt Övriga synpunkt 8, 18, 19.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Inför beslut om granskning 2022-10-18 bedömdes att detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande då den innebär stor påverkan på stadsbilden, innehåller verksamheter av stort allmänt intresse och går emot Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021 – 2030 genom att natur- och kulturvärden tas i anspråk på Ernst Fontells Plats. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| 2019-08-27 | att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan |
| 2020-12-15 | att genomföra samråd om detaljplanen |
| 2022-10-18 | att låta granska detaljplanen |

Miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2019-12-06. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av polisens

verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Även om det hade varit önskvärt med fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. På platsen finns flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd som gör att platsen bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Platsen utgör även ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålet: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Kontoret bedömer att planförslaget inte förhåller sig till strukturen genom att Bohustorget bebyggs med polishus och studentbostäder samt att ett möjligt framtida stråk genom kvarteret i nordsydlig riktning (vid Gamla Ullevi) inte planläggs som allmän plats och istället cementerar dagens förhållanden.

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Genom planförslaget skapas inga nya ytor för park, grönska eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråktagas. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Från samrådet finns kvarstående erinringar främst avseende exploateringens omfattning, planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utblick samt att grönytan med äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats.

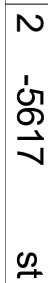
Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Planbestämmelse (m₄) är tillagd vilken reglerar höjdsättning för att avvattning av skyfallsregn från allmän plats säkerställs utifrån föreslagen skyfallsåtgärd.
- Planbestämmelser (f₇ respektive e₁₂) har införts för att säkra Kriminalvårdens verksamhet. Bestämmelserna ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive reglera att enbart användning för Kriminalvård tillåts på vissa byggrätter. Därmed tas e₁₁, som reglerar en högsta höjd för kontor, bort inom rättscentrum (Heden 42:1).
- Planbestämmelse (e₁₇) är införd inne på rättscentrum som medger utkravning av fasader i syfte att säkerställa befintlig situation.
- Ny bestämmelse (e₁₀) om komplement på rättscentrums innergård har tillsammans med e₁ ersatt tidigare bestämmelse om komplementbyggnad (plusmark).
- Nockhöjd på den mindre byggrätt där befintlig vaktkur är belägen är höjd från +7,0 till +10,0 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en överensstämmelse med huvudvolymens bjälklag. Justeringen görs av gestaltningsmässiga skäl och bedöms inte ge negativa konsekvenser på gaturummet och omgivningen.
- Ytan för komplement begränsas för byggrätten för studentcentrum (B₁CE₃P₁) genom att bestämmelsen (e₉) kompletteras med maximal byggnadsarea.
- Bestämmelse (e₁₉) har justerats avseende area för entréfunktion.
- u-området på Heden 47:2 breddas längs gata för att säkra utrymme för ledningar. u-område som går över Heden 42:5 respektive 42:1 tas bort då funktionen säkerställs genom annan placering.
- I och med nya och justerade planbestämmelser har numrering på vissa planbestämmelser ändrats.
- Planbeskrivningen är förtydligad främst avseende gestaltning och beskrivning av planbestämmelsers innebörd som underlag för fortsatt hantering vid bygglov, tillgänglighetsfrågor, luftmiljö, naturmiljö, dagsljus och utblick.
- PM Social och barnkonsekvensanalys har kompletterats med en åtgärdslista där berörda parter åtar sig åtgärder som ska bidra till den sociala miljön.
- Mindre tillägg har gjorts i följande utredningar: Mobilitets- och parkeringsutredning, Trafik- och utformningsförslag, Gestaltningsförslag och Dagsljusstudie. Ett Tillgänglighets-PM biläggs Trafik- och utformningsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Tf. Avdelningschef Detaljplan



Cadritad av: Ingemar Jansson

Diagram illustrating the height measurements for a house, showing the relationship between the floor level, ground level, roof slope, and the height of the ridge and total structure relative to a reference level (marked as 0).

- + Golvnivå**: Floor level (i meter över nollplanet)
- + Marknivå**: Ground level (i meter över nollplanet)
- Taklutning i grader**: Roof slope in degrees
- +Nockhöjd**: Ridge height (i meter över nollplanet)
- +Totalhöjd**: Total height (i meter över nollplanet)

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- | | |
|---------------|--|
| — • — — | Planområdesgräns |
| — — — • — | Användningsgräns |
| — — — • • — | Egenskapsgräns |
| — + — + — | Administrativ gräns |
| — • • + • • + | Egenskapsgräns och administrativ gräns |

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- TORG
GATA

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|-------------------|--|
| B ₁ | Studentbostäder |
| B ₂ | Bostäder |
| C | Centrum |
| C ₁ | Polismyndighet, åklagar-
myndighet, domstols-
ekobrottsmyndighet |
| (C ₁) | Polismyndighet, åklagar-
myndighet, domstols-
ekobrottsmyndighet under
allmän plats |
| D ₁ | Kriminalvård |
| (D ₁) | Kriminalvård under allmän
plats |
| E ₁ | Fördelarstation |
| E ₂ | Styr och reglercentral i
markplan |
| E ₃ | Transformatorstation |
| K | Kontor |
| P ₁ | Parkering under markplan |
| R ₁ | Sporthall |
| R ₂ | Arena |

3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER

3.1 ALLMÄN PLATS

- | | |
|-------------------------|--|
| ej parkering | Parkering tillåts ej |
| plantering ₁ | Träd eller plantering ska finnas längs med gatan |
| plantering ₂ | Plantering ska finnas |
| plantering ₃ | Minsta jorddjup ska vara 1,5 meter |

3.2 KVARTERSMARK

- | | |
|-------|---|
| e_1 | Marken får förres med byggnad under mark. |
| e_2 | Byggnad får uppföras 7 meter över marknivå och upptå. Byggnad får uppföras under mark Ramp får finnas. |
| e_3 | Utrymningstrappor medges |
| e_4 | Över entréer tillåts skärmtak kraga ut från byggnad |
| e_5 | Inom användningsområdet får master uppföras utöver högsta angivna nockhöjd |
| e_6 | Endast bärande pelare tillåts under +13,6 meter över nollplanet |
| e_7 | För R_2 tillåts byggnad från +7,0 meter till +25 meter ovan nollplanet |
| e_8 | Passage mellan byggnader får finnas ovan mark till en fri höjd om minst 5,0 meter från marknivå räknat |
| e_9 | Ovan mark tillåts endast E_3 samt komplement till användningarna B_1 och C till en maximal byggnadsarea av 425 m ² |

- | | |
|----------|---|
| e_{10} | Ovan mark tilläts endast E_3 samt komplement till användningarna C_1 , D_1 och K |
| e_{11} | Inom användningsområdet tilläts K endast upp till +31,5 meter över nollplanet |
| e_{12} | Endast användningen D_1 tilläts från +22,5 meter över nollplanet och uppåt |
| e_{13} | Inom användningsområdet gäller att i gatuplan ska minst 50% av fasadlängd som vetter mot allmän plats utgöra lokalyta för handel, service eller andra publika verksamheter |
| e_{14} | Över högst tillåtna nockhöjd tilläts mindre växthus och förråd som ska vara indragna minst 13 meter från fasadvid längs GATA |
| e_{15} | Inom användningsområdet gäller att största bruttoarea för E_3 är 30 m ² |
| e_{16} | Inom användningsområdet gäller att största bruttoarea för E_3 är 60 m ² |
| e_{17} | Fasad får kraga ut |
| e_{18} | Maximalt 50 bostadslägenheter om högst 35 kvm vardera tilläts inom användningsområdet |
| e_{19} | 80 m ² av byggnadsarean får inte överstiga en totalhöjd om +11 meter över nollplanet |
| f_1 | Fasader ska ha högt kvalitativ nivå med avseende på material. Material och utförande ska förhålla sig till områdets kulturmiljö |
| f_2 | Bottenvåning ska mot GATA och TORG ha en öppen karaktär |
| f_3 | Tekniska anläggningar ska vara väl inarbetade i byggnadens gestaltning |
| f_4 | Byggnadsdel ska utformas med hänsyn till ursprungligt polishus utifrån bestämmelsen k_1 och ska utgöra ett entrémotiv |
| f_5 | Byggnad ska utformas med hänsyn till ursprungligt polishus utifrån bestämmelsen k_1 |
| f_6 | Byggnaden ska med höjden dra sig närmare cirkelns form |
| f_7 | Byggnaden ska utformas så att insyn förhindras till intilliggande promenadgårdar och bostadsrum för intagna kopplade till användningen D_1 |
| k_1 | Polisbyggnadens ursprungliga exteriöra karaktärsdrag ska värnas |
| m_1 | Anordning för fördröjning om minst 145 m ³ vatten ska finnas inom eller intill byggnad i syfte att skydda mot skyfall |
| m_2 | Byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden. Färdigt golv i entreplan ska vara minst +3,7 meter över nollplanet. |
| m_3 | Byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden |
| m_4 | Höjdsättning ska ske så att avvattning av skyfallsregn från allmän plats säkerställs |
| m_5 | Tät barriär till en höjd av minst 2,7 meter över marknivå ska finnas vid fastighetsgräns om användningarna C_1 och D_1 uppförs enligt bestämmelse a_3 eller a_4 |
| m_6 | Tät barriär till en höjd av minst 2,7 meter över marknivå ska finnas vid fastighetsgräns om användningarna C_1 och D_1 uppförs enligt bestämmelse a_4 |
| m_7 | Tät barriär till en höjd av minst 2,7 meter över marknivå som kan motstå ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas ska finnas vid fastighetsgräns mot väster om användningarna C_1 och D_1 uppförs enligt bestämmelse a_4 |

- | | |
|---|--|
|  | Murar mellan fasad och fastighetsgräns ska finnas om användningarna C ₁ och D ₁ uppförs enligt bestämmelse a ₂ . Höjden ska vara minst 0,8 meter räknat från marknivå. |
|  | Mur mellan fasad och fastighetsgräns ska finnas om användningarna C ₁ och D ₁ uppförs enligt bestämmelse a ₂ . Höjden ska vara minst 1,2 meter räknat från marknivå utmed fasad. |
|  | Upp till och med åttonde våningen gäller att fasader ska utformas för att motstå ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas och att byggnaders globala stabiliserande stomme ska utformas för att förhindra fortskridande ras vid ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas |
|  | Inom användningsområdet gäller för användningarna C ₁ och K upp till och med åttonde våningen att fasader ska utformas för att motstå ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas och att byggnaders globala stabiliserande stomme ska utformas för att förhindra fortskridande ras vid ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas. Fönster ska utföras enligt klassificering ERT1 eller motsvarande upp till 6 meter i höjdd från markplan. |
|  | Med undantag för fasader mot söder gäller att fasader upp till och med åttonde våningen ska utformas för att motstå ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas |
|  | Byggnaders globala stabiliserande stomme ska utformas för att förhindra fortskridande ras vid ett karakteristiskt tryck och impulstäthet motsvarande 40 kPa och 160 Pas |
|  | Fönster mot öster ska utföras enligt klassificering ERT1 eller motsvarande upp till 6 meter i höjdd från marknivå |
|  | Marken får inte användas för parkering |
|  | Marken får inte förses med byggnad om inget annat anges |
|  | Marken får inte förses med byggnad förutom kompletmentbyggnad och byggnad under mark om inget annat anges |

 Utfartsförbud

- | | |
|---|--|
|  | Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. |
|  | Högsta nockhöjd i meter över nollplanet om inget annat anges. Därutöver tillåts hisstoppar, takterasser och därtill erforderliga räcken. |
|  | Högsta totalhöjd i meter över nollplanet |

Byggnad ska konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4 mm/s väg RMS uppfylls.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

- BN granskning _____
BN tillstyrkande _____
KF antagande _____
Laga kraft _____

Detaliplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, utökat planförfarande.

GRUNDKARTAN
Grundkartan upprättad genom utdrag ur
digitala baskartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 9
12 00/ RH 2000



Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Göteborg 2022-10-25, reviderad 2023-03-08

Arvid Törnqvist

Frida Kjäll
Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För små bostäder med boarea max 35 m² gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljustämplad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65dB.

Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller istället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljudväg mot sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA.

Med ljuddämpad sida menas fasad som har ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Rum där människor vistas stadigvarande ska förläggas minst 5 meter från utrymme för användningarna E_1 och E_3 . Alternativt ska skyddsåtgärder utföras så att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 μT i rum där människor vistas stadigvarande.

4 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁** Innan startbesked ges för uppförande av byggnad ska förorenad mark ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning
- a₂** Villkor för bygglov är att det inkluderar en anordning för fördjupning enligt bestämmelsen m_1 inom eller intill byggnaden
- a₃** Villkor för bygglov avseende C_1 och D_1 är att det beviljas samtidigt som bygglov för barriär enligt bestämmelsen m_5 . Alternativt ska barriär vara uppförd när bygglov för C_1 och D_1 beviljas.
- a₄** Villkor för bygglov avseende C_1 och D_1 är att det beviljas samtidigt som bygglov för barriär enligt bestämmelserna m_5 , m_6 och m_7 . Alternativt ska barriär vara uppförd när bygglov för C_1 och D_1 beviljas.

- 
 Villkor för bygglov avseende C_1 och D_1 är att det beviljas samtidigt som bygglov för murar enligt bestämmelsen m_8 . Alternativt ska murar vara uppförda när bygglov för C_1 och D_1 beviljas.

-  Villkor för bygglov avseende C_1 och D_1 är att det beviljas samtidigt som bygglov för mur enligt bestämmelsen m_9 . Alternativt ska mur vara uppförd när bygglov för C_1 och D_1 beviljas.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Delar av planområdet utgör fast
fornlämning enligt kulturminneslagen.

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.

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

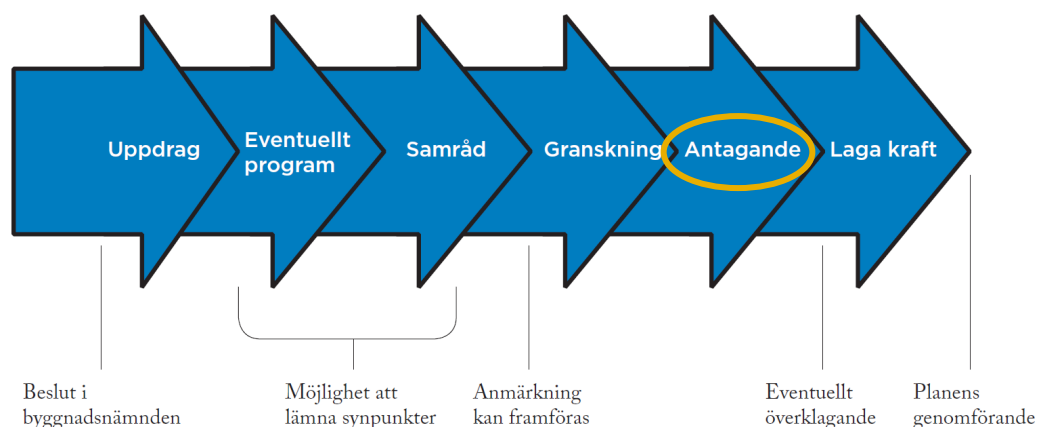


Antagandehandling mars 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen ställs ett bearbetat förslag ut. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2019-08-27

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Antagande

Datum: 2022-10-25, rev. 2023-03-08 (Planbeskrivningen är upprättad 2022-10-24, rev. 2023-03-08).

Aktbeteckning: 2-5617

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00272

Handläggare SBF:

Frida Kjäll

Tel: 031-368 19 98

frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00868

Handläggare EXF:

Janna Andersson

Tel: 031-368 11 17

janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Tidigare fattade beslut byggnadsnämnden

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, ProNatura, 2019-10
- Dialogmöten sammanställning, 2019-11
- Kulturmiljöunderlag, Göteborgs Stadsmuseum, 2019-12
- Miljöteknisk markundersökning, Cowi, 2020-02-28
- Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-10
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sweco, 2023-02-24
- Trafik- och utformningsförslag, Atkins, 2023-02-23
- Gestaltungsförslag, Atkins, 2023-01-25
- Säkerhetsutredning, Bengt Dahlgren AB, 2022-05-25
- Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten, 2022-06-28

ANTAGANDEHANDLING

- PM dagvatten, tillägg till dagvattenutredning, Kretslopp- och Vatten, 2022-05-18
- Dagvattenutredning, Kretslopp- och Vatten, 2020-11-06,
- Luftutredning, Cowi, 2022-06-02
- Bullerutredning, Cedås Akustik AB, 2022-09-30
- Bullerutredning, Cowi, 2020-11-11
- Ljudåtgärder från kylmedelkylare, Bengt Dahlgren, 2022-04-28
- Vibrationsutredning trafik, Cowi, 2020-11-11
- Vibrationsutredning Gamla Ullevi, Cowi, 2022-10-21
- Vibrationsutredning evenemang, Cowi, 2022-10-21
- Vindkomfortsutredning, Cowi, 2022-10-04
- Sammanfattning Dagsljusstudie, EQUA, 2023-03-08
- Dagsljusstudie, EQUA, 2023-03-08
- Sammanfattning Solstudie, EQUA, 2022-10-07
- Solstudie, EQUA, 2022-10-07
- PM Platsanpassad belysning, Stadsbyggnadskontoret, 2022-03-30
- PM Social- och barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-10

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER OCH KATEGORIBOSTÄDER VID SMÅLANDSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Kvalitetsmål</i>	23
<i>Bebyggelse</i>	24
<i>Planbestämmelser</i>	36
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	37
<i>Service</i>	41
<i>Friytor och naturmiljö</i>	41
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	41
<i>Stadsbild</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	46
<i>Fastighetsindelning</i>	58
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	58
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	59
<i>Avtal</i>	61
<i>Dispenser och tillstånd</i>	62
<i>Tidplan</i>	62
<i>Genomförandetid</i>	63
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	63
<i>Nollalternativet</i>	64
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	64
<i>Miljökonsekvenser</i>	65
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	68
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	69

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 500 meter öster om Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation.

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.



Flygvy över närområdet för detaljplanen (2020).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning i ett centralt läge i staden och möjliggör för ett nytt polishus och utbyggnad av rättscentrum. Dessutom möjliggörs för kontor, centrumverksamhet, sporthall, studentbostäder samt ett mindre antal bostäder. Befintlig tennisverksamhet avses integreras i den nya bebyggelsen. Gatorna i området ska rustas upp. En mindre torgyta föreslås inom området.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 m² varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Då detaljplanen i stora delar är flexibel kan fördelning mellan BTA för olika användningar vid genomförandet bli en annan. Våningsantalet varierar från 4 till 5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Våningsantalet regleras inte genom detaljplanen. Höjden regleras genom högsta tillåtna nockhöjd.



Illustration över föreslagen bebyggelse i sandgult, flygvy sett från sydost (Kanozi Arkitekter). Söder om planområdet längst fram i bilden syns även ett inte utbyggt men planlagt bostadskvarter.

Överväganden och konsekvenser

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av Polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Även om det hade varit önskvärt med ytterligare fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för

blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats med dess biotopvärden och ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Genom planförslaget skapas inga nya ytor för park, grönska eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.

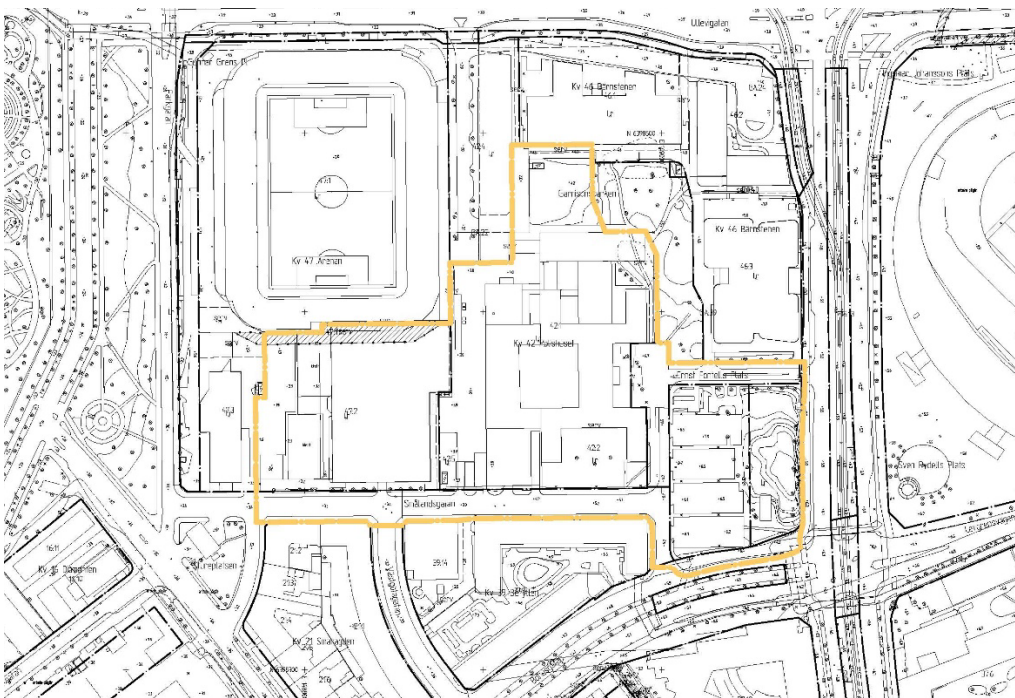
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom 500 meter från Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation.



Orienteringsbild med planområdets läge i innerstaden.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar. Marken ägs av Göteborgs Stad respektive av Vasakronan. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdet i orange.

Kommunen äger marken för de allmänna gatorna inklusive Ernst Fontells Plats som omfattas av fastigheterna Heden 705:13 respektive Heden 705:24. Kommunen äger också fastigheten Heden 47:2 där Ullevi Tennis finns idag.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 47:2 nyttjanderätt innehas av GotEvent AB. Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 47:2 nyttjanderätt innehas av Ullevi Tennisklubb. Kommunen har med arrende upplåtit del av Heden 705:13 nyttjanderätt innehas av Vasakronan Fastigheter AB.

ANTAGANDEHANDLING

Övrig mark inom planområdet ägs av Vasakronan och omfattas av fastigheterna Heden 42:1, 42:2 och 42:5 samt del av fastigheterna Heden 42:4 och 46:1.

Ett officialservitut för allmän gångtrafik till förmån för Heden 705:13 (1480K-2004F355.2) finns som belastar Heden 42:1.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborgs kommun antogs i kommunfullmäktige 2022-05-19.

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Rekommendationen för innerstaden är att komplettera så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. I stadskärnan och i den utvidgade innerstaden behöver kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, Natur och vatten, Bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner innehållande användningar för gata, polis, åklagarmyndighet, domstol, kriminalvård, handel, kontor, hotell, idrott med flera.

- Detaljplan akt 2-4895 vann laga kraft år 2006-12-20, detaljplan akt 1480K-II-4484 vann laga kraft år 2002-01-13. Genomförandetiderna har gått ut för dessa detaljplaner.
- Stadsplan från 1939, akt II-2352, stadsplan från 1877 akt II-165, stadsplan II-3578 från 1982 samt stadsplan från 1963, akt II-3098 gäller för del av planområdet. Genomförandetiderna har gått ut för dessa detaljplaner.
- För detaljplan akt 1480K-II-5160 som vann laga kraft år 2013-03-12 går genomförandetiden ut 2023-03-12.
- Del av planområdet är inte planlagt.

Biotop- och artskydd

Två trädalléer varav en lindallé och en allé bestående av turkisk hassel som finns inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kapitlet 11§. Båda dessa alléer består av förhållandevis unga träd med relativt begränsade naturvärden.

Inom planområdet finns även en fridlyst getlav som omfattas av artskyddsförordningen. Getlaven växer på en av de biotopskyddade lindarna.

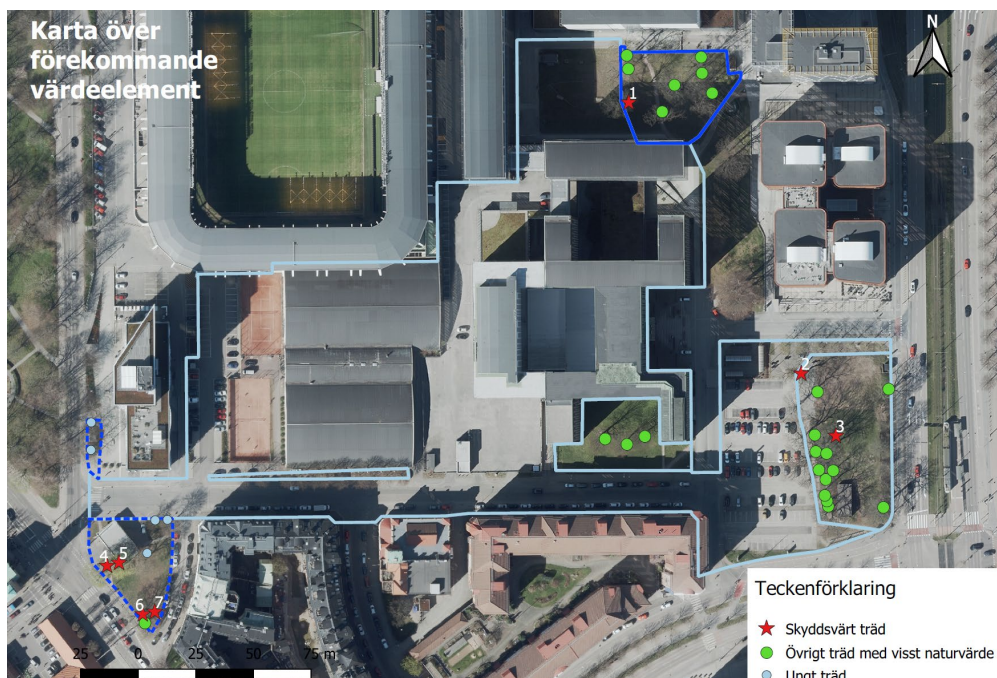
Mark, vegetation och fauna

Naturförhållanden och naturvärden

Planområdet består av urbana miljöer med byggnader, hårdgjorda ytor och mindre grönytor och alléer. Hela närområdet utgörs av stadsbebyggelse som sträcker sig mer eller mindre sammanhängande i alla riktningar cirka två till tre kilometer. Närmaste ytor med mer sammanhängande naturlig vegetation, återfinns vid Delsjöområdet cirka två kilometer åt sydost.

De naturvärden som identifierats inom området är främst knutna till en relativt god förekomst av mogna eller äldre lövträd, bland annat stora ekar. Dessa skapar förutsättningar för flera olika organismgrupper såsom hålhäckande fåglar, vissa arter av fladdermöss, vedsvampar, vedlevande insekter och liknande.

Två skyddsvärda träd samt flera träd med visst naturvärde har identifierats inom planområdet. Det finns även skyddsvärda träd i nära anslutning till planområdet.



Förekommande värdeelement. Skyddsvärda träd markerade med 2 och 3 finns inom planområdet (Naturvärdesinventering, ProNatura).

Vatten

Recipient för planområdet är Fattighusån som i sin tur leds till Göta Älv. Recipienten Fattighusån är klassad enligt miljökvalitetsnormer och har kvalitetskrav att år 2027 uppnå "God ekologisk status" samt uppnå "God kemisk ytvattenstatus" med vissa undantag. Undantagen för den kemiska ytvattenstatusen är att det är mindre stränga krav för förbättring av statusen för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Däremot får statusen inte försämrats. Fattighusån är en konstgjord vattenförekomst vilket innebär att kanalen skapats av människan. Enligt reningskrav för dagvatten klassas Fattighusån som en känslig recipient. Den ekologiska statusen är bedömd som måttlig i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den kemiska statusen i Fattighusån bedöms inte uppnås.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Den sydöstra delen av planområdet utgörs av en mindre bergshöjd. Jordmäktigheten inom planområdet varierar stort, från bergshöjden ökar jorddjupen successivt åt alla håll för att i väster vid Ullevi tennis uppgå till cirka 65 meter. Området består också av naturligt lagrad lera med mycket varierande mäktigheter. Leran vilar på ett lager friktionsjord innan berget tar vid. De lösa jordlagren överst utgörs generellt av fyllningsjord med upp till ett par meters mäktighet. Förutom bergshöjden i sydost är marken i det närmaste plan, marken inom planområdet bedöms därmed stabil.

Berg i dagen förekommer inom bergshöjden i sydost som flacka hållar mitt på höjden samt en bergskärning utmed gång- och cykelbanan utmed Skånegatan i öster. Det föreligger ingen risk för blockutfall eller bergras från skärningen.

Portrycket bedöms i stort sett vara hydrostatiskt inom området mot en grundvattenyta 1,5 till 2,5 meter under markytan. I fyllningsjorden har vid tidigare undersökningar konstaterats en fri vattenyta 1 till 2 meter under markytan, denna nivå varierar dock med årstid och nederbörds mängd.

Ingen erosionsproblematik bedöms finnas inom eller närmast utanför planområdet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågrisk- till normalriskområde.

Friytor och naturmiljö

Tillgång till parkytor finns inom de avstånd som anges i Göteborgs Stads Grönstrategi. Planområdet omringas dock av trafikerade gator som påverkar tillgängligheten till parkområdena negativt.

Garnisonsparken klassas som bostadsnära park men har svårt att uppfylla sociala värden såsom mötesplats, grön oas och vila. Parken ligger inklämd mellan stora byggnader och har ingen riktig entré. Parken nyttjas främst av de som arbetar i området och av folk som passerar igenom. Inom parken växer ett äldre träd som är särskilt skyddsvärt och flera som har ett visst naturvärde.

Burgårdsparken som ligger i nära anslutning till planområdet klassas som stadsdelspark, men Skånegatan utgör en trafikbarriär. Burgårdsparken har ett högt besöksstryck bland annat då det i anslutning till parken ligger tre förskolor och tre gymnasieskolor. I parken finns förutom en skatepark även en lekplats. Lekplatsen är liten och inte tillgänglighetsanpassad.

Trädgårdsföreningen är en stadspark med bland annat växthus, trädgårdsanläggningar, caféer och en stor lekplats. Det har framkommit i dialoger med närboende att Trädgårdsföreningen inte alltid ses som ett alternativ utifrån besöksstrycket, att det är ett turistmål och att parken endast är öppen dagtid.

Inom planområdet vid Ernst Fontells Plats finns en grön kulle präglad av berg i dagen, gräsyta och stora träd, varav två är särskilt skyddsvärda och flertalet har bedömts ha ett visst naturvärde. Flera stora ekar finns. Grönytan utgör en viktig grön paus i en annars ganska storskalig stadsbild. Grönskan utgör även en del av så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa”

mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer. Även om det inventerade området har vissa typer av geografiska och naturvårdsmässiga kopplingar till naturmiljöer utanför den urbana bebyggelsen är det troligt att större vägar, större sammanhängande huskroppar och liknande fungerar som spridningsbarriärer för många arter. Detta gör att det sannolikt endast är en begränsad in- och utvandring av arter/individer till och från grönytor inom planområdet. Eken som står i korsningen Skånegatan/Bohusgatan syns från långt håll. Idag har grönområdet låg användningsfaktor men har utöver biologiska värden också ett visuellt värde genom sitt gröna inslag.



Grönytan på Ernst Fontells Plats innehåller uppväxta äldre träd och i norra delen finns en yngre trädallé.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet innefattar del av fornlämningen Göteborg 436 som består av den gamla Garnisonskyrkogården. Garnisonskyrkogården var begravningsplats till Garnisonsförsamlingen, (som hade Kronhuset som kyrksal). Garnisonskyrkogården togs ur bruk som begravningsplats efter koleraepidemin 1834. 1866 års stadsplan tog ingen hänsyn till begravningsplatsen utan skissade ett rutnät av bostadsbebyggelse över hela ytan. Det är okänt varför man valde att göra så med tanke på hur kort tid som då förflutit sedan platsen användes för begravingar. Både i egenskap av garnisonskyrkogård och som kolerakyrkogård var det en gravplats för stadens mindre bemedlade medborgare. Anonymiteten och hur man hanterat den i stadsplaneringen kan ses som en del av platsens och stadens historia. I praktiken kom kyrkogården att ligga helt orörd i 100 år efter stadsplanen. Den första etableringen som vidrörde begravningsplatsen var det nya polishuset uppfört 1967.

I början av 2000-talet inleddes ett större planarbete för ny fotbollsarena, rättscentrum och flera större kontor. I samband med detta grävdes kyrkogården ut i flera omgångar. Bland annat har gravar, varav många barngravar, skelett och stenmurar påträffats.

En arkeologisk förundersökning genomfördes 2019-01-10 med förslag på slutundersökningsområde som ska föregå byggnation inom Ernst Fontells Plats.



Föreslaget område för slutundersökning inramat med röd linje. Kyrkogårdens utbredning i grönt som fortsätter vidare in i Garnisonsparken. (Arkeologerna, Statens Historiska Muséer, 2019-01-10)

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Under 1600 till 1800-talet ingick inte området i innerstaden. Marken fungerade som odlingsområde och var en del av stadens landerier. En liten del av området kom att användas som kolerakyrkogård vilket beskrivs i föregående stycke.

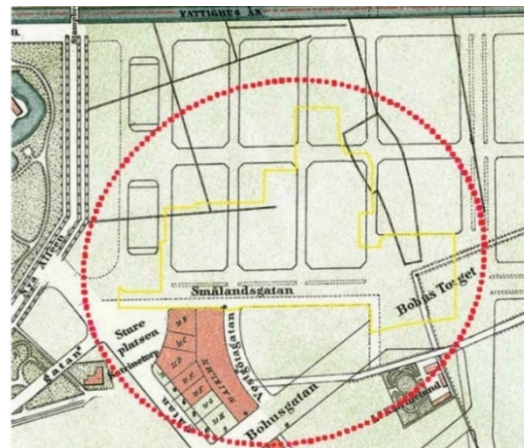
Området har från slutet av 1800-talet planlagts som rutnätsstad, en fortsättning av stenstaden som inte fullföljdes. Området kom istället att användas till ytkrävande verksamheter. Från tidigt 1900-tal uppfördes anläggningar för olika idrottsändamål, på 1960-talet polishuset och från 2000-talet skedde utbyggnad av rättsväsendet för att samla regionens polisfunktioner och rättsvårdande myndigheter.

Bebyggelsen i närområdet är idag av mycket varierande karaktär. Mycket av det som byggts är storskaligt men det småskaliga finns också kvar. Många anläggningar är mycket påkostade, både bostäder och institutioner är i huvudsak utförda i tegel och stenmaterial. Bebyggelsen består av en samling solitärer med olika starka egna karaktärer.

Bohusgatan och Sten Sturegatan är de två gator inom närområdet som tydligast visar på tidens stadsplaneideal för andra halvan av 1800-talet. De är tänkta som lokala huvudstråk, breda och alléplanterade, och kopplar till andra större stråk eller målpunkter i stenstaden. Även Smålandsgatan var tänkt som ett lokalt huvudstråk men det kom aldrig att genomföras.

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård genom 1600-tals staden i norr samt Vasastaden med Lorensberg i söder. Utmärkande för riksintresset Vasastaden med Lorensberg (Stenstaden mm) är välbevarade bostadsområden med tillhörande institutionsbyggnader, framför allt påkostade stenhus som tillkommit under perioden 1870 – 1925. Kvarteret Smaragden, Stureplatsen och Elyseum ingår i riksintresset och ingår i stadens bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande, del 1*.

Stadsplan från 1880 som endast delvis genomfördes. Ungefärligt planområde markerat i gult.

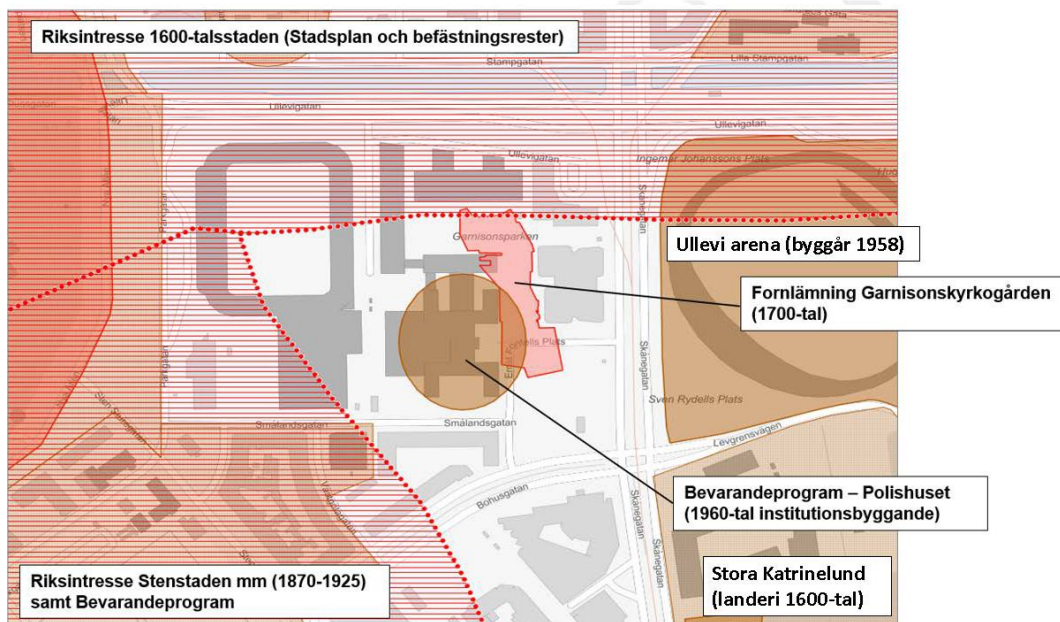


Polishuset uppfördes 1967 och är utpekad i stadens bevarandeprogram *Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 3*. Polishuset är en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande. Det gröna området vid Ernst Fontells Plats utgör en del av upplevelsen av polishuset i parkmiljö. De äldre träden som finns närmast den befintliga parkeringsytan på Ernst Fontells Plats är några av få kvarvarande träd som historiskt varit del av ett sammanhängande trädstråk.

I kulturmiljöunderlaget för detaljplanen går det att läsa mer om områdets kulturhistoriska framväxt, karaktär och värden.



Västgötagatans krökta gaturum med siktlinje till Bohusgatan. Elyseum ses till vänster i bilden och kvarteret Smaragden till höger i bilden.



Områden för riksintressen kulturmiljövård, fornlämning och utpekade byggnader och miljöer ur stadens bevarandeprogram.

Sociala förutsättningar

Planområdet består huvudsakligen av rättscentrum, tennisanläggning, grönyta och parkering. I nära anslutning till planområdet finns arenor, kontorsbyggnader, skolor och bostadskvarter samt Garnisonsparken. På gångavstånd finns Trädgårdsföreningen och Burgårdsparken. Flera enskilda objekt har givits en hög kvalitativ nivå för utformning. Miljön är storskalig med större gator för bil- och spårvagnstrafik runt planområdet.

En hög andel dagbefolkning rör sig i hela området. Söder om planområdet ökar andelen nattbefolkning genom kvarteren med bostäder tillsammans med bostadsområdet söder om Bohusgatan. Med intilliggande bostäder söder om Bohusgatan uppgår folkmängden till cirka 1700 personer. Nästan hälften, är ensamhushåll. Femton till tjugo procent utgör hushåll med barn. Inkomstnivån ligger över 350 000 kr per år (hög). Bostäderna direkt söder om Smålandsgatan utgörs av bostadsrätter. Inom området råder brist på friytor och grönytor, skol- och förskoleplatser och även annan kommunal service såsom BmSS (boende med särskild service).

I dialog med närboende och skolelever (åk 6-9) har det framkommit att de uppehåller sig lite inom området och att det mest är något de passerar. Det saknas service och besöksmål inom kvarteren och målpunkterna ligger utanför området. Garnisonsparken används främst av de som arbetar i området och är ett viktigt grönt inslag i miljön. Parken används också för passage av boende i närområdet som ett alternativ till de trafikerade gatorna. Det har också framkommit att området uppfattas som storskaligt och att det finns platser som uppfattas som otrygga inom och i anslutning till planområdet. Smålandsgatan uppfattas som dåligt gestaltad med bristande belysning.

I dialogerna framkom att det är positivt med det centrala läget och god tillgänglighet till både kollektivtrafik och för bil. Ytterligare något som framfördes var att området anses vara, i huvudsak, lugnt och tyst med undantag för större evenemang då det kan upplevas som hektiskt och stökigt. Flera lyfte också att det överlag var positivt med evenemangen. Att området idag består av både verksamheter och bostäder upplevdes som positivt. Efter kontorstid uppfattas området dock som ödsligt och tomt.

Befintlig grönska och träd nämndes som trevliga inslag, exempelvis Garnisonsparken, grönskan vid Ernst Fontells Plats och kastanjerna vid polishuset. Det framkom som önskvärt att mer grönt tillskapas längs Smålandsgatan och att grönområdet på Ernst Fontells Plats utvecklas för att kunna användas mer. Förhoppningar fanns om utegym, minigolf, lekplats, kafé eller någon annan social aktivitet. Närheten till Trädgårdsföreningen och Burgårdsparken upplevs som positivt men trafikutformningen försvårar möjligheten att ta sig dit.

Många av de närvarande önskade att deras befintliga utblick bevaras. Flera tycker att det är positivt med en förtätning men också att det är viktigt att bevara eller skapa öppna ytor. Det framfördes också att nya byggnader inte ska skugga befintlig bebyggelse.

Sammanställning av synpunkter från dialoger med närboende och elever på grundskolan finns som bilaga till planhandlingarna.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Tillgänglighet, kollektivtrafik och parkering

Hela området är plant med någon enstaka procents lutning och nivåskillnader utgörs framförallt av kantsten och trappor till entréer. Gångstråken i området är inte tillgänglighetsanpassade i sin helhet. Antalet gångpassager över gatorna är få.

Det är ont om allmän cykelparkering längs Smålandsgatan. De parkeringar som finns i området är till stor del lokaliserade utanför Polisen, på Ernst Fontells Plats. På Bohusgatan vid korsningen med Skånegatan finns en station för hyrcykelsystemet ”Styr & Ställ”.

Spårvagn trafikerar Skånegatan, med närmaste hållplats ”Ullevi Södra” belägen vid korsningen med Bohusgatan. Spårväg i alléstråket är under utredning.

Bilparkering med varierande reglering inklusive boendeparkering finns längs gatorna. Inom planområdet finns idag 44 platser för boendeparkering längs Smålandsgatan. På Ernst Fontells Plats finns en markparkering avsedd för rättscentrum som delvis också nyttjas för allmän parkering.

Cykel

Cykling sker i blandtrafik på Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan. På Skånegatan och Bohusgatan finns dubbelriktade cykelbanor. Cykelbanan på Skånegatan ingår i pendlingscykelnätet.

Gående

För fotgängare finns gångbanor på båda sidor om Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. På Skånegatan och Bohusgatan finns separata gångbanor längs cykelbanorna.

Biltrafik och angöring

Smålandsgatan används framförallt för angöring till rättscentrum och Ullevi Tennis. Ernst Fontells Plats används framförallt för angöring till rättscentrum och omkringliggande kontor. För biltrafiken utgör Skånegatan och Bohusgatan infartsgator till Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. Även Sten Sturegatan och Parkgatan står för en stor del av tillfartstrafiken till området. Genomfartstrafiken i området bedöms vara begränsad. Personer som inte har målpunkt vid Smålandsgatan eller Ernst Fontells Plats bedöms i liten grad trafikera Smålandsgatan.

Service

I stadsdelen råder idag brist på förskole- och grundskoleplatser. De närmaste förskolorna ligger cirka 200 meter från planområdet vid Levgrensvägen samt Hallandsgatan. I anslutning till planområdet på Västgötagatan finns en grundskola för årskurs 6 till 9. Vid Burgårdsparken strax sydost om planområdet längs Skånegatan ligger Katrinelundsgymnasiet.

Planområdet ligger mellan de båda arenorna Ullevi och Gamla Ullevi. Inom planområdet finns Ullevi Tennis. Inom planområdet eller i nära anslutning finns några mindre servicebutiker och restauranger, främst lunchrestauranger.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, fjärrvärme, el och opto finns i Smålandsgatan, Skånegatan och Bohusgatan. En fördelarstation med tillhörande ledningar och en anläggning för trafiksignalstyrning finns på Ernst Fontells Plats. Allmänna ledningar förekommer även inom kvartersmark.

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Det befintliga ledningsnätet är inte dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär. VA-ledningar finns belägna inom planerad kvartersmark

Risk och störningar

Buller och vibrationer

Planområdet är idag utsatt av buller från trafik framförallt från de större gatorna Skånegatan, Ullevigatan och Parkgatan med bullernivåer på 65-70 dBA vid gatorna. Vid Bohusgatan ligger nivåerna på 60-65 dBA och vid Smålandsgatan på 55-65 dBA. Bullernivåerna sjunker inåt området med ökat avstånd från gatorna.



Illustration över nuläge för buller, ekvivalenta nivåer.

Området är i viss mån påverkat av verksamhetsbuller från fläktar på angränsande kontorsbyggnader och buller från arenorna vid evenemang. Vibrationer har observerats och har sin källa i evenemangsarenorna Ullevi och Gamla Ullevi samt från spårvagnstrafik och biltrafik.

Luftkvalitet

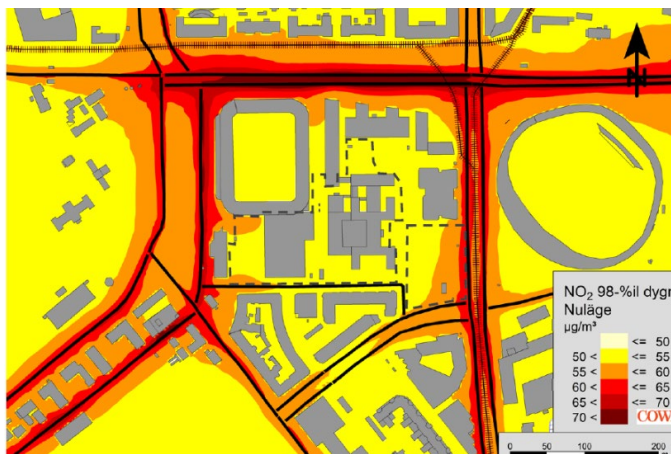
Miljökvalitetsnormerna (MKN) ska följas när kommuner och myndigheter planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. MKN för luft omfattas av värden för kvävedioxid (NO₂) för dygn, år respektive timme samt av värden för partiklar (PM₁₀) för dygn och år och mäts i utomhusluft. För miljökvalitetsmålet frisk luft finns preciseringar i form av halter av luftföroreningar som inte ska överskridas, Miljökvalitetsmålen utgör en riktning och vägledning åt kommuner och Länsstyrelser för vad miljöarbetet ska sikta mot och är inte juridiskt bindande.

Beräkningarna för nuläget visar att den totala halten av NO₂ riskerar att överskrida MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet i delar av planområdet, vilket ofta är den

parameter som är svårast att klara. Beräkningarna visar haltnivåer som överskrider MKN på två sidor av kvarteret där planområdet är beläget samt halter som tangerar MKN längs Skånegatan. Den största risken för överskridanden av MKN, för NO₂ i nuläget, inom planområdet förekommer i de östra delarna, mot Skånegatan.

Nivåerna för miljö kvalitetsmålet överskrids i hela området för både årsmedelvärdet och 98-percentilen av timmedelvärdet. Detta beror delvis av att området är centralt beläget med ett stort urbant bakgrundspåslag av NO₂ i hela området.

Spridningsberäkningarna för PM10 visar att MKN, och även till största delen miljö kvalitetsmålet, klaras i hela området i nuläget.

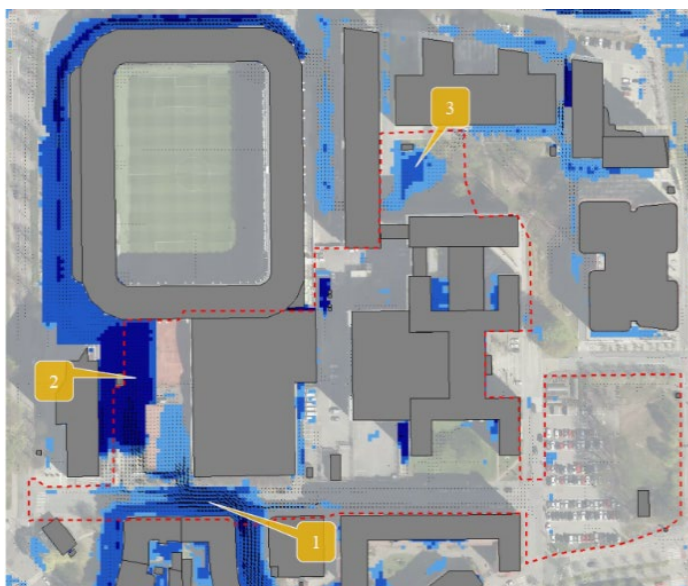


Nuläge för halter av kvävedioxid (NO₂) för dygn (Luftutredning, Cowi).

Översvänningsrisk

Tre områden inom detaljplanen riskerar idag att översvämmas vid ett skyfall med 100 års återkomsttid. Beräkningar visar att det vid ett 100-års regn samlas vatten till ett djup av 0,5 meter på del av Smålandsgatan. Vid en lågpunkt runt gamla Ullevi samlas stora vattenmängder på upp till 3300 m³. Idag sker avvattningen genom en privat pumpstation av okänd kapacitet och pumpas vidare till det kommunala dagvattenledningsnätet under Smålandsgatan. Ett instängt område finns också inom rättscentrum där cirka 145 m³ vatten samlas vid skyfall.

Planområdet bedöms inte påverkas av höga havsnivåer eller höga flöden i vattendrag.



Områden som riskerar att översvämmas beräknat för skyfall med 100 års återkomsttid (1-3). Mörkare blå färg innebär större vattendjup. (Skyfallsutredning, Kretslopp- och Vatten).

Markmiljö

Den genomförda markundersökningen har påvisat att det inom delar av planområdet finns friktionsmaterial med föroreningshalter i jord ställvis överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Inom östra delen av området finns föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Säkerhet

Inom det aktuella området finns verksamheter som utgör skyddsobjekt, samhällsviktiga verksamheter och polisiär operativ verksamhet. Dessa verksamheter har särskild lagstiftning att förhålla sig till för att kunna bedriva sina respektive samhällsuppdrag. Människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor är ett allmänt intresse som utifrån Plan- och bygglagen ska vägas samman med andra allmänna intressen och sedan ställas mot enskilda intressen.

Hantering vid högriskmatcher

In- och utsläpp av fotbollssupportrar till Gamla Ullevi vid högriskmatcher sker idag delvis på fastigheten Heden 47:2 (Ullevi Tennis).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning i ett centralt läge i staden och möjliggör för ett nytt polishus och utbyggnad av rättscentrum. Dessutom möjliggörs för kontor, centrumverksamhet, sporthall, studentbostäder och ett mindre antal bostäder om maximalt 35 kvadratmeter. Befintlig tennisverksamhet avses integreras i den nya bebyggelsen. Gatorna i området ska rustas upp.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 m² varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Då detaljplanen i stora delar är flexibel kan fördelning mellan BTA för olika användningar vid genomförandet bli en annan. Våningsantalet varierar från 4 till 5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Våningsantalet regleras inte genom detaljplanen. Höjden regleras genom högsta tillåtna nockhöjd.

Av de fastigheter som helt eller delvis ligger inom planområdet äger Göteborgs Stad fastigheterna Heden 47:2, 705:13 och 705:24. Vasakronan äger fastigheterna Heden 42:1, 42:2 42:4, 42:5 och 46:1. Higab äger fastigheten Heden 47:1.

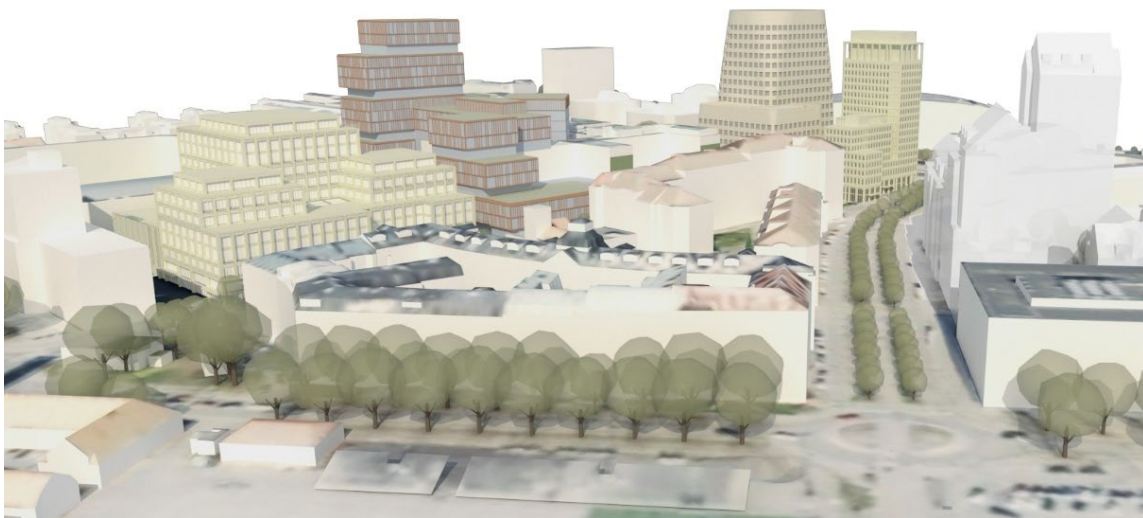
Göteborgs Stad har genom fastighetsnämnden markanvisat delar av planområdet till ett flertal exploatörer. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med respektive exploatör. Heden 47:2 är markanvisad till Wallenstam. Del av Heden 705:13 är markanvisad till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) och Klippan Kulturfastigheter AB. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger. Fastighetsnämnden numera Exploateringsnämnden fattar beslut om att godkänna

ANTAGANDEHANDLING

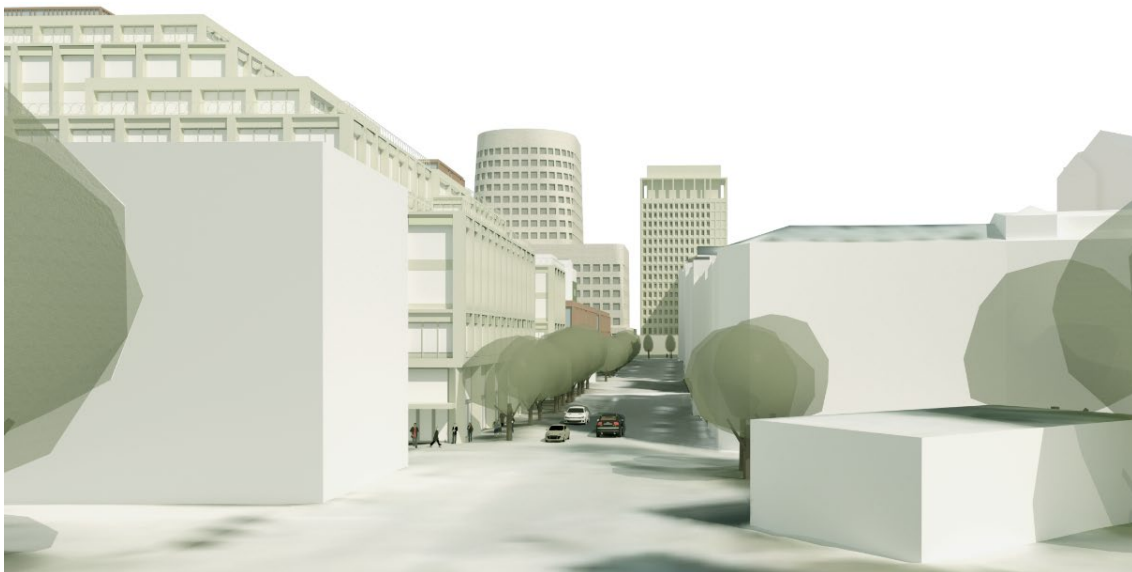
markanvisningar för aktuella projekt. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

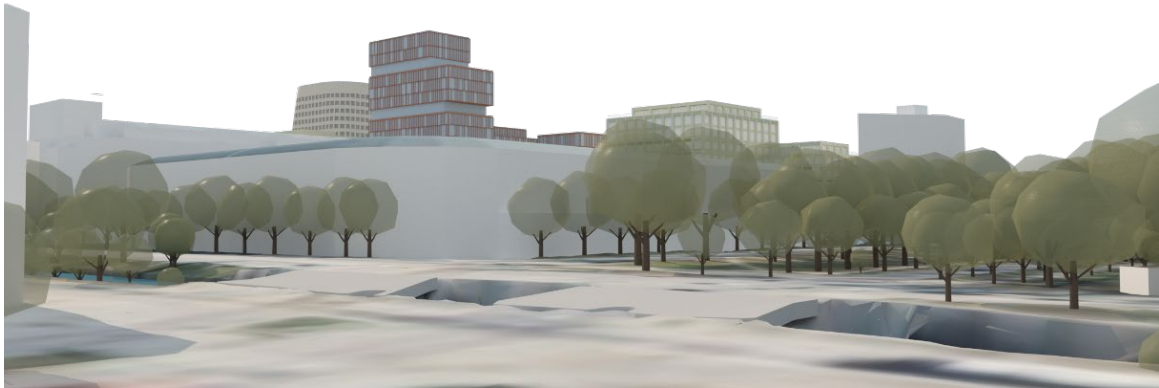
Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstation och signalstation att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Med anledning av exploateringen krävs ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad av allmänt VA-ledningsnät både inom och utanför detaljplanen. En ny spillvattenpumpstation med tillhörande ledningar och en skyfallsanläggning kommer att byggas.



Vy från sydväst med Heden i förgrunden (Kanozi Arkitekter).



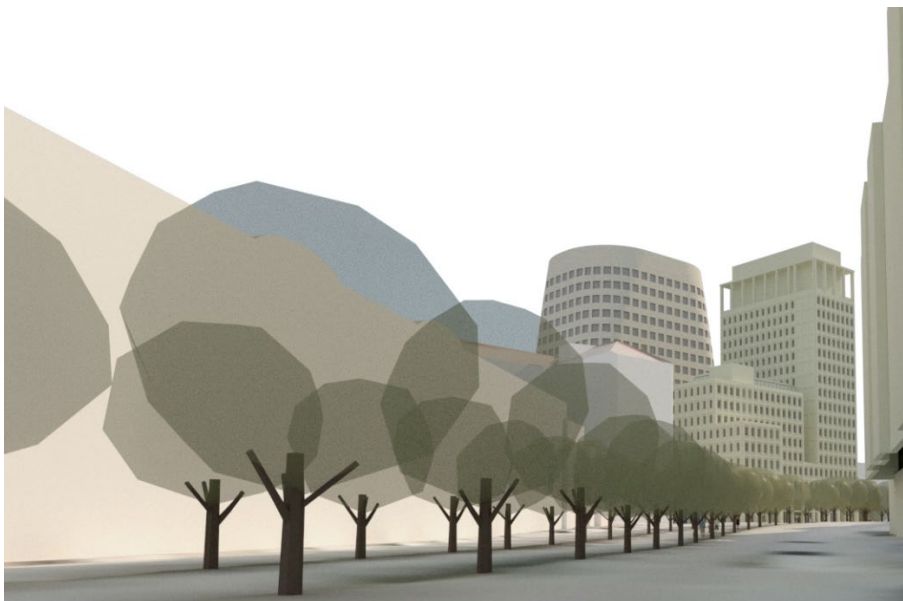
Vy över Smålandsgatan från väster (Kanozi Arkitekter).



Vy från nordväst med Gamla Ullevi i förgrunden (Kanozi Arkitekter).



Vy över Skånegatan från söder (Kanozi Arkitekter).



Vy över Bohusgatan sett från sydväst (Kanozi Arkitekter).



Vy över Bohusgatan sett från Skånegatan i sydost (Kanozi Arkitekter).

Kvalitetsmål

Övergripande kvalitetsmål för detaljplanen

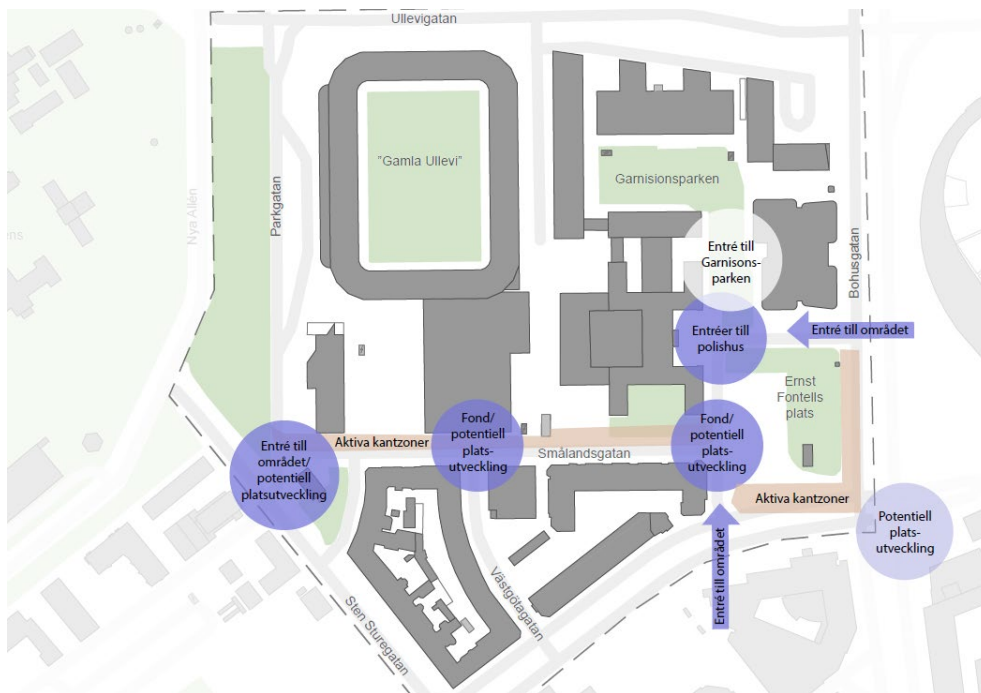
En utmaning i planeringen är rättsväsendets behov av utbyggnad kontra behovet av blandade funktioner och service i området. De rättsväsende myndigheterna har ett behov av kontroll och viss slutenhet kring sina verksamheter samtidigt som det finns ett allmänt behov av öppna och tillgängliga stadsrum. Storskaligheten i området och befintliga verksamheters bristande sociala kontakt ut mot allmän plats är också en utmaning.

Utifrån gällande förutsättningar är målet att åstadkomma en god gestaltad stadsmiljö och tillföra service och bostäder där så är möjligt. Ambitionen med att använda kvalitetsmål är att kommande exploatering ska bidra till att skapa en arkitektonisk helhetsverkan inom området samt bidra till en sammanhållen stad. Arkitekturen ska ha hög gestaltningsnivå med material som relaterar till det befintliga, över tid är beständiga och bidrar till karaktärsfulla miljöer. Krav på att fasader i bottenvåningarna ska ha en öppen karaktär mot allmän plats samt publika verksamheter där så är möjligt ska bidra till att öka den sociala kontakten och tryggheten.

Upprustning av området ska bidra till upplevelsen av området som lugnt, tryggt och ordnat. Eftersom allmän plats inom planområdet till största delen utgörs av gatumiljöer är det viktigt att dessa är väl gestaltade, därför har ett gestaltungs-förslag tagits fram. Ett belysnings-PM finns också framtaget. Fondmotiv och entréer i området ska ägnas särskild uppmärksamhet gestaltungs-mässigt. Entrén till befintliga polishuset och Garnisonsparken ska hanteras på ett medvetet sätt. Träd och planteringar längs gatorna utgör viktiga ekologiska värden och ska bidra till en god stadsmiljö och trivsel.

Kvalitetsmål för gestaltningen av området

- Ordning och läsbarhet av arkitektoniska karaktärer på kvartersmark ska bidra till kvaliteten och attraktiviteten i stadsrummen.
- Genom att lyfta fram befintliga karaktärer och tillföra nya ska en god helhetsverkan för stadsbilden uppnås.
- Området ska upplevas inbjudande genom tydliga entréer, siktlinjer och fondmotiv samt kantzoner som ansluter till innehållet i bottenvåningarna. Den inre kärnan bibehåller slutenhet för polisverksamheten och de rättsvårdande myndigheterna.
- Gatumiljöerna ska utvecklas till attraktiva stadsrum där träd och planteringar är viktiga inslag.
- Kantzonerna mellan kvartersmark och offentliga rum ska gestaltas som en helhet.
- Belysningen i området ska bidra till karaktär, orienterbarhet och trygghet.



Analyskarta som visar möjligheter för utveckling av stadsmiljön.

Bebyggelse

Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen

Byggnadsvolymer i förslagen ska vara sammanhållna och väldefinierade med ett genomgående podiemotiv som definierar Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats. De högre byggnadsvolymer är tillbakadragna från Smålandsgatan. I hörnet Skånegatan/Bohusgatan, utmed Skånegatan, samt in i kvarteret mot Gamla Ullevi höjer sig byggnaderna till en mer storskalig stadsbild.

Bottenvåningarna ska, där så är möjligt, kännetecknas av öppenhet mot gata med öppna och aktiverade bottenvåningar med plats för café och uteserveringar. Genom stora glaspartier exponeras verksamheter och funktioner mot gatan samt ett samband mellan ute och inne skapas.

De nya byggnaderna ska förhålla sig till områdets kulturmiljö både vad gäller fasadmaterial och kulörer. I framtagna förslag föreslås till stor del tegelfasader vilket utöver en gedigen och hållbar känsla ger textur, karaktär och variation. Tegel ger möjligheten till omsorgsfullt utformade detaljer som förenar hög arkitektonisk ambition med ekonomisk genomförbarhet. Andra fasadmaterial som föreslås är trä, plåt, puts eller skivor. Materialen i fasaderna ska vara gedigna, enkla och hållbara. Den reliefverkan i fasad som flera av arkitekterna arbetar med skapar en variation. Genom en medveten belysningsgestaltning skapar detta också en möjlighet att få liv i fasaderna över alla årstider och dygnets alla timmar.

Detaljplanen reglerar höjder och volymer med lägre volymer mot Smålandsgatan som trappas upp inåt i området och ut mot Skånegatan och Bohusgatan.

Utformningsbestämmelser (f) är införda som reglerar att det som uppförs ska ges hög kvalitet avseende på material utan att reglera i detalj. En riktlinje för kommande bygglov är att material och utförande ska förhålla sig till områdets kulturmiljö. Exempel kan vara naturmaterial så som granit och tegel men även att ta upp detaljer från det befintliga.

Bottenvåningarna ska där de möter allmän plats ges en öppen karaktär. Uppglasat där så är möjligt för att stärka den visuella kopplingen mellan inne och ute. Bottenvåningarna kan även förstärkas genom betonade sockelvåningar med hjälp av materialval, struktur och dimensioner. Även en medvetenhet kring utformning av ljussättning kan bidra till att förstärka en öppen och välkomnande karaktär.

En utformningsbestämmelse är införd för att tekniska anläggningar som krävs för byggnadens konstruktion ska vara väl inarbetade i byggnadens gestaltning. Exempel kan vara att de byggs in i huvudvolymen eller ges en medveten och omsorgsfull gestaltning som fungerar ihop med huvudvolymerna.

Specifika utformningsbestämmelser har satts för att på- och tillbyggnader vid befintligt polishus ska göras med omsorg. Läs mer under rubrik Bevarande. För tillkommande polishus på Ernst Fontells Plats ska utformningsbestämmelse bidra till att byggnaden visuellt ska upplevas som att den smalnar av med höjden för att bidra till att ge den stora volymen ett något smäkrare uttryck.

Det finns en intention i framtagna förslag att det ska finnas en tydlig sockelvåning och att de höga byggnaderna ska ha en tydlig krona. Detta regleras inte specifikt med bestämmelser men kan med rätt utformning bidra till att bryta ner skalan i gaturummen respektive åstadkomma ett definierat och identitetsskapande avslut i höjdded. De tre högsta byggrätterna kommer att bli synliga från flera platser i staden och omsorg i gestaltningen kommer att vara extra viktigt då de blir en del i stadsbilden och kommer att träda in i flera småskaliga stadsrum.

Den slutliga gestaltningen är föremål för bedömning vid bygglovgivning och stadsbyggnadsnämnden har vid bygglovsgivning att tillse att en god gestaltning uppnås.

Gestaltungsprinciper för fastigheten vid Ullevi Tennis

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

ANTAGANDEHANDLING

Byggnadens högre volymer ligger tillbakadragna från gatan, medan den lägre sockelvolymen definierar gaturummet. Byggnaden är utformad i syfte att stärka Smålandsgatans gaturum med öppna och publika verksamheter i bottenvåningen.

Planerat innehåll mot gatan är restaurang, konferens, café och gym. Entréerna betonas av tydliga skärmtak. Förgårdsmarken framför byggnaden kantas av trädplanteringar, med utrymme för uteserveringar. Padelbanor planeras på taket i byggnadens nordvästra del.

För huvudfasaderna föreslås en tydlig vertikal ordning med en modern rusticering som samspelar med de befintliga byggnaderna längs Smålandsgatan. Fasaderna med dess tillbakadragna fönster gör att byggnaden får en stark reliefverkan, som skapar variation när man rör sig längs gatan. De övre två planen mot gatan, respektive i högdelen, ges en avvikande fönsterindelning som ytterligare differentierar fasadkompositionen.

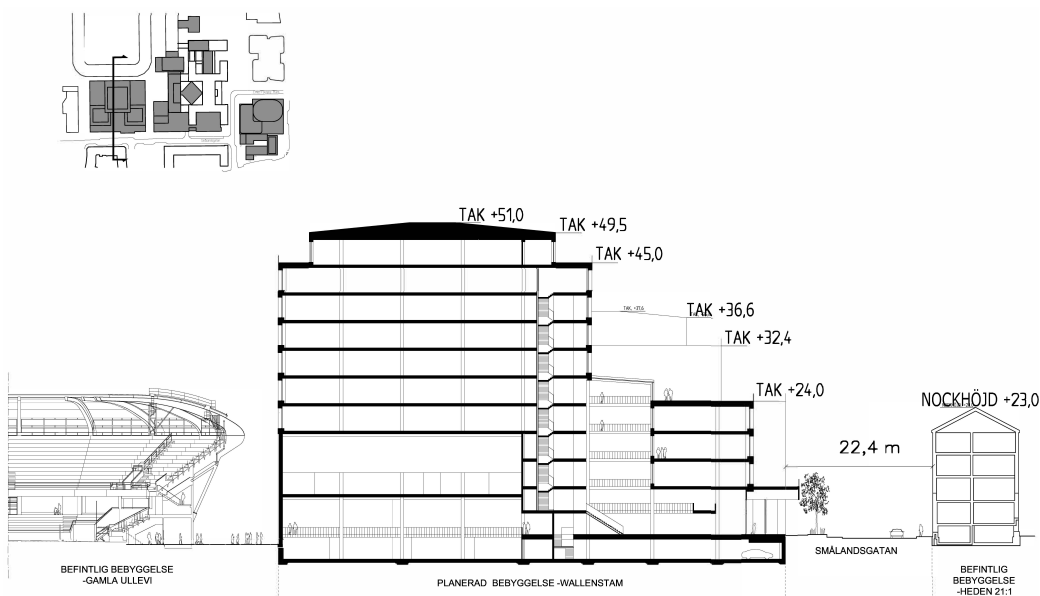
Byggnadsvolymerna kröns med en metallbalustrad, som hämtat sin cirkelformade utformning från elverket tvärs över gatan. Takterrasser avtecknar sig från gatan med planteringar och grönska. Byggnadens exteriör ska präglas av enkla och hållbara material. I gatuplanet och på terrasserna, där man som brukare kommer nära materialen, läggs extra omsorg i materialvalet: natursten eller terrazzo i gatuplanets pelare, trä eller mörk metall i fönster- och dörrpartier och mässingfärgad metall i terrassernas ornamenterade räcken. I fasadens huvudfält har en matt yta av ljust tegel, puts eller betong, som ger karaktär även på håll. Fönster föreslås utföras i mörk metall, som ger ett kontrasterande kulör och glans till den matta fasaden. Solskyddstextiler kommer vara en del av gestaltningen, och föreslås i en kulör som avpassas till övriga fasadmateriäl.



Visionsbild: Hur ny byggnad kan utformas mot Smålandsgatan (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).



Visionsbild: Vy från Västgötagatan (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).



Gatusektion Smålandsgatan - Föreslagen bebyggelse vid Ullevi Tennis och befintligt bostadshus (Heden 21:1) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för Studentcentrum

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Byggnaden består av en låg-, en mellan- och en högdal och trappar upp från Smålandsgatan och Bohusgatan med sina lägre kvarter mot Skånegatan och evenemangsstråkets större gaturum.

Byggnaden är tänkt att bekläs med rött handslaget tegel, vilket ger textur, karaktär och variation. Tegelstenens mått ger tydliga förutsättningar för fasadens uppbyggnad och proportion. Omsorgsfullt utformade detaljer upprepas ofta. Reliefdetaljer på fasaderna tillsammans med effektbelysning ska bidra till att levandegöra stadsrummen oavsett ljusförhållanden, årstid och tid på dygnet.

Byggnaden vänder sig mot gatorna med öppna, levande och aktiverade bottenvåningar. Höga glaspartier, lokaler för café och permanenta uteserveringar ska skapa en attraktiv stadsmiljö. Byggnaden smyckas med välgestaltade entréer och utkragande skärmtak.

Kronan är ett skulpturalt bidrag till stadens siluett. Innehållet i form av teknikytor gör det möjligt att designmässigt kunna arbeta fritt med denna byggnadsdel. En smäcker tegelkolonnad bär upp ett undertak som blir fond för ljussättning kvällstid. Volymen på takterrasser utformas som lyktor.

En kombination av fasad i tegel, metall och glas berikar både Smålandsgatan och byggnadens gård. Genom naturstens murar, stenbeläggningar, träd och belysning ska en kvalitativ utemiljö skapas till ett av stadens viktigaste hörn.

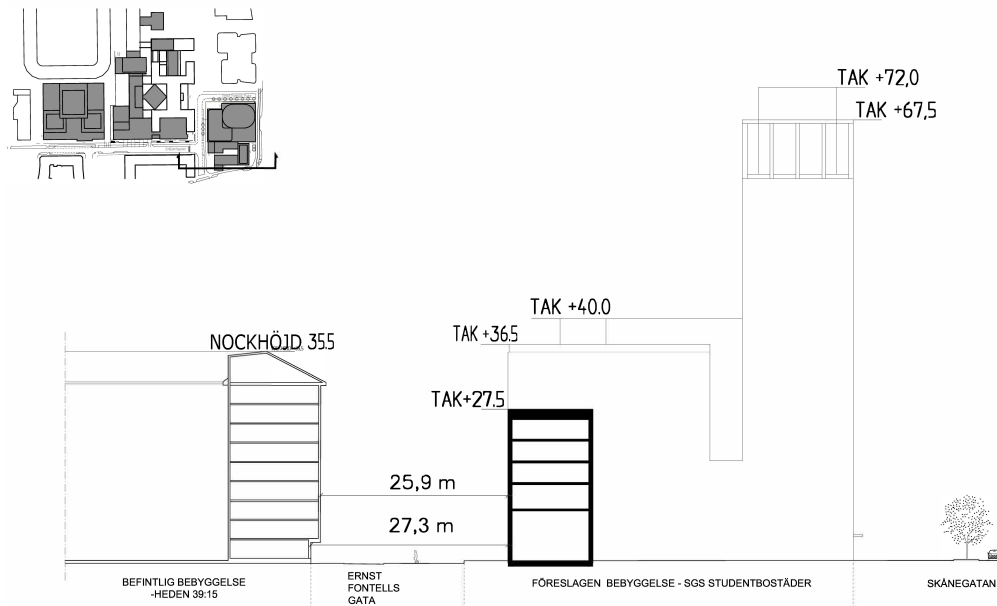
Platsbildningen i sydväst utformas sömlöst så att allmänplatsmark och kvartersmark samordnas till en sammanhållande yta av hög kvalitet. Naturstensmurar hanterar mindre höjdskillnader och skapar samtidigt upphöjda planteringar och en inramad uteservering. Solbänkar integreras längs med murar som vänder sig mot både gata och in mot uteserveringen. Cykelparkering för besökande placeras i gaturummet närmast korsning, där även växtbäddar och träd föreslås. Även mot Bohusgatan och Skånegatan ska platsbildningarna utformas sömlöst och av hög kvalitet. Ett indraget hörn skapar en förbättrad siktlinje och sammanlänkar platsbildningarna runt kvarteret till en helhet.



Visionsbild: Vy Skånegatan från sydost (Semrén & Månsson).



Visionsbild: Vy Bohusgatan från sydväst (Semrén & Månsson).



Gatusektion från söder - Föreslagen bebyggelse för Studentcentrum och befintligt bostadshus (Heden 39:15) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för Polisens nya byggnad på Ernst Fontells Plats

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaden. Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Polisens nya byggnad utgör en koncentrerad och hög tyngdpunkt vid entrén in mot områdets kärna. Höjden byggs upp från väster vid befintligt polishus mot öster vid Skånegatan.

Nya polishuset uppförs liksom företrädaren i tegel. Med hörn som med höjden drar sig allt närmare cirkelns form finns ett släktskap med såväl byggnaden Bärnstenen intill som med Nya Ullevi mitt emot medan fönstersättningens upprepning och saklighet talar med det befintliga polishuset. Byggnadens nedre två våningar är utformade som en kraftig sockel med pelare och däremellan uppglasade fält med en i stora stycken publik och transparent bottenvåning. Huvudentréer hittar sin naturliga plats i de innerhörn som bildas mot nordväst respektive sydost.

Mot norr placeras en granitmur längs med byggnaden. Muren kan utsmyckas konstnärligt med skulpturer, eller utformas i sig som ett stort konstverk med både klassiskt stenhuggerhantverk och moderna metoder. Här finns också möjlighet att integrera sittplatser. Portar och mer slutna partier i fasaden utformas med omsorg och bidrar med karaktär till platsen. Gröna tak och magasin fördröjer dagvatten inom kvartersmark.

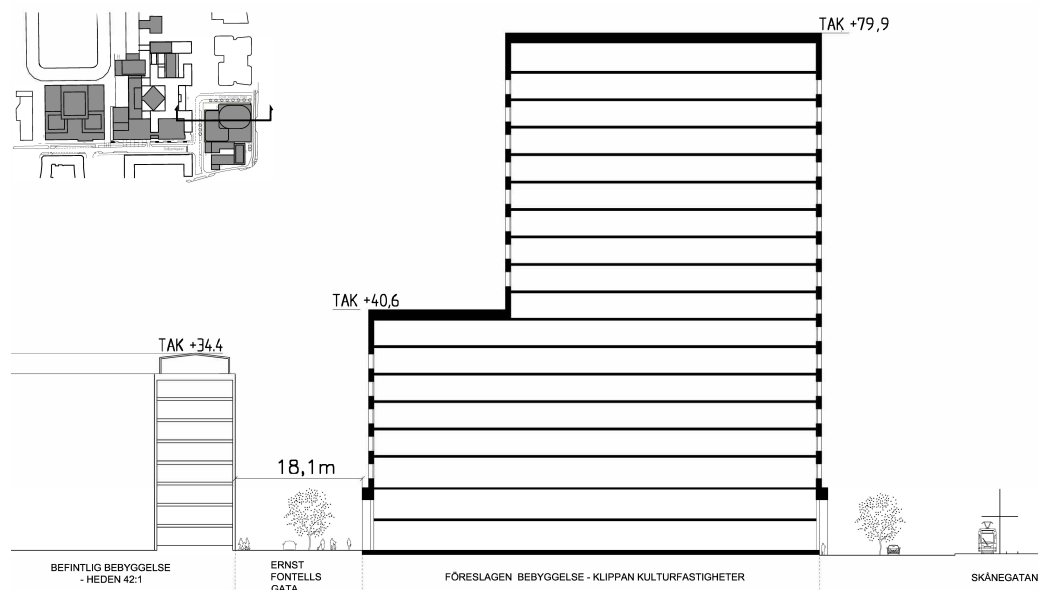
Detaljplanen medger utöver rättsvårdande myndigheter att kontor tillåts uppföras inom byggrätten. Exploateringsgraden på platsen motiveras utifrån Polisens behov. Skulle enbart vanliga kontor uppföras får inte siktlinjen mot befintliga polishusets entré byggas för och höjden begränsas för att relatera till befintligt polishus och motstående kontorsbyggnad på norra sidan om Ernst Fontells Plats.



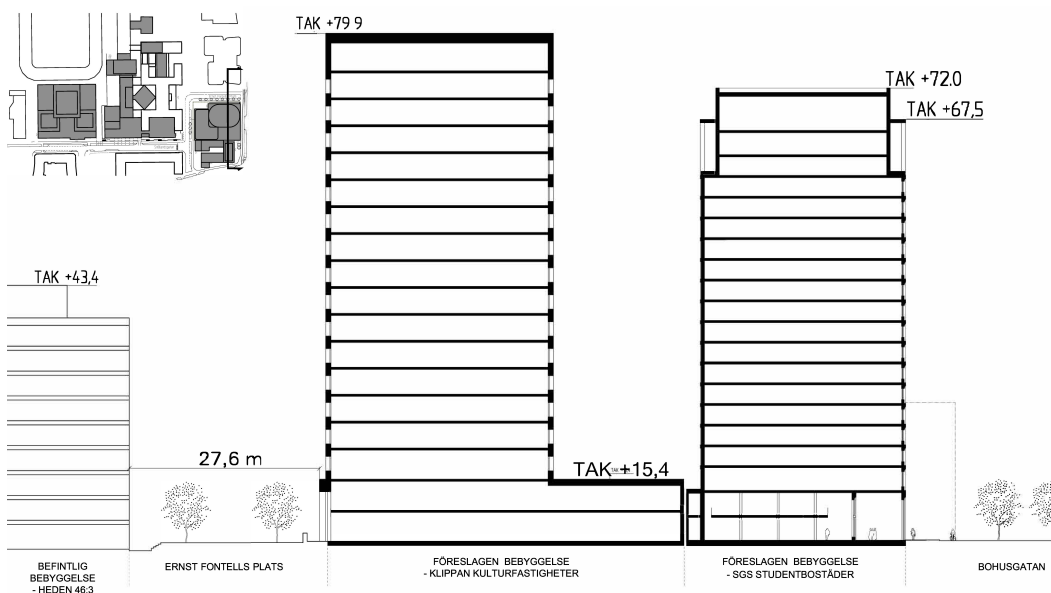
Visionsbild: Vy Skånegatan från sydost (Wingårdhs).



Visionsbild: Entré till nya polishuset på Ernst Fontells Plats (Wingårdhs).



Gatusektion från söder - Föreslagen bebyggelse för nya polishuset och befintligt polishus (Kanozi Arkitekter).



Gatusektion från väster - Föreslagen bebyggelse för nya polishuset, Studentcentrum och befintligt kontorshus (Heden 46:3) (Kanozi Arkitekter).

Gestaltungsprinciper för rättscentrum

Nedan beskrivs arkitektens huvudprinciper för gestaltning av byggnaderna.

Beskrivningen kan fungera som kompletterande vägledning i bygglovet.

Grundtanken i volymbehandlingen är att en lägre podiebyggnad möter Smålandsgatan. Bebyggelsen trappas sedan upp in i kvarteret. I trappningarna skapas möjlighet för terrasser med grönska. Den högsta byggnaden kommer att sträcka sig cirka 17 våningar upp och manifestera rättscentrum på avstånd. De två översta våningarna står där på den

tredje, helt uppglasade våningen. Detta ger dem ett svävande uttryck och den höga byggnaden ett tydligare avslut.

Den arkitektoniska gestaltningen bygger på kontrast mellan nytt och gammalt. Luftighet och transparens ställs mot tyngd och ljusa fasader ställs mot mörka befintliga fasader. Våningshöga glasband håller ihop de olika byggnadsvolymerorna horisontellt. Däremellan gestaltas kropparna med djupa vertikala lameller av återvunnen plåt/skivmaterial. Detta tillsammans med glasytor i varierande bredder ger fasaden en varierad och värdig resning och kvarteret ett öppet och inkluderande uttryck. De stora takytorna föreslås vara belagda med sedum och takterrasserna utformade med växtlighet.

Den låga podiebyggnaden utefter Smålandsgatan skapar med sin något inskjutna, uppglasade bottenvåning intimitet och samband mellan ute och inne. I den västra delen vid Smålandsgatan placeras in- och utfarter. Där förläggs också en vaktkur som ersätter den befintliga och inkorporeras i gestaltningen. Den ligger något utskjuten då man har krav på god uppsikt över gatan. Podievåningen bildar tak ovan bottenvåning och utformas med belysning och undertak av detaljerad metall. I ögonhöjd, mot gata och torg utförs bottenvåningens fasad i materialval som åldras med patina. Kraftiga socklar utförs i natursten och partier med accentuerade entréer gestaltas detaljerat i metall och lövträ.

Ett behov finns att utveckla befintlig entréfunktion i det ursprungliga polishuset. Gestaltungs-mässigt är det viktigt att det utformas som ett tydligt entrémotiv med hänsyn till ursprungligt polishus och för att det fortsatt ska utgöra ett starkt fondmotiv vid Ernst Fontells Plats.

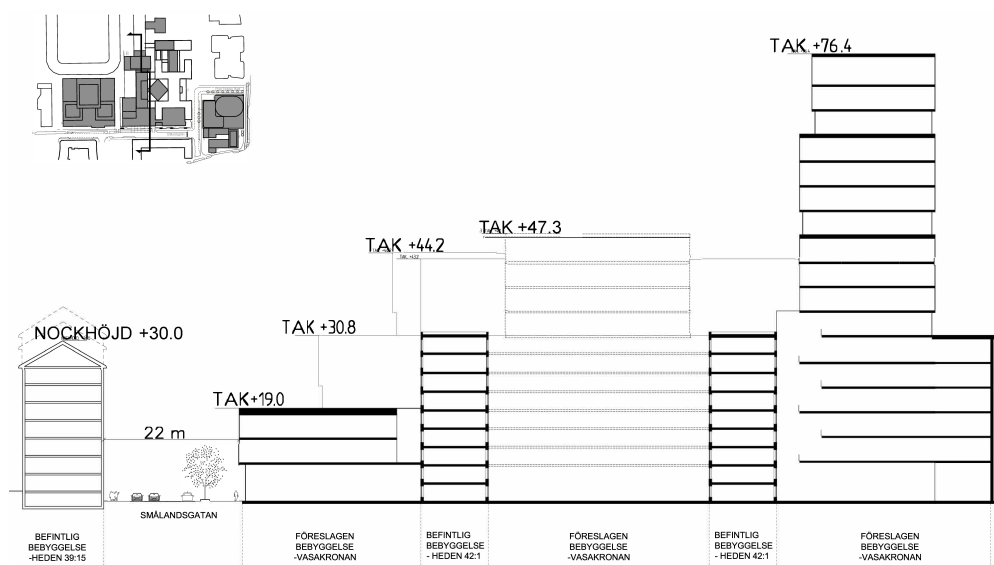
En platsbildning i östra delen av Smålandsgatan förstärker stadsrummet och skapar möjlighet till ett mer samlat avslut på gatan samt hanterar mötet med befintligt polishus. Effektbelysning av polishusgaveln förstärker fondmotivet. Platsen utformas sömlöst så att allmänplatsmark och kvartersmark samordnas till en sammanhållande yta av hög kvalitet.



Visionsbild: Föreslagen tillbyggnad av rättscentrum (Arkitema).



Visionsbild: Föreslagen tillbyggnad längs Smålandsgatan med platsbildning i östra delen (Arkitema).



Gatusektion från öster över rättscentrum och befintligt bostadshus (Heden 39:15) (Kanozi Arkitekter).

Bevarande

Befintligt polishus finns upptaget i stadens bevarandeprogram *Moderna Göteborg – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 3* som en värdefull representant för 1960-talets institutionsbyggande. Se mer under *Planens syfte och förutsättningar* i stycket om *Kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Planförslaget innebär tillbyggnader i anslutning till befintligt polishus. De fasader som är viktiga att ta hänsyn till är de som exponeras mot allmän plats mot Smålandsgatan i söder respektive vid huvudentrén på Ernst Fontells Plats.

För ursprungligt polishus sätts en varsamhetsbestämmelse som gäller för de delar av ursprungligt polishus som inte får byggas till enligt detaljplanen eller som inte redan är tillbyggda. Innebörden av bestämmelsen är att hänsyn ska tas till ursprungliga polishusets kvaliteter. Kvaliteter som är kännetecknande är volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Fönster, tegelfasad, listverk och andra fasaddekorationer är viktiga karaktärsbärare.

Genom detaljplanen regleras höjd och utbredning för att gavelmotiven i ursprungligt polishus fortsatt ska vara avläsbara mot Smålandsgatan. Sydöstra gaveln lämnas fri från tillbyggnad. Tillkommande entrébyggnad mot Ernst Fontells Plats kommer att regleras i höjd så att ursprungligt polishus fortsatt ska vara framträdande och avläsbart. För tillbyggnaderna sätts också särskilda utformningsbestämmelser som vägledning för hur tillbyggnaderna gestaltningsmässigt ska utformas med hänsyn till ursprungligt polishus. Stor omsorg behöver ägnas tillbyggnaderna i bygglovsskedet. En tillbyggnad på huvudentrén är särskilt viktig att utforma på ett hänsynsfullt sätt.

Utformning av allmän plats

Ett gestaltungsförslag är framtaget som syftar till att ta ett helhetsgrepp över utformning och funktion för allmän plats. Förslaget visar på gestaltungsprinciper och estetiska riktlinjer för allmän plats och ska fungera som ett samordnande dokument kring styrning av utformningsfrågor för allmän plats och som underlag för utformning av kvartersmark. Gestaltungsförslaget ligger till grund för vidare fördjupat arbete och kommande projektering. Förslaget redovisar även gestaltungsprinciper för markmaterial, utrustning och kulörer. I direkt anslutning till allmän platsmark pågår flertalet parallella arbeten med utformning av kvartersmark och förgårdsmark. Samordning mellan aktörerna kring utformning är viktig för att gestaltningen ska bidra till ett sammanhängande och läsbart gaturum, exempelvis genom hantering av nivåskillnader och samordning kring materialmöten och belysning av gaturummet.

Området kring Smålandsgatan karaktäriseras av ett händelserikt gaturum som skiftar karaktär i takt med områdets historiska utveckling. Uttrycksfulla solitära byggnader, storskaliga kvarter och idrottsarenor signalerar kraftfullhet där byggnadernas specifika funktion och syfte är tydlig. Gestaltningen av gaturummet och dess platsbildningar ska ha ett neutralt uttryck som balanserar och knyter samman områdets olika byggnadsstilar och tidsepoker.

Gatorna inom planområdet har olika typ av hierarki. Skånegatan och Bohusgatan har karaktär av huvudgata och lokalgatorna Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats är underordnade dessa. Gestaltningen ska sträva efter att koppla samman gatutyperna och planområdet med angränsande utformning för en god helhet.

Gaturummets utformning kan liknas ett vidsträckt golv där samma markmaterial och mönsterläggning återkommer genom hela området. Markmaterialet och utrustningen binder samman gatan och definierar dess gränser där friser och kanter anpassas efter

gatans möten med sin omgivning. Golvet kan expanderas och appliceras på intilliggande gator vid en eventuell framtida utveckling, exempelvis Västgötagatan och Stureplatsen.

Förslaget strävar efter att stärka grönsstrukturen längs gaturummen genom att komplettera med trädtrader och växtbäddar längs Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats.

Växtbäddarna kan med fördel vara upphöjda och integreras med sittmöjligheter. Den lilla torgytan bör utrustas med sittmöjligheter, förslagsvis genom upphöjda växtbäddar.

Planbestämmelser

Plankartan redovisar de planbestämmelser som reglerar markens användning i området. Nedan förtydligas några av planbestämmelserna som vägledning till genomförandet.

Planbestämmelser för allmän plats

TORG - Bestämmelsen finns väster om SGS. Syftet med bestämmelsen är att platsen ska upplevas som en rumslig helhet ihop med angränsande kvartersmark. Torget ska utformas med sittmöjligheter och plantering.

ej parkering - parkering tillåts ej på delar av gatorna utifrån säkerhetsaspekter.

plantering₁ - Träd eller plantering ska finnas längs med gatorna i planområdet för att stärka sociala och ekologiska värden kopplat till gaturummets utformning.

plantering₂ - Minsta jorddjup ska vara 1,5 meter i syfte att träd ska ges goda växtförutsättningar.

Planbestämmelser för kvartersmark

B₁ och B₂ samt e₁₈ – Då det i närområdet är ont om friytor samt för- och grundskoleplatser tillåts endast studentbostäder samt ett mindre antal små lägenheter.

e₉ – Komplement till B₁ och C avser till exempel miljörum och cykelrum.

Transformatorstation tillåts. Komplement får vara fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad. Maximal byggnadsarea regleras för att säkerställa gårdsmiljö.

e₁₀ – Komplement till C₁, D₁ och K avser till exempel garage, förvaring och högre staket med mera. Transformatorstation tillåts. Komplement får vara fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnad.

e₁₂ – Endast Kriminalvård tillåts från en viss höjd för att säkerställa Kriminalvårdens verksamhet

e₁₉ – Planbestämmelsen syftar till att ge en viss flexibilitet i var entrén placeras samtidigt som det säkrar entrémotivet och en uppbruten volym längs gatan vilken är en viktig del av gestaltningen.



Illustration för planbestämmelse e₁₉ där entrépartiet delar upp byggnadsvolymen närmast gatan. (Kaminsky arkitektur samt General Architecture).

f₁-f₆ – Bestämmelserna syftar till att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö. Läs mer under rubriken *Bebyggelse - Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen* samt under rubriken *Kvalitetsmål*.

f₇ – Bestämmelsen syftar till att säkra insynsskydd mot intilliggande promenadgårdar och bostadsrum avsedda för intagna i den verksamhet som Kriminalvården bedriver. Bestämmelsen avser att hindra insyn från såväl andra rättsvårdande myndigheter som från civila verksamheter. Insynsskydd på berörda tillkommande byggrätter kan avse snedställda eller raka lameller, frostat glas etcetera. Insynsskydd på Kriminalvårdens egna byggnader kan vara ett alternativ eller en komplettering. Att insynsskydd uppförs som gör att Kriminalvården kan bedriva sin verksamhet rättssäkert säkerställs genom bygglov. Vid bygglov kommer intyg som visar att Kriminalvården är nöjda med föreslagen lösning att krävas.

k₁ - För syfte och ytterligare förklaring se under rubriken *Bevarande*.

m₁-m₄ - Syftar till att säkerställa framkomlighet och bebyggelsens lämplighet utifrån identifierade risker och åtgärdsförslag i skyfallsutredningen. Bestämmelse m₄ reglerar att höjdsättning av marken ska göras utifrån den skyfallsåtgärd som krävs för att säkra att allmän plats (Smålandsgatan) inte ska riskera att översvämmas vid ett kraftigt skyfall. Kommunen ska ha möjlighet att styra markens utformning för att säkerställa skyfallsåtgärd. I framtagna utredning föreslås att marken ska luta från allmän plats till lågpunkt på kvartersmark där skyfallsled ska leda vattnet vidare till Fattighusån.

m₅-m₁₄ – Utifrån risken för överförd hotbild regleras säkerhetsåtgärder utifrån åtgärdsförslag i framtagna säkerhetsutredning.

n₁ – Syftet med att inte tillåta parkering är att marken ska användas för uteservering, plantering och sittplatser och att ytan ska utformas som en rumslig helhet ihop med den allmänna torgytan väster om.

a₁-a₆ - Administrativa bestämmelser är införda för att säkerställa att viktiga åtgärder genomförs för förorenad mark, skyfall respektive säkerhetshöjande åtgärder genom att villkora dem mot startbesked eller bygglov.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikförslaget baseras på det befintliga gatunätet i området, anpassat för att möta de behov, riktlinjer och krav som finns och som tillkommer med ny bebyggelse. Gatornas sektion varierar något, beroende på förutsättningarna längs varje sträcka. Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad.

Efter exploatering kommer antalet oskyddade trafikanter som rör sig i området att öka. Detta i kombination med närheten till skola gör att det är eftersträvänsvärt att även i fortsättningen hålla låga hastigheter inom området. En hastighetsdämpande effekt väntas i och med den föreslagna utformningen eftersom en mer stadsmässig karaktär och intryck av ett trängre gaturum skapas. Några av korsningarna inom planområdet föreslås att göras

förhöjda för ökad trafiksäkerhet på de platser där torgytor/platsbildningar omger korsningen. Om det visar sig att det finns behov av ytterligare hastighetsdämpande åtgärder kan till exempel ytterligare förhöjda gångpassager vara ett sätt att åstadkomma det.

Gator, GC-vägar

I alla gångbanelängder inkluderas utrymme för belysningsstolpar och annan utrustning. Gångytor bör utformas med omsorg i detaljprojekteringen, för att skapa tillgängliga stråk tillsammans med gångbanor i omkringsliggande områden. Där det finns ett behov för gående att passera gatan används ingen uppstickande kantsten. På några ställen föreslås även reglering med övergångsställen.

Bohusgatan

För att skapa utrymme för angöring och entréytor utanför studentbostäderna så har förändringar gjorts i disponeringen av Bohusgatans bredd. Den befintliga cykelbanan på gatans norra sida har tagits bort. Åtgärden har bedömts som rimlig eftersom det finns ytterligare två dubbelriktade cykelbanor på Bohusgatan. Läget för gångbanan längs Bohusgatans norra sida förskjuts något söderut jämfört med dagens läge. Bredden ökas något från befintliga 2,5 meter till 2,7 meter i trafikförslaget. Även ett av två befintliga västergående körfält på sträckan har tagits bort. Erforderlig framkomlighet uppnås med ett körfält. Körbanans bredd blir 3,5 meter.

Utformningen med ett enkelt körfält fortsätter genom korsningen Bohusgatan-Smålandsgatan. Det ger bättre tillgänglighet för gående genom att övergångsstället över Bohusgatan i korsningens västra del förkortas och samt att ett ytterligare övergångsställe tillskapas i korsningen. För att underlätta för cyklister i alla riktningar från och till Ernst Fontells Plats, föreslås att öppna upp kantstenen vid Bohusgatans mittersta gång- och cykelbana något. Det finns ett behov av att skapa naturliga "övergångar" mellan att cykla i blandtrafik och på cykelbana, däri ligger också en del av förslaget att höja upp hela korsningen. Hela korsningen förhöjs för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter som korsar gatan på platsen. Korsningen Smålandsgatan (benämnd Ernst Fontells Plats i trafikutredningen) – Bohusgatan utformas med genomgående gångbana.

Ernst Fontells Plats

Trädrad ska finnas längs gatan norr om Ernst Fontells Plats. Även längs västra sidan ska träd och plantering finnas.

På Ernst Fontells Plats sker cykling i blandtrafik. Körbanans bredd blir 5,8 meter, vilket är något mindre än rekommenderad bredd för dubbelriktad körbana på lokalgata utan busstrafik enligt Teknisk Handbok, men något större än minsta rekommenderad bredd på lokalgata med referenshastighet 30 km/h.

Korsningen med Smålandsgatan föreslås att göras förhöjd för att ge lägre hastigheter. Körbanan föreslås få en avvikande beläggning jämfört med resterande delar av området. Syftet är att utseendemässigt integrera gatan med torgytan utanför studentcentrum.

På västra delen av Ernst Fontells Plats kommer gångbanor att finnas på båda sidor av gatan. Bredden varierar mellan 2,2 och 2,8 meter. På norra delen av Ernst Fontells Plats

behålls bredden på den befintliga gångbanan längs norra sidan. Det bedöms vara ett relativt stort gångflöde på sträckan. Längs gatans södra sida ges gångbanan en bredd på 2,5 meter. Korsningen med Skånegatan utformas med genomgående gångbana/cykelbana. Vid befintlig utfart från fastigheten norr om gatan föreslås utformningen att göras som genomgående gångbana.

Skånegatan

På Skånegatan omfattar trafikförslaget gång-, cykelbana och skiljeremsa mellan cykelbana och körbana. Befintlig körbana påverkas inte på sträckan. Den befintliga gång- och cykelbanan breddas. De nya bredderna blir 2,5 meter gångbana och 3,0 meter dubbelriktad cykelbana. Skiljeremsa mellan cykelbanan och körbanan breddas jämfört med befintligt för att skapa yta för eventuella behov så som angöring, lastplats och Styr&Ställ.

Smålandsgatan

Där utrymme finns kommer träd att planteras längs Smålandsgatan. På övriga avsnitt föreslås upphöjda växtbäddar.

I förslaget smalnas körbanan av något jämfört med befintligt, till förmån för en bredare gångbana längs norra sidan av Smålandsgatan. Körbanans bredd blir 6,0 meter. Längs södra sidan behålls i stort sett befintlig gångbanebredd, 2,5 meter. Längs norra sidan av Smålandsgatan varierar gångbanans bredd mellan 3 och drygt 4 meter. Över Smålandsgatan är två passager för fotgängare föreslagna - öster om Stureplatsen, utanför Ullevi Tennis, samt öster om Västgötagatan, utanför befintlig skola i det sydöstra hörnet av korsningen Smålandsgatan/Västgötagatan. För att skapa en säkrare skolväg för eleverna föreslås passagen utanför skolan att göras förhöjd och regleras som övergångsställe. Utöver dessa två passager behålls ett befintligt övergångsställe i västra änden av Smålandsgatan.

Gatan utformas delvis med fickor för parkering/angöring som tydligt avgränsas med klackar. På så vis förstärks intrycket av något smalare körbana, även då bilar inte står parkerade längs sträckan. Utformningen har valts för att skapa en mer stadslik karaktär och med målet att det visuella intrycket ska ge en hastighetsdämpande effekt. Sophämtning och leveranser löses inom kvartersmark. Det är viktigt att även säkerställa vändmöjlighet inom fastigheten, så att inga backrörelser görs över gångbanan.

Parkering / cykelparkering

Längs Smålandsgatan finns idag gatuparkering med varierande reglering. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.

Parkering kommer fortsatt att finnas utefter södra sidan av Smålandsgatan liksom utanför kontors- och tennisverksamheten i västra delen av Smålandsgatan. Parkeringsplatserna längs Smålandsgatan norra sida utanför Rättscentrum kommer inte att finnas kvar med hänsyn till säkerhet. Parkeringsförbud kommer att införas på Ernst Fontells Plats.

En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Detaljplanens genomförande bedöms generera ett totalt behov i planen på cirka 1 500 nya cykelparkeringsplatser och cirka 190 nya bilparkeringsplatser. Markparkeringen som arrenderas till Rättscentrum på Ernst Fontells Plats bebyggs och de 123 bilplatserna ska ersättas.

Parkering för tillkommande bebyggelse kommer att lösas på kvartersmark inom respektive fastighet, i huvudsak i garage men även till viss del genom markparkering. Visst så kallat parkeringsköp kommer att ske i anläggningar utanför planområdet. Det finns utrymme för någon besöksparkering och PRH på allmän plats vid Skånegatan respektive Bohusgatan. Angöringsplatser kommer att anläggas runt Ernst Fontells Plats. Cykelparkeringar kommer att anordnas

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad.

Tillgänglighet

Behovet för oskyddade trafikanter att transportera sig inom planområdet tillgodoses genom gångbanor på båda sidor av samtliga gator, med passager på strategiska platser. Förslaget innebär en förbättring jämfört med befintligt då flera gångbanor blir bredare och antalet markerade passager ökar. Cykling sker i blandtrafik på Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats, vilket anses vara en fungerande lösning med hänsyn till framtidens beräknade trafikflöde på gatan. På Bohusgatan och Skånegatan finns separat cykelbana. På Skånegatan blir gång- och cykelbanan bredare jämfört med idag.

I trafik- och utformningsförslaget tillämpas i den mån det tillåts en universell utformning, det vill säga att naturligt i utformningen möta de varierande förutsättningar som människor har vad gäller orienteringsförmåga och möjligheter att ta sig fram. Naturliga ledstråk eftersträvas och är den enda typ av ledstråk som föreslås i nuläget. Generellt ska det möjliggöras för personer med synnedsättning att ta ut riktningar och ta sig fram med stöd av fasader, materialskillnader och kantsten som används som avgränsning av gångbana och inramning till exempel invid planteringar. Passager över gatan markeras och kantstenen nollas.

Området är plant, vilket ger bra förutsättningar för god tillgänglighet avseende lutningar. Utformning har gjorts enligt Teknisk handbok, framtagen av stadsmiljöförvaltningen i Göteborgs Stad, där tillgänglighet är grundläggande i de principer som finns. Släta stråk av betongplattor föreslås på alla gångbanor inom området.

I delar av området (Ernst Fontells Plats) beläggs körbanan med smågatsten, trots de nackdelar det medför för personer med funktionsvariationer. Där har markmaterialet valts utifrån gestaltningsmässiga kvaliteter för att uppmärksamma platsen och uttrycka en sammanlänkning mellan östra och västra sidan av gatan. Valet av avvikande markmaterial i körbanan här, jämfört med de omkringliggande gatorna, har också att göra med en vilja att få ner hastigheterna på platsen.

En tillgänglighetsplan har tagits fram för planområdet. Det är av största vikt att i den kommande projekteringen fortsatt beakta tillgänglighetsfrågor. Eventuella behov av

kompletterande ledstråk, utjämning av nivåskillnader, placering av pollare med taktill information, med flera särskilda tillgänglighetsåtgärder behöver studeras.

Utrymme för parkering för rörelsehindrade kan tillgodoses på kvartersmark och på allmän plats.

Service

Förutom att polis och rättsvårdande myndigheter får nya ändamålsenliga lokaler möjliggörs även för servicefunktioner som Polisen tillhandahåller för medborgarna så som passverksamhet. Detaljplanen möjliggör även för studentcentrum och butikslokaler inklusive café och restaurang. Befintlig tennisverksamhet möjliggörs i nya lokaler. För vissa byggrätter är lokaler i gatuplan för publik verksamhet ett krav. Möjlighet till service ges i stora delar av bottenvåningarna.

Ingen kommunal service planeras inom planområdet. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Inga naturmiljöer säkerställs genom planförslaget.

Friytor

Den höga exploateringsgraden medger inte att några nya friytor i marknivå tillskapas på allmän plats. Detsamma gäller på kvartersmark med undantag för den innergård som möjliggörs vid Studentcentrum. För att tillgodose behovet för de som kommer bo och verka i den nya bebyggelsen blir det därför särskilt viktigt att takterrasser med vistelsekvaliteter tillskapas.

Sociala aspekter och åtgärder

Verksamheter så som passcentral, restaurang, café, studentcentrum och tennis som är tänkta att finnas i gatuplan ska befolka området dygnet alla timmar och bidra till ett mer levande stadsrum, ökad social samvaro och trygghet. Krav på publika våningar i gatuplan ställs i vissa delar av planområdet, i andra delar möjliggörs det. Våningarna i gatuplan ska ha en öppen karaktär.

Genomförandet av detaljplanen ska innebära att en god gestaltad miljö förverkligas. Detta är en viktig faktor för hur vi upplever och använder staden. För att uppnå detta finns utformningsbestämmelser reglerat för tillkommande bebyggelse och ett gestaltungsförslag för gatumiljöerna är framtaget. Förgårdmark och platsbildningar på kvartersmark ska utformas för att bidra till stadsrummet som helhet. Det är av största vikt att i den kommande projekteringen fortsatt beakta tillgänglighetsfrågor.

En åtgärdslista har tagits fram av berörda aktörer i syfte att stärka den sociala miljön.

Stadsbild

Förslaget innehåller ett antal höga byggnader som kommer att bli synliga från flera platser. Förslaget har en stor påverkan på stadsbilden och träder in i många småskaliga stadsrum i centrum. De föreslagna byggnaderna står för en annan typologi och skala som tillsammans med andra projekt i staden succesivt ändrar stadsbilden och avläsbarheten till omliggande landskap. Vid en betraktelse inifrån stadskärnan kan byggnaderna ses i en kontext med de högre byggnaderna som uppförs i Gårda. Nedanstående bilder illustrerar hur planförslaget visuellt framträder från några utvalda platser inom den historiska stadskärnan med flera stadsrum.

Se även under *konsekvenser, påverkan på kulturmiljö*.



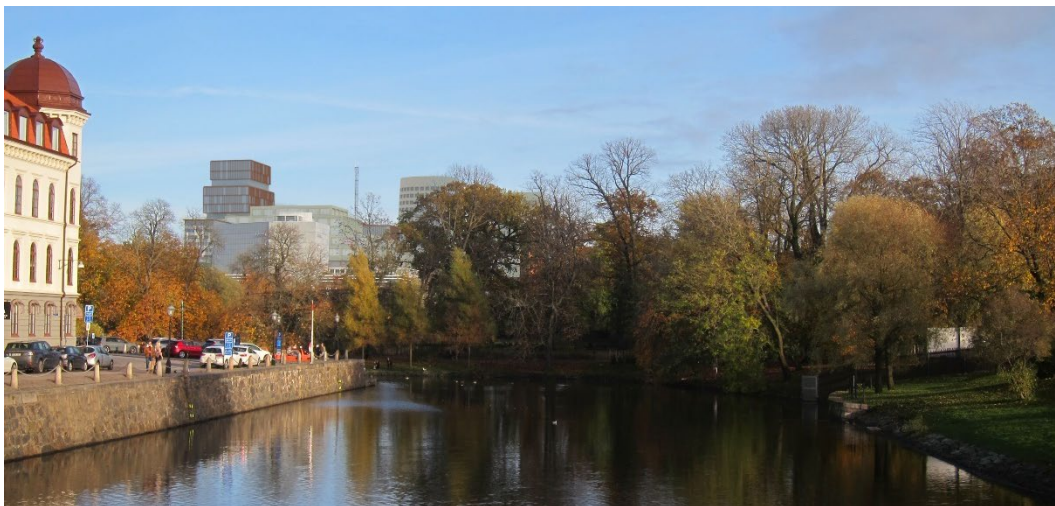
Vy från Drottningtorget (Kanozi arkitekter).



Vy från Vasagatans anslutning mot Heden (Kanozi arkitekter).



Vy från Stora Nygatan (Kanozi arkitekter).



Vy från Kungsportsbron (Kanozi arkitekter).



Vy från Hisingsbron (Kanozi arkitekter).

Teknisk försörjning

Dagvatten

Befintliga allmänna ledningar i allmän platsmark i anslutning till detaljplanen är dimensionerade för äldre, lägre ställda, krav. Kretslopp och vatten anser att det på sikt är önskvärt att uppnå kapacitet enligt P110 men att det till stor del behöver åtgärdas strukturellt på lång sikt. Grundprincipen bör dock vara att inte försämra befintlig situation.

För befintlig kvartersmark innebär detaljplanen endast en marginell ökning av hårdgjord yta. Fördröjningsåtgärder för uppfyllande av kretslopp- och vattens krav på 10 mm fördröjning bedöms mer än tillräcklig för att kompensera för detta. Generellt för fastigheterna gällande fördröjning är att det måste anläggas ovan mark eller i bjälklagen, då det saknas utrymme kring byggnaderna för att kunna hantera dagvattnet.

Dagvattenhanteringen föreslås ske i skelettjord, översilningsytor och i underjordiska magasin. Om dagvattnet ska fördröjas ovan mark så ses gröna tak som en bra lösning för att ge rening i viss mån och samtidigt minska avrinningen och behovet av fördröjningsvolym avsevärt. Avsaknaden av lämpliga ytor inom planen gör det svårt att kombinera reningsanläggningar och fördröjningsanläggningar, och specialanpassade lösningar kommer troligen att krävas.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Planerad bebyggelse på Ernst Fontells Plats innebär en ökning av hårdgjord yta med större avrinning som följd. Planerat underjordiskt fördröjningsmagasin på blivande kvartersmark förväntas delvis kompensera för den ökade avrinningen. Ett fördröjningsmagasin avses byggas på den allmänna platsen öster om Studentcentrum för att minska risken för marköversvämningar på Skånegatan, samt minska belastningen på nedströms system.

Föroreningsbelastning från kvartersmark ökar endast marginellt utan rening. Med planerade åtgärder inom fastigheterna bedöms föroreningsmängder minska, vilket stöds av föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen. Föroreningsmängderna har beräknats för hela detaljplanen och resultaten visar att den totala föroreningsmängden för detaljplanen minskar även utan rening. Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på recipienten Fattighusån.

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att flertalet ledningar för vatten och avlopp byggs ut och läggs om i gata, främst Smålandsgatan, för att passa den nya kvartersstrukturen och leva upp till gällande dimensioneringskrav. Kretslopp och Vatten har fått beviljat bygglov för en ny spillvattenpumpstation på Stureplatsen. Spillvattenpumpstationen inklusive uppdimensionering av tillhörande VA-ledningar längs bland annat Sten Sturegatan och Parkgatan byggs bland annat för att ta hand om den tillkommande exploaterings behov.

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas för brandvattenförsörjning i enlighet med publikation *P114 Distribution av dricksvatten*.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Lägsta normala trycknivå i området är + 50 meter över nollplan angivet i rikets höjdsystem (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får det ske med intern tryckstegring och bekostas av exploatör. Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet.

Placering av anslutningspunkter behandlas i projekteringen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme/Kyla

Kapaciteten för fjärrvärme och fjärrkyla är god. Ny ledningsdragning kommer behövas i viss mån. Anslutningspunkter samt behovsberäkningar kommer behöva fortsatt utredning i projekteringsskedet.

El, tele, opto och gas

Befintlig transformatorstation på fastigheten Heden 47:3 ska försörja den nya exploateringen på Heden 47:2. Det nya Studentcentret avses försörjas från befintlig transformatorstation som finns i nordöstra delen av Garnisonsparken. För övriga fastigheter gäller att anläggningar kommer att behöva byggas. Befintlig transformatorstation på Heden 42:5 försörjer Gamla Ullevi och avses flyttas till lämpligare placering inom eller utanför planområdet. u-område säkerställs genom detaljplanen.

Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstationen att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Även vid ombyggnation av Smålandsgatan kommer ledningar att påverkas. En särskild genomförandestudie är framtagen.

Signalregleringsstation

Detaljplanen möjliggör att befintlig signalregleringsstation byggs in i ny byggnad på Ernst Fontells Plats. Åtkomst för service och underhåll ska ske från Skånegatan.

Avfall

Genom planförslaget möjliggörs olika alternativ för angöring i närhet till kommande byggnation. Samtliga exploatörer har tagit fram förslag på lösningar. Slutlig placering av miljörum hanteras i bygglov.

Fastigheten Heden 47:2 (Ullevi Tennis) har angöringsmöjligheter med rundkörning på kvartersmark för sin huvudsakliga avfallshantering med inlastning på östra sidan av byggnaden. Om restaurang lokaliseras på västra sidan finns angöringsmöjlighet för avfallshantering även där.

Rättscentrum har ett befintligt system med soprum, angöring och lasttor mot Smålandsgatan som kommer att vara kvar. Ett behov att separera olika verksamheters

avfallshantering kan medföra att även en lokalisering med angöring från Ullevigatan kan bli aktuell.

SGS studentcentrum kommer ha ett miljörum för bostäderna och kontoret. Miljörummet ger möjlighet till sortering i ett flertal fraktioner. Rummet är beläget i gatuplan och tillträde sker från gården. Angöringsficka planeras på Smålandsgatan. Café eller annan verksamhet får ett separat miljörum med möjlighet till kyla om så erfordras. Hämtning av avfall sker på lika sätt som det andra miljörummet.

För nya polishuset kommer avfallshanteringen att ske i markplan. Fordon för avfallshämtning med mera får stanna i gatan väster om byggnaden på Ernst Fontells Plats.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golvnivå och marknivå inom områdena är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig och hur stor omfattningen blir för blivande sprängningsarbeten.

Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem eller risk för bergras/blockutfall inom området eller närmast utanför planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för berget behöva utföras.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

Exponeringsriskerna för människor med avseende på påvisade metall- och PAH-föreningar bedöms som liten.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen har påvisat att det under hårdgjord yta återfinns friktionsmaterial med ställvisa föroreningshalter i jord överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt i två punkter överskridande mindre känslig markanvändning (MKM).

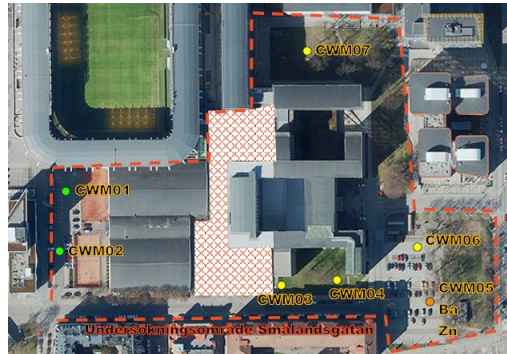
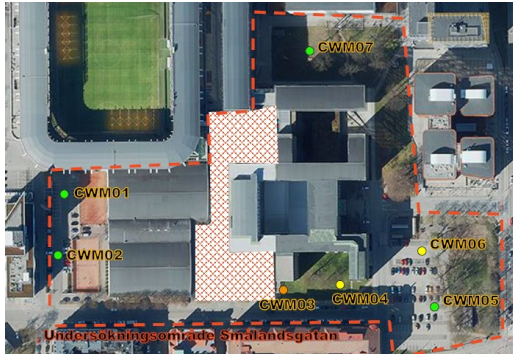
Då påvisade ämnen tillhör de medel- och högmolekylära PAHerna, och således inte är lättflyktiga, kan risken för ånginträngning anses låg. Halter över MKM ska däremot tas i beaktande vid ett framtida markarbete därvid den största risken för exponering och föroreningsspredning bedöms uppkomma.

Riktvärden för MKM avseende barium och zink är inte hälsoriskbaserad utan styrs utav parametern skydd av markmiljö, vilken kan anses som närmast obefintlig i ett fyllnadsjordslager under hårdgjord yta i en urban miljö. Därav bedöms påvisade metallhalter inte utgöra en riskfaktor men det finns en exponerings- och spridningsrisk vid markarbete som bör beaktas.

En planbestämmelse reglerar att innan startbesked ges för uppförande av byggnad ska förorenad mark ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning.

ANTAGANDEHANDLING

Då förekomsten av markföroreningar påvisats i halter över MKM innebär det vissa restriktioner i samband med markarbeten och hantering av schaktmassor. Innan markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder skickas till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten utgörs i detta fall av Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad.



Provtagningspunkter för PAH resp. metaller (miljöteknisk markundersökning, Cowi).

Arkeologi

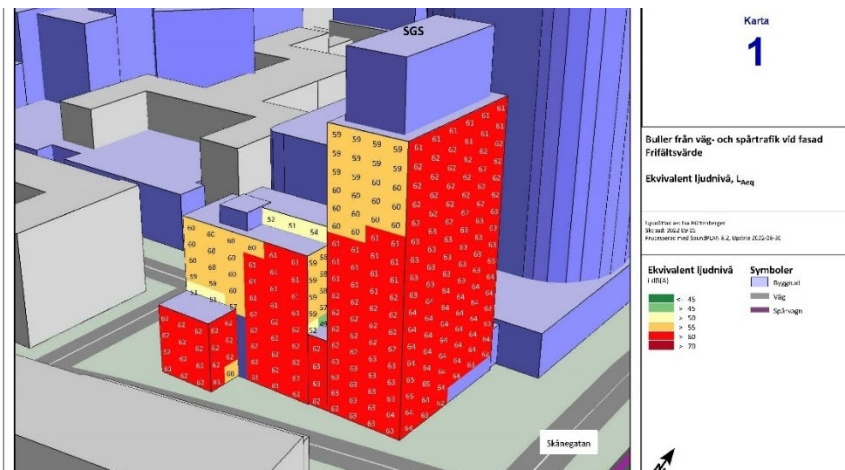
Byggnation på Ernst Fontells Plats ska föregås av en slutundersökning avseende fornlämningen Göteborg 436, bestående av den gamla Garnisonskyrkogården. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om slutundersökning till länsstyrelsen. För mer information om berörd fornlämning se rubriken Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.

Buller

En bullerutredning daterad 2022-09-30 har upprättats enligt PBL 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. I utredningen ingår inte buller från arenor (Ullevi och Gamla Ullevi) utan dessa behandlas i bullerutredning daterad 2020-11-11.

För bostäderna i västra delen av planområdet klaras samtliga riktlinjer avseende buller från väg- och spårtrafik.

För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras gällande riktlinjer (65 dBA) avseende buller från väg- och spårtrafik. För större lägenheter klaras inte riktlinjerna (60 dBA) på fasad mot öster (Skånegatan) och på delar av fasader mot söder (Bohusgatan). Om lägenheter större än 35 m² placeras där riktvärdena överskrids behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot bullerdämpad sida.



Ekvivalentljudnivå från väg- och spårtrafik för studentbostäderna (Cedås akustik, 2022-09-30).

Utefter Smålandsgatan klarar samtliga befintliga bostäder gällande riktvärden med det nya planförslaget. Detaljplanens genomförande medför en något förhöjd ljudnivå utifrån trafikalstring och reflektion i byggnader på 0-2 dBA. Bullerberäkningarna utgår från 50 km/h. Gatorna inom planområdet är i trafikförslaget utformade för att åstadkomma lägre hastigheter.

För de befintliga bostadskvarteren som helhet hamnar riktvärdena för delar av fasaderna mot Bohusgatan något över gällande riktvärden vilket bedöms vara en följd av den totala ljudmiljön i staden och inte bero på detaljplanens utbyggnad. Trafiksiffrorna är något överskattade varvid det finns en säkerhetsmarginal i beräkningarna. Bostadskvarteren har tillgång till innergårdar och flertalet av lägenheterna är genomgående med tillgång till tyst sida. Sammantaget bedöms boendemiljön som god ur bullersynpunkt.

Byggnationen inom planområdet klarar riktvärdena för verksamhetsbuller förutom vid det planerade studentbostadshuset. För det planerade studentbostadshuset visar beräkningen att värdena överskrids för ett stort antal lägenheter. Orsaken är kylmedelskylarna på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan. Kylarna är i drift under dagtid (vardagar cirka 7–18). Kylarna är över 20 år och den kvarvarande livslängden är begränsad. Hela anläggningen kommer att bytas ut. De nya föreslagna kylarna kommer med ljuddämpare få en ljudnivå som är 12 dB lägre än befintliga kylare. Detta innebär att de nya föreslagna kylarna klarar att uppfylla ljudkravet i tabell 2 enligt Boverkets vägledning om industri- och verksamhetsbuller. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas.

För buller från Ullevi och Gamla Ullevi används Boverkets nya vägledning (2020:22) om buller från idrottsplatser och liknande anläggningar. När en stad förtätas och bostäder byggs i attraktiva centrala lägen är det ofta oundviklig att buller från omgivningen periodvis kan vara ett störande moment. Buller från arenor är en källa till störning för nya bostäder inom planområdet. Störningarna är dock tillfälliga och medvetenheten om att dessa störningar kommer att ske ibland bör bidra till en ökad förståelse bland närboende. Bullernivåer utomhus vid fasad kommer att vara förhöjda under korta perioder. Det är viktigt att uteplatser planeras i markplan på skyddad sida så att exponering för buller från arenor minimeras. De nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas.

Vibrationer

Miljöförvaltningen i Göteborg har beslutat om riktvärden för Gamla Ullevi på 0,4 mm/s och 14 mm/s² RMS när det gäller hastighet respektive acceleration. För en total varaktighet på sju sekunder per tillfälle eller maximalt två gånger per kalenderår för en hel händelse får vibrationerna dock överstiga riktvärdena upp till maximalt 1,0 mm/s och 36 mm/s² RMS.

Framtagen utredning om vibrationer belyser mänskligt genererade vibrationers påverkan på framtida byggnader nära evenemangsarenorna Nya och Gamla Ullevi. De mänskligt genererade vibrationerna orsakas av vibrationer som sprids genom marken till närliggande byggnader på grund av synkroniserad mänsklig rörelse från publik, under

sport- eller musikevenemang. Signifikanta vibrationer med maximal frekvens på 2,8 Hz har mätts upp. De väntas påverka alla planerade byggnader i planområdet.

Mätningar har gjorts av de vertikala vibrationsnivåerna, vid marknivå vid de planerade byggnaderna, under evenemang på Nya Ullevi med cirka 70 000 personer i publiken. Påverkan från evenemang på Nya Ullevi förväntas kunna medföra att komforttröskeln på 0,4 mm/s överstigs.

Vid sportevenemang på Gamla Ullevi med cirka 2 000 personer i publiken som rör sig fritt men i en perfekt korrelerad rörelse beräknas att ett överskridande av tillämpade riktvärden kan inträffa. Vibrationers påverkan inuti de planerade byggnaderna bedöms vara proportionell till antalet åskådare som deltar i det synkroniserade hoppandet på Gamla Ullevi. I allvarliga fall, det vill säga vid tillfällen med mycket vibrationer, riskerar framtida byggnader att skadas. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader i området nära Smålandsgatan och Gamla Ullevi om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skild från 2,0-2,8 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0-5,6 Hz, 6,0-8,4 Hz osv.

En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4 mm/s vägd RMS uppfylls.

Trafikinducerade vibrationer från spårvagnstrafiken längs Skånegatan har också bedömts med avseende på komfortstörningar för tillkommande bebyggelse. Riktlinjer för vibrationer i byggnad på 0,4 mm/s vägd RMS (svenska standard) ska klaras.

Utöver detta kan vibrationer som uppstår i samband med byggnadsarbeten, såsom pålning, leda till att de föreskrivna tröskelvärdena överskrids. På grund av den tillfälliga karaktären av sådana aktiviteter bör dock vibrationsbedömningen göras för de specifika aktiviteterna och med hänsyn till tillhörande restriktioner.

Bländning

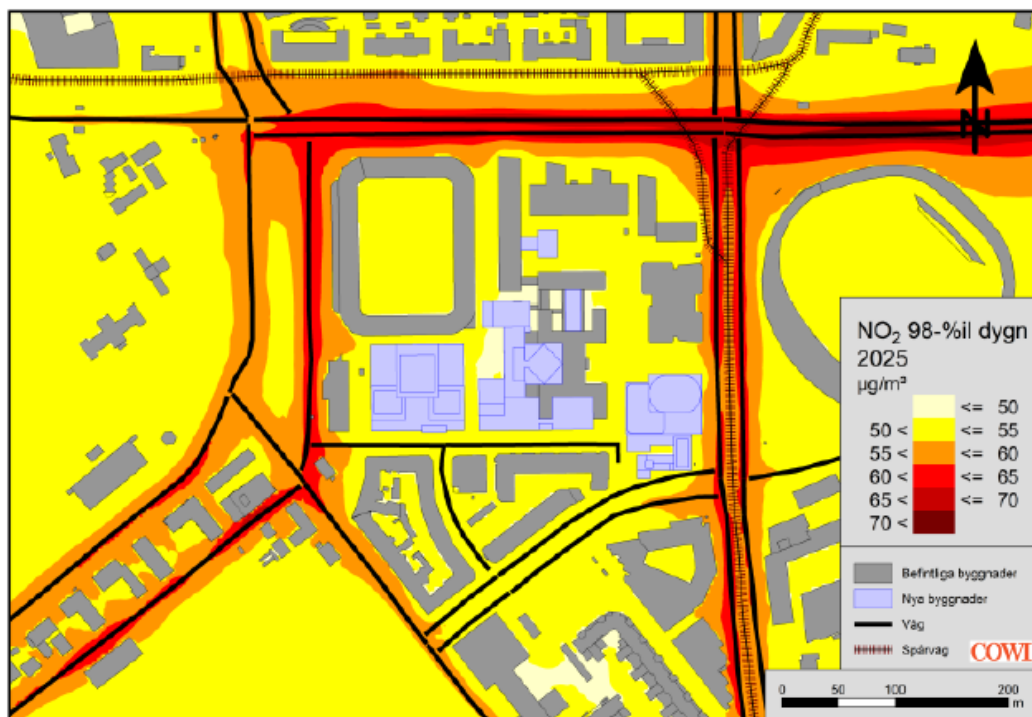
Det finns inte några tillämpliga råd från statliga myndigheter avseende bländning eller spilljus. Handläggning av klagomål på störande ljus består av subjektiv bedömning på plats av tillsynsmyndigheten.

Miljöförvaltningen bedömer att bostäder eller lokaler som är högre belägna än ljuskällorna från Gamla Ullevi inte blir bländade. Det störande ljuset är starkast på de våningsplan som ligger i nivå med takkanten på Gamla Ullevi. För föreslagen byggrätt där också bostäder tillåts på Heden 47:2 (Ullevi tennis) förekommer risk för bländning. Då merdelen av våningsplanen inte har tillgång till någon extern vistelseplats, såsom balkong, skulle ljuset kunna bromsas innan det når in i fastigheten med hjälp av utanpåliggande vertikal markis, persienn eller likvärdigt.

Gällande bländning från Ullevi bedömer miljöförvaltningen att de inte bländar någon då de har strålkastarna på pyloner och ljuskäglorna är riktade ganska brant nedåt. Däremot blir det en upplysning från spilljus.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (NO_2) klaras med planförslagets genomförande men tangeras i planområdets östligaste del, mot Skånegatan. Området påverkas i stor utsträckning av närheten till Skånegatan, vilket gör att MKN tangeras öster om byggnaderna. Marginalen till MKN dygn ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) är dryga $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vid den norra byggnaden och något mer vid den södra, eftersom den ligger på ett något större avstånd från Skånegatan. Även om MKN inte överskrids rekommenderas i utredningen att entréerna åtminstone på den norra byggnaden planeras vid den norra eller västra fasaden, där luften är renare och risken att överskrida MKN är lägre. För friskluftsintag rekommenderas att de riktas bort från de större gatorna för att minska exponeringen av dålig luftkvalitet.



Halter av NO_2 (kvävedioxid) för år 2025 för 98-percentilen av dygnsmedelvärden.

Utifrån polisverksamhetens behov för bland annat passverksamhet krävs även entréer i anslutning till Skånegatan. Denna entré är dock möjlig att rikta mot allmän plats i söder där halterna av NO_2 dygn ligger i intervallet $50\text{--}55 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Även om miljökvalitetsnormerna inte överskrids kan man ge bättre förutsättningar för inomhusmiljön genom att till exempel ha entréer med luftslussar samt placera friskluftsintag på en högre höjd eller rikta dem bort från Skånegatan.

Det nya polishuset och studentcentret utgör ett stort kvarter och ur trygghetsaspekten är det viktigt att ha framsidor på alla sidor om kvarteret. Stadsmiljön utefter Skånegatan gynnas också av att det finns entréfunktioner. Skånegatan planeras att rustas upp med en förnyad alléplantering och med tiden ska gatan utvecklas till ett aktivt evenemangsstråk och alla kvarter behöver bidra med levande bottenvåningar. Träd som planteras längs

Skånegatan bör placeras på ett sådant sätt att de bidrar till en bättre luftmiljö och inte ger en instängningseffekt där dålig luft blir stående lokalt.

Likt nuläget så överskrids miljökvalitetsmålet för NO₂ för stora delar av planområdet, både för år och timme. Detta gäller framför allt områdets ytterkanter, medan totalhalterna i planområdets centrala delar inte beräknas överskrida miljökvalitetsmålet.

Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM10) till 2035. Inga överskridanden av MKN har beräknats, dit är marginalerna goda. Resultaten visar att miljökvalitetsmålet tangeras, både för årsmedelvärdet och 90-percentilen av dygnsmedelvärdet, i planområdets östra delar närmast Skånegatan.

Översvämningssrisk – skyfall

Vid en utbyggnad ökar översvämningssrisken i tre identifierade områden. För att hantera skyfallssituationen på Smålandsgatan och kvartersmarken mellan Ullevi Tennis, Park49 och Gamla Ullevi (1 och 2 i bilden nedan) kommer Staden att bygga en ny skyfallsled från lågpunkten utanför Ullevi Tennis till Fattighusån. Staden säkrar genom planbestämmelser och avtal rådighet över skyfallslösningen. Anläggandet av skyfallslösningen innebär nytta för ett större område än enbart planområdet. Läs mer under rubriken Planbestämmelser för syftet med regleringen. De omgivande gatorna Skånegatan, Bohusgatan och Parkgatan har ingen skyfallsproblematik vilket säkrar tillgängligheten till och från planområdet. Smålandsgatans befintliga marknivåer ska bibehållas.

För att skyfallssäkra tillkommande bebyggelse på kvartersmark införs planbestämmelser. För den västra fastigheten inom planområdet (2 i bilden nedan) gäller att byggnadens sydvästra del ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden samt att färdigt golv ska vara minst +3,7 meter över nollplanet för att säkra tillgänglig entré. Detta ger en marginal på 0,2 meter över skyfallsytan vilket är enligt stadens riktlinjer. För byggnadens nordvästra del gäller att byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden.

Ny byggnad väster om Garnisonsparken utgör samhällsviktig verksamhet (3 i bilden nedan) och ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden samt att färdigt golv ska vara minst +3,7 meter över nollplanet för att säkra tillgänglig entré. Detta ger en marginal på 0,5 meter över skyfallsytan vilket är enligt stadens riktlinjer för samhällsviktig byggnad. Idag utgör den obebyggda marken ett naturligt magasin vid skyfall. Vid bebyggande av marken ska en anordning för fördröjning om minst 145 m³ skapas som kompensation.

För övriga byggnader inom planområdet identifierades inte någon betydande risk med stående vatten nära någon byggnad vid skyfall. Baserat på dessa observationer är marginalen på 0,2 meter respektive 0,5 meter inte motiverad, men det rekommenderas att bygga enligt samma mål, det vill säga att förhindra att byggnadens funktion påverkas av översvämningar.



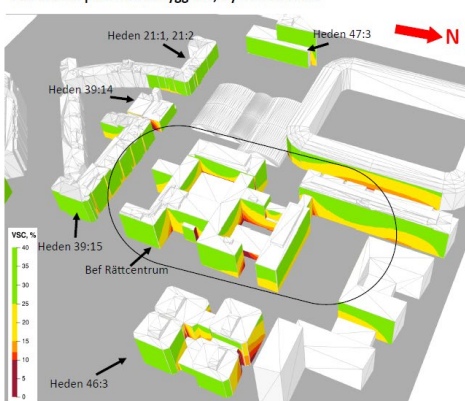
Översiktskarta som visar vattendjup vid skyfall med nya planförslaget. 1 visar vattensamling på Smålandsgatan, 2 visar lågpunkten vid gamla Ullevi, och 3 visar vattensamling mot ny byggnad väster om Garnisonsparken.

Dagsljus

Huvudregeln i Boverkets byggregler (BBR) säger att alla rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha god tillgång till direkt dagsljus. Allmänt råd enligt BBR är en dagsljusfaktor om minst 1,0 % i rummet.

En VSC-simulering för hela området är gjord och visar situationen för dagsljusnivåerna på befintliga och tillkommande fasader före och efter planerad utbyggnad. Analysen är en indikator för att identifiera kritiska områden där det finns risk att dagsljusfaktorn inte uppfylls. I framtiden dagsljusutredning indikerar grön färg (>25%) att goda dagsljusförhållanden för bostäder kan uppnås och gul färg (15-25%) att beroende på hur bostadsbebyggelsen utformas kan goda dagsljusförhållanden uppnås. För kontor bedöms 15-25 % ge goda dagsljusförhållanden. Orange färg visar värden på 12-15% och röd värden på 10-12%. För innerstaden bedöms att VSC under 12 % för bostadsbebyggelse endast bör tillåtas på mindre ytor av fasaden och VSC under 10 % inte bör tillåtas.

Fall 1: utan planerad bebyggelse, Vy från Nordöst



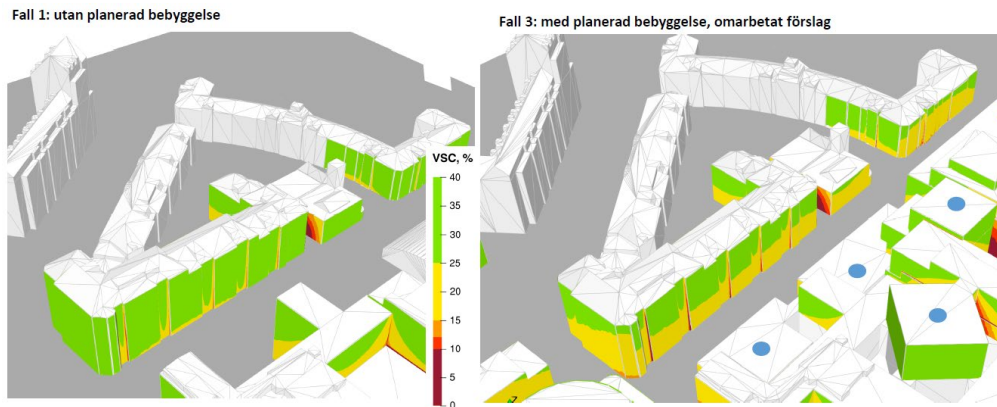
Fall 3: med planerad bebyggelse, omarbetat förslag, Vy från Nordöst



VSC-simulering före och efter planerad bebyggelse (EQUA).

Påverkan på befintliga bostäder söder om Smålandsgatan

Dagsljusnivåerna på befintliga bostadsfasader längs Smålandsgatan minskar efter det att planerad bebyggelse uppförs. Värdena minskar från VSC över 25% (grönt) till VSC 15-25% (gult) för plan 0-2 på Heden 21:1 och Heden 21:2 samt i de nedre planen på Heden 39:15.



VSC-simulering före och efter planerad bebyggelse för fasaderna på Heden 21:1, 21:2 och 39:15 (EQUA).

Dagsljusfaktorn har simulerats för alla befintliga lägenheter som bedöms påverkas av planerad bebyggelse. I dagsljusutredningen nämns även ett fall 2. Detta avser en bedömning av dagsljuspåverkan utifrån samrådsförslaget. Efter samrådet har planförslaget arbetats om i syfte att förbättra dagsljusförhållandena för befintliga bostäder.

För **Bostäderna på Heden 21:1** klaras i dagsläget inte boverkets allmänna råd för någon av lägenheterna. Av de 33 påverkade rummen klarar i dagsläget 15 av rummen dagsljusfaktorn. Byggnadens egen utformning påverkar dagsljusinsläppet i rummen negativt genom att förhållandet mellan fönsterglasarea och rumsarea är låg, att det finns fönsterspröjs och att ytterväggarna är tjocka. Mot Heden 21:1 på andra sidan Smålandsgatan är det idag bebyggt med en lägre tennishall och diagonalt mot nordväst är tomten obebyggd. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge.

Den nya bebyggelsen på andra sidan Smålandsgatan kommer att innebära en påtaglig försämring för Heden 21:1. Trots att VSC-analysen med planerad bebyggelse visar relativt goda värden vid fasad uppfylls endast dagsljusfaktorn för två av de påverkade rummen. Att det blir en stor påverkan från den nya bebyggelsen bedöms även bero på hur befintlig byggnad är utformad. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Bostäderna på Heden 21:2. Av de 27 påverkade rummen klarar i dagsläget 26 av rummen dagsljusfaktorn. Heden 21:2 har generellt högre förhållande mellan fönsterglasarea och rumsarea och därmed är dagsljusförhållandet bättre än för Heden 21:1. Dock är även här ytterväggarna tjocka och det finns spröjs vilket minskar dagsljusinsläppet. Mot Heden 21:2 på andra sidan Smålandsgatan är det idag obebyggt och en lägre tennishall finns diagonalt över gatan mot nordost. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge.

Den nya bebyggelsen på andra sidan Smålandsgatan kommer att innebära en försämring för Heden 21:2 trots att VSC-analysen med planerad bebyggelse visar relativt goda värden vid fasad. Dagsljusfaktorn uppfylls för 13 av de 27 påverkade rummen. Två rum får dagsljusfaktorn 0,9 och fem rum får en faktor på 0,8. Sju rum får en dagsljusfaktor på 0,5 till 0,7. Att det blir en stor påverkan från den nya bebyggelsen bedöms även bero på

hur befintlig byggnad är utformad. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget och befintlig byggnads förutsättningar.

Bostäderna på Heden 39:15 har i dagsläget goda ljusförhållanden mot norr och öster med undantag för ett antal rum på plan 2 (bottenvåningen). Flera av rummen på bottenvåningen påverkas negativt av att våningarna ovanför kragar ut. För lägenheterna som helhet klaras dock de allmänna råden endast för ett mindre antal lägenheter på grund av ljusförhållandena mot söder. Denna sida påverkas inte av detaljplanens genomförande.

I påverkade rum på plan 4 till 10 uppfylls efter planerad bebyggelse de allmänna råden i 209 av de 218 rummen. Åtta rum får ett värde på 0,9 och ett av rummen får värdet 0,8.

I påverkade rum på plan 3 uppfylls de allmänna råden i 22 av de 34 rummen. Åtta av rummen får ett värde på 0,9 och fyra får värdet 0,8.

Det mest påverkade planet är plan 2 (bottenvåningen). Av påverkade rum uppfylls dagsljusfaktorn för 7 av 30 rum. Fem rum får ett värde på 0,9 och sju rum får värdet 0,8. Elva rum får ett värde på 0,5 till 0,7. En enrumslägenhet får ett värde på 0,6 i det enda rummet.

Sammanlagt klarar 238 av de 282 rummen dagsljusfaktorn. 21 rum får ett värde på 0,9. Tolv rum får ett värde på 0,8. De elva rum som får sämst värde (0,5 till 0,7) ligger i bottenvåningen. I bottenvåningar i centrala lägen är det normalt svårt att uppnå goda dagsljusförhållanden. Dessutom påverkar i detta fall byggnadens egen utformning bottenvåningen negativt då våningarna över kragar ut över flertalet av rummen.

Påverkan totalt sätt bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget.

Befintlig skola

I skolan i gamla elektricitetsverket "Elyseum" påverkas ett rum som kan anses omfattas av dagsljuskraven. Dagsljusfaktorn minskar från cirka 0,44% till omkring 0,36% i detta rum. Byggnadens tjocka ytterväggar och lilla fönsterarea ger dåliga förutsättningar gällande dagsljus även utan planerad bebyggelse

Befintliga kontorshus

Enligt VSC-studien är det en mindre del av byggnaden på plan 1 och 2 i Park49 (Heden 47:3) där VSC understiger 15%. På plan 1 (bottenvåningen) finns inte några kontor eller fasta arbetsplatser. På plan 2 understigs 15 % endast på en mindre del av fasaden. Denna del ingår i ett öppet kontorslandskap där hela fasaden är uppglasad. Dagsljustillgången bedöms därmed vara god.

Dagsljusfaktorn för Bärnstenen (Heden 46:3) har simulerats i de rum på plan 2, 3 och 4 som bedöms få en VSC under 15%. Simuleringarna visar att det blir goda dagsljusförhållanden i rummen. Innan planerad utbyggnad var dagsljusfaktorn runt 3,5 - 4%, efter planerad utbyggnad blir faktorn runt 2 - 3%. Detta beror på att kontorsbyggnaden har stora fönster och planlösningen är öppen vilket gör att ljuset kan spridas från flera håll.

Påverkan på planerad bebyggelse

Gällande de planerade kontorsbyggnaderna visar resultatet låga VSC-nivåer på vissa delar av fasaderna framförallt i de lägre planen. I dessa lägen bör inte arbetsplatser placeras. Istället bör andra utrymmen som exempelvis korridorer, WC och mötesrum placeras här. Om arbetsplatser ska placeras vid fasader med lägre värden bör utredning avseende rumsdjup och fönstersättning göras för att säkerställa att dagsljuskravet uppfylls. Om möjligt bör planlösning med öppna kontorslandskap som har fönster åt flera väderstreck prioriteras. För samtliga byggrätter som föreslås inom detaljplanen kommer dagsljusfrågan att behöva fördjupas i samband med bygglov avseende hur arbetsplatser kan placeras. Speciellt för Heden 42:1 och 42:2 kan dagsljus bli kritiskt för vissa byggnader. Disponering och omfattning bedöms slutligen i bygglov.

Gällande planerat studentcentrum visar studien att dagsljusstillgången kan bli låg för delar av den norra fasaden mot det nya polishuset. Det blir därför viktigt hur fasad och fönstersättning med mera utformas och hur funktioner och rum disponeras.

Solljus

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Studentbostäder om högst 35 m² är helt undantagna kravet. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar endast simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Simuleringar har även gjorts för sommar- och vintersolstånd.

Det är på förmiddagen fram till cirka klockan 10 som planerad bebyggelse har någon större påverkan på solinstrålningen i simulerade lägenheter vid höstdagjämning. Det är lägenheterna i det nordöstra hörnet som påverkas av planerad bebyggelse. Skillnaden i antal soltimmar blir där som mest knappt 1 timme. Det rum som beräknas få minst antal soltimmar får direkt solljus under cirka 2,4 timmar. Idag beräknas rummet ha cirka 2,5 soltimmar.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på befintliga bostäder med anledning av den föreslagna bebyggelsen som acceptabel i detta centrala läge.



Skuggvisualisering östra fasaden Heden 39:15 klockan 9 respektive klockan 10. Efter klockan 10-11 ger planerad bebyggelse ingen påverkan på befintligt bostadshus (EQUA).

Solstudier har också tagits fram för Garnisonsparken för att bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solförhållandena i parken. Med planerad bebyggelse sjunker antal soltimmar från 5 - 6 timmar i den mest solbelysta södra delen till cirka 2 - 3 timmar vid vår- och höstdagjämning. Det är främst det nya och höga polishuset vid Ernst Fontells Plats som påverkar den södra delen av parken. Den norra delen av parken har redan innan planerad bebyggelse relativt lite soltid och efter utbyggnationen av rättscentrum blir soltiden ytterligare något lägre.

Skuggpåverkan från den nya föreslagna bebyggelsen har också studerats för påverkan på Gamla Ullevi. Utifrån framtagna solstudie bedöms det bli en måttlig påverkan på gräset vid vår- och höstdagjämning i jämförelse med arenans egen skuggning.

Utblick

Utblick är inte definierat i plan- och bygglagen. Tillgång till utblick avser möjligheten till kontakt med omgivningen och definieras enligt Boverkets byggregler (BBR) som att minst ett fönster i varje rum bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. Detta gäller för rum eller avskiljbara delar av rum där man vistas mer än tillfälligt.

Planförslaget innebär att området förändras och får en mer stadsmässig karaktär. Dagens karaktär av bakgata med slutna fasader, stängsel och grindar samt markparkering ersätts av en omsorg i gestaltningen av gaturummet med bland annat träd och växtbäddar samt byggnader med öppen karaktär i bottenvåningar med inslag av verksamheter. Förslaget är utformat så att föreslagna byggnader är lägre i skala närmast befintlig bostadsbebyggelse. Samtidigt försvinner värden i form av öppenhet och gräsytor med uppväxta träd.

Sammanfattningsvis kommer utblicken att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Påverkan bedöms som acceptabel och något man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats.

Vind

En vindkomfortsutredning har tagits fram i syfte att få en bättre förståelse för hur föreslagen bebyggelsen inverkar på lokalklimatet i den omgivande miljön med avseende på vind. Bedömningen är att planområdet generellt har god vindkomfort, men att det på vissa platser kan behövas åtgärder beroende av vad ytan avses användas till. Exempel på åtgärder kan vara plantering av grönska.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats ska kompenseras genom följande åtgärder:

- Anläggning av växtbäddar och plantering av nya träd i befintlig allé på Skånegatan, samt växtbäddsrenovering för att utveckla befintliga värdefulla träd

- Utplacering av stockar, mulmholkar och fågelholkar. Aktuella platser för dessa åtgärder är i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket och Överåsparken i Örgryte.

Kompensation för försämrade sociala värden i Garnisonsparken samt förstärkningsåtgärder för att kunna bemöta en ökad befolkning i området föreslås göras genom följande åtgärder:

- Utveckling av mötesplatser i Burgårdsparken, till exempel åtgärder som fler bänkar och platser för umgänge. Upprustning av det östra gångstråket med belysning, ny asfalt samt andra åtgärder som förbättrar tillgängligheten, till exempel räcken i kuperade partier, bänkar, ledstråk och skyltning.

Grönytefaktor

De exploatörer som omfattas av markanvisningsavtal har från Staden krav på sig att göra åtgärder för ekosystemtjänster. Detta följs upp i genomförandeavtal med fastighetskontoret. Åtgärderna som föreslås är framförallt gröna tak och växtlighet på takterrasser.

Målet för grönytefaktorn uppnås inte i beräkningarna i trafikförslaget för allmän plats. Dock framhålls att det finns metoder för att förbättra grönytefaktorn så som perennrabatter under träd, regnträdgårdar i refugitor för rening av dagvatten samt kan det övervägas om hårdgörande material med genomsläpplighet för dagvatten kan väljas. Det behöver arbetas vidare med vid gestaltning och genomförande av allmän plats.

Säkerhet

Riskenivån i området bedöms som förhöjd. Framförallt beror bedömningen på närheten mellan polisiär eller annan rättsvårdande verksamhet och civil verksamhet. Polisiär och rättsvårdande myndigheters verksamhet är förknippad med en särskild hotbild. En inträffad händelse kan dock få skadeverkningar även för omkringliggande bebyggelse. Det begrepp som brukar användas för detta är så kallad överförd hotbild.

För att trygga de civila i området och ge de rättsvårdande instanserna bästa möjlighet till att fullgöra sina respektive samhällsuppdrag rekommenderas i säkerhetsutredningen att hänsyn tas till behovet av avspärrningsmöjligheter, tillgänglighetsaspekter samt områdesskydd och förstärkningsskydd för civila byggnader.

Utifrån att polisiär och rättsvårdande myndigheters verksamhet möjliggörs i närheten av befintlig bostadsbebyggelse längs Smålandsgatan föreslås att åtgärder genomförs. Genom bestämmelser regleras att påkörningsskydd i form av murar ska uppföras på kvartersmark vid en utbyggnad enligt planförslaget. En annan åtgärd är att parkeringsförbud införs utmed norra delen av Smålandsgatan framför rättscentrum. Utöver detta avses träd och/eller plantering uppföras på allmän plats längs Smålandsgatans norra sida vilket också bedöms vara riskreducerande.

När det gäller nya polishuset på Ernst Fontells Plats regleras genom planbestämmelse att bottenplanet på sydvästra hörnet av nya polishuset är indraget för att öka avståndet till befintlig bostadsbebyggelse. I norr ska mur uppföras utanför nytt polishus för att reducera den överförda hotbilden för befintlig kontorsbyggnad norr om Ernst Fontells Plats.

Föreslagen civil bebyggelse som tillåts i direkt anslutning till polis och rättsvårdande myndighet har fått skyddsbestämmelser som ställer konstruktionskrav på fönster, fasad och byggnadsstomme.

Om avspärrningsmöjligheter i framtiden bedöms behövas omöjliggör inte planförslaget detta.

In- och utsläpp av bortasupportrar Gamla Ullevi

För att säkerställa hantering för in- och utsläpp av bortasupportrar till och från Gamla Ullevi har Wallenstam i samarbete med Got Event, Polisen och Räddningstjänsten utrett frågan och hittat en lämplig lösning att utgå ifrån. Genom detaljplanen regleras att ytan som behövs för ändamålet inte får bebyggas.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser innehåller tvingande bestämmelser om hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Fastighetsbestämmelser kan även innehålla bestämmelser om hur rättigheter inom ett område ska bildas, ändras eller upphävas. Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelande bestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inom område markerat med (C₁ D₁) i plankartan finns det möjlighet att bilda 3D-utrymme under allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive markägare/exploatör ansvarar för utbyggnaden inom sin kvartersmark. Tekniska anläggningar för trafiksignalstyrning, transformatorstationer, fördelarstation samt hantering av dag- och skyfallsvatten kan anläggas inom kvartersmark, ansvarig för dessa är huvudmannen för respektive anläggning.

Befintliga transformatorstationer inom rättscentrum kommer behöva omdisponeras inom kvartersmark med bestämmelsen E₃. Totalt kan cirka 180 m² säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Fördelarstationen på Ernst Fontells Plats ska omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske. Ny fördelarstation ska placeras inom kvartersmark med bestämmelsen E₁. Befintlig ledningsrätt omprövas att gälla fördelarstationens nya läge.

Detaljplanen möjliggör att befintlig styr- och reglercentral byggs in i ny byggnad på Ernst Fontells Plats. Ny placering ska ske inom kvartersmark med bestämmelsen E₂. Befintlig ledningsrätt omprövas att gälla stationens nya läge.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA och TORG. Kommunen, genom kretslopp

och vatten, ansvarar för förvaltning av nytt ledningsnät avseende vatten-, avlopp- och dagvattenförsörjning. Göteborg Energi ansvarar för drift av anläggningar inom E₁, fördelarstation och E₃, transformatorstation. Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift av anläggningar inom E₂, styr- och reglercentral. Respektive fastighetsägare ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheter behöver justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas de anpassningar som föreslås.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Heden 42:1	ca 310 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; polis, kriminalvård och kontor.
Klippan Kulturfastigheter	ca 3 840 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; polis, kriminalvård och kontor
SGS Studentbostäder	ca 2 100 m ²	Heden 705:13	Kvartersmark; studentbostäder och centrum

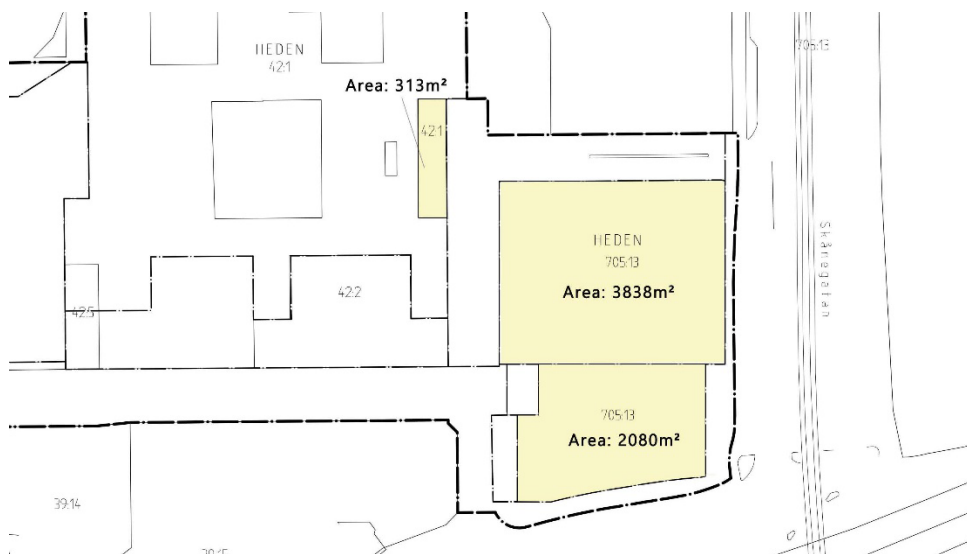


Bild som visar vilka ytor som är aktuella för fastighetsreglering.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen är huvudman för allmänna platser och har rätt att lösa in sådan mark enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in sådan mark enligt 14 kap. 14 § plan och bygglagen om fastighetsägaren begär det.

Mark inom fastigheten Heden 705:13 (ca 310 m²) ändras från allmän plats till kvartersmark och ska överföras till fastigheten Heden 42:1 genom fastighetsreglering. Heden 42:1 ägs av Vasakronan. Mark inom fastigheten Heden 705:13 (ca 6100 m²)

ändras från allmän plats till kvartersmark och ska överföras till nya fastigheter som behöver fastighetsbildas. Kommunen avser teckna avtal om fastighetsreglering, med fastighetsägaren Vasakronan, i anslutning till antagandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom fastigheten Heden 705:13, ”kvarteret Ernst Fontells Plats”, ska styckas av och bilda nya fastigheter för bland annat polismyndighet, kontor och studentbostäder.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage, underbyggnadsrätter med mera. En gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Ledningsrätt

Omläggningar av befintliga ledningar samt uppdimensionering av VA-ledningar i framförallt Smålandsgatan ska genomföras. Med anledning av exploateringen på Ernst Fontells Plats kommer fördelarstation och signalstation att omplaceras och i samband med det kommer omläggningar av tillhörande ledningar att ske.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Ledningsrätt 1480K-2020F205.1 avseende starkströmsledningar ska omprövas att gälla ledningens nya läge.

Flytt av fördelarstation, transformatorstation och signalregleringsstation redovisas under rubriken *Anläggningar inom kvartersmark*.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark.

Kostnaden för lantmäteriförrättningarna regleras i kommande köpehandlingar och genomförandeaftal mellan Kommunen och respektive markanvisad part.

Vasakronan ansöker om nödvändig fastighetsbildning berörande sin kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2014-0070) gällande parkeringsplatser och dagvattenhantering tillhörande GotEvent AB. Arrendeavtalet ska sägas upp för upphörande.

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2014-0068) gällande idrottsanläggning tennishall tillhörande Ullevi Tennisklubb. Ullevi Tennisklubb och Wallenstam har tecknat en avsiktsförklaring avseende parternas vilja att Ullevi Tennisklubb fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet på samma adress efter exploateringen. Arrendeavtalet kommer att sägas upp till tidpunkt som anpassas efter byggstart för den nya tennisanläggningen.

Inom planområdet har kommunen en arrendeupplåtelse (AL-2012-0100) gällande parkeringsplatser tillhörande Vasakronan. Arrendeavtalet är uppsagt för upphörande till 2023-09-30.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Vasakronan angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Innan detaljplanen antas ska ett avtal mellan kommunen och Vasakronan tecknas som hanterar de bullerdämpande åtgärder som krävs på Heden 22:19 för att säkerställa att bullernivåerna inte överstiger riktvärdena för studentbostäder.

Mellan kommunen och respektive av de markanvisade parterna ska genomförandavtal tecknas som bland annat reglerar utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom planområdet, samordning mellan kommunen och parterna samt specifika villkor som ingått i markanvisningen. Avtal som hanterar överlåtelsen av mark från kommunen till respektive markanvisad part tecknas parallellt med genomförandavtalen.

ANTAGANDEHANDLING

Avtal om fastighetsbildning avseende allmän platsmark som kommunen övertar samt kvartersmark som kommunen säljer kommer att upprättas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Övriga avtal

För att säkerställa markåtkomst för utbyggnad av skyfallsled utanför planområdet har överenskommelse om ledningsrätt för skyfallsled tecknats mellan kommunen och ägarna till Heden 47:1 respektive Heden 47:3.

Dispenser och tillstånd

Inom planområdet vid Ernst Fontells Plats finns en allé inom planerad kvartersmark. Allén bestående av sju träd av arten turkisk hassel kommer i konflikt med Polisens behov av nya lokaler. Polisens behov är av regionalt och nationellt intresse och medför att kommunen gör om allmän plats, där trädallén står, till kvartersmark för allmänt ändamål genom planbestämmelserna C₁ och D₁, "polis och rättsvårdande myndigheter". Allén kommer att behöva avverkas i samband med exploateringen. Alléträden som påverkas föreslås ersättas genom plantering av sju nya alléträd på huvudsakligen samma plats vid Ernst Fontells Plats. Det finns även en allé längs Smålandsgatan på kvartersmark inom Heden 47:2 bestående av tretton lindar. Träden har idag dåliga växtförutsättningar. Avsikten är att skapa nya bättre växtbäddar på allmän plats längs Smålandsgatan och ersätta med en trädart som bättre klarar platsens förutsättningar samt möjliggöra en erforderlig kommunal skötsel i kombination med önskad stadsutveckling.

Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Länsstyrelsen beslutade om dispens från biotopskyddsbestämmelserna 2022-12-14 med villkor om återplantering av tjugo nya träd.

Inga markarbeten får ske inom fornlämningsområde innan området är slutundersökt och/eller tillstånd medgivits från Länsstyrelsen. Se mer under rubriken *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2021

Granskning: 4:e kvartalet 2022

Antagande: 2:a kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2024

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av Polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Även om det hade varit önskvärt med ytterligare fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. På platsen finns flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd som gör att platsen bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Platsen utgör även ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålet: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser.

Nollalternativet

Grönytan på Ernst Fontells Plats är kvar med sina natur- och kulturvärden med stora gamla träd.

Förutsättningarna för att få en levande stadsmiljö längs Smålandsgatan är mindre om detaljplanen inte genomförs eftersom gällande planer inte medger publika verksamheter. Men också för att de ekonomiska förutsättningarna inte säkerställs genom det exploateringsbidrag som detaljplanens genomförande bidrar med.

Polisen och övriga rättsvårdande myndigheter får inte samma möjligheter att utveckla sin verksamhet på platsen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Gällande grönytor och friytor försämras situationen. Befintlig grönyta på Ernst Fontells Plats försvinner och solinstrålning i Garnisonsparken försämras. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas. Inga miljöer skapas som vänder sig till barn.

Utifrån att den allmänna plats som planläggs i huvudsak utgör gator med biltrafik är det extra viktigt att omsorg läggs på gestaltning av gatumiljöerna. En mindre torgyta i anslutning till Studentcentrum ska utformas för att ge möjlighet att stanna till, sitta ner en stund och betrakta omgivningen. Den allmänna platsen ska ha gröna inslag med träd och planteringar och ska rumsligt fungera som en helhet ihop med förgårdsmarken. Ett gestaltungs-förslag är framtaget som syftar till att höja kvaliteten och förbättra vistelsemiljön för de som bor och verkar i området.

Bebyggelsen i området är storskalig och det som tillförs har en hög exploateringsgrad. För att förbättra upplevelsen i gaturummet hålls skalan ner i anslutning mot gator och befintlig bebyggelse samtidigt som utformningsbestämmelser införts avseende material, utformning och öppenhet avseende våningar i gatuplan.

Studentcentrum, tennis och publika bottenvåningar med till exempel café förväntas bidra med större social aktivitet i stadsmiljön. Studentbostäder skapar liv även på kvällstid. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också bidrar till ökad trygghet. Det tillkommer inte någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden.

Planförslaget innebär att det kommer bo och arbeta fler människor i området samtidigt som de allmänna parkytorna i närområdet är begränsade. Garnisonsparken har redan utmanande förutsättningar för att fungera som en bostadsnära park och planförslaget försämrar parkens förutsättningar ytterligare genom att försämma solljusförhållandena. En större satsning för att öka Garnisonsparkens kvalitet kommer inte uppfylla behovet. Istället föreslås att kvaliteten på vistelseytor i Burgårdsparken höjs. Burgårdsparken har potential att utvecklas och är en av de parker som ligger närmast planområdet.

Planförslaget löser inte kopplingen av stråk till omgivande kvarter och parker. Detta behöver omhändertas i kommande utformning av de stora gator som omger planområdet.

Dialoger har hållits med skolelever (åk 6-9) på intilliggande skola, där framkom bland annat behov av övergångsställen och platser att vara på rasterna. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade. Fler säkra gångpassager inom planområdet föreslås och gatumiljöerna kommer att utformas för att få ner hastigheterna. I övrigt föreslås verksamheter som inte direkt vänder sig till barn med undantag för tennisverksamhet. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § *förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.*

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Det nationella och regionala intresset av polisverksamhet har vägt tungt i bedömningen av exploateringsgraden på Ernst Fontells Plats. Ny bebyggelse bedöms ha anpassats till riksintresset för Stenstaden. Riksintresset för 1600-tals staden bedöms inte påtagligt skadas. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering av befintlig sammanhållen bebyggelse. Ett befintligt grönområde med särskilt skyddsvärda träd och träd med visst naturvärde kommer att tas i anspråk. Kompensationsåtgärder kan inte ersätta de värden som går förlorade.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2019-12-06. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De mål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: *Göteborg har en hög biologisk mångfald*

I och med att en grönyta med skyddsvärda träd ianspråkats och ingen grönyta tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* och *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*.

Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms den totala föroreningsmängden som släpps ut i Fattighusån minska vilket bidrar till att uppfylla delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*.

Klimatet: *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*

Planförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och till Göteborgs Centralstation. Även om planförslaget bidrar till ökade resor och transporter finns goda möjligheter till hållbart resande och effektivare transporter då en samlokalisering av till exempel Polisens verksamhet möjliggörs. Avtal för mobilitetsåtgärder kommer att tecknas vilket bidrar till att parkeringstalen för tillkommande exploatering kan sänkas. Planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Människan: *Göteborg har en hälsosam livsmiljö*

Luftkvalitetsmålet klaras inte idag och inte heller vid ett genomförande av detaljplanen men effekterna av planerad bebyggelse bedöms ge en viss förbättring av luftkvaliteten inom området och bedöms därmed inte negativt påverka delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*.

Det är idag höga bullervärden vid de större gatorna som omgärdar planområdet. Inne i planområdet kan goda ljudmiljöer uppnås. Den tillkommande trafikalstring som

detaljplanens genomförande bedöms medföra innebär att det generellt blir en liten ökning av trafikbuller. Nya kylare kommer att installeras på ett befintligt kontorshus i planområdets direkta närhet som en följd av planens genomförande varvid buller från verksamheter bedöms förbättras. Sammantaget bedöms inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* påverkas i någon större utsträckning.

I och med att en grönyta ianspråk tas och ingen ny tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*. Tillgången till parktyper i närområdet är god men fordrar att trafikerade gator behöver passeras. Till delmålet hör även att utbyggnaden av planområdet kommer att bidra till högre lokala temperaturer, värmeöar, vid värmeböljor eftersom störst temperaturökning sker där naturmiljöer eller grönområden omvandlas till bebyggd mark med slutna gaturum. Effekten kommer att mildras något genom de nyplanterade gatuträden vilka ihop med ljusa fasader, tak- och fasadvegetation delvis motverkar värmeabsorptionen. Planområdet är idag mindre utsatt än närliggande centrala områden tack vare dels närheten till parkbältet, dels de höga träd och gräsytor samt öppna gaturum som präglar området.

Påverkan på naturmiljön

Vid ett genomförande av planförslaget tas den befintliga grönytan på Ernst Fontells Plats i anspråk. De biologiska värden som finns på platsen försvinner. De värden som går förlorade ersätts inte men en viss kompensation kommer att genomföras inom planområdet genom plantering längs gatorna samt utanför planområdet. Föreslagna åtgärder beskrivs under rubriken *Kompensationsåtgärder*.

Garnisonsparken blir än mer dold mellan höga byggnader. Solförhållandena försämras i parken.

De tre hästkastanjer som växer på kvartersmark söder om befintligt polishus kommer att tas bort om föreslagen byggrätt genomförs mot Smålandsgatan. Dessa står på privat mark och det är upp till fastighetsägaren om en kompensation av de värdena ska genomföras. I gällande detaljplan medges en byggrätt där träden idag står.

De båda alléerna inom planområdet påverkas av planförslagets genomförande. I Ansökan om biotopskyddsdispens föreslås att lindallén på västra delen av Smålandsgatan och allén med turkisk hassel på Ernst Fontells Plats ersätts med nya träd som ges bättre växtförutsättningar. Länsstyrelsen har beslutat om dispens med tillhörande kompensation.

Getlaven som växer på ett av lindträden i allén bedöms av Park- och naturförvaltningen inte vara avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Getlaven bedöms numera som livskraftig och finns på flera ställen i centrala staden. Trädet kommer att ersättas med ett nytt träd.

Påverkan på kulturmiljön

Då den gröna kullen med uppväxta lövträd på Ernst Fontells Plats bebyggs, försvinner ett historiskt lager och den historiska avläsbarheten bedöms därmed minska. Samlingen av uppvuxna karaktärsfulla träd ger idag platsen historiskt djup och stabiliserar en heterogen stadsmiljö. Ett borttagande påverkar upplevelsen av kontinuitet i stadsrummet. Kullen är

också viktig för att stötta upplevelsen av fornlämningen som idag finns under Garnisonsparken, även om den inte utgjort en del av gravsättningsområdet.

Befintligt polishus är idag tillbyggt åt väster och kringbyggt mot norr och nordost vilket innebär att dess annonsering mot omkringliggande stadsrum påverkats genom tidigare byggnationer. Upplevelsen av polishusets ursprungliga arkitektoniska idé, dess pondus och särställning i de angränsande stadsrummen, kommer att påverkas av fortsatta kompletteringar i form av tillbyggnader samt kompletteringar med nya byggnader i den omedelbara närmiljön. Möjligheten att avläsa byggnadsverket som helhet kommer genom dessa kompletteringar att ytterligare påverkas och begränsas. För möjligheten att avläsa polishusets återstående fasad med huvudentré mot öster samt gavelmotiv mot söder finns en varsamhetsbestämmelse införd. För att uppnå en hänsynsfull komplettering vid tillbyggnad har utformningsbestämmelser införts på plankartan.

Typologin i de nya högre byggnaderna i kontext med Gårda gör att en ny typologi och skala kommer närmare den historiska staden. Landskapsbilden förändras succesivt genom de nya tilläggen. Avläsbarheten och möjligheten att uppleva det omgärdande stadslandskapet och landskapsrummet minskar genom att de nya byggnaderna avskärmar omgivningarna sett inifrån den historiska stadskärnan. De höga byggnaderna kontrasterar mot de låga småskaliga kvarteren i kvartersstaden utmed Sten Sturegatan, och i det vidgade perspektivet även för stadsrummen och miljösammanhangen inom den historiska stadskärnan och utgör en ny referens vars inflytande kommer att skifta över dygnet. Med anledning av skalan och närheten uppstår en visuell påverkan i influensområdet för riksintresset innerstaden med parkbältet O2:1-5. Bildmontagen visar att en indirekt påverkan är att förvänta (se under stycket om *Stadsbild*).

Påverkan på vatten

Föroreningsmängderna har beräknats för hela detaljplanen och resultaten visar att den totala föroreningsmängden för detaljplanen minskar även utan rening. Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på Fattighusan.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriförrättning, utbyggnad av allmänna platser, skyfallsanläggning, kompensationsåtgärder för grönytor samt ledningsomläggningar i syfte att frigöra kvartersmark.

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några investeringskostnader till följd av planläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för flytt och uppdimensionering av spillvattenpumpstation samt utbyggnad av serviser och uppdimensionering av ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden bedöms inte få vare sig intäkter eller kostnader, avseende drift och förvaltning, till följd av planläggningen.

ANTAGANDEHANDLING

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och torg.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för drift av ny spillvattenpumpstation, dagvattenmagasin, skyfallsanläggning och vatten-/avloppsledningar samt för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Klippan Kulturfastigheter

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, förutom flytt av fördelarstation med tillhörande anläggningar. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark och anslutning till VA-anläggningar. Exploatören får utgifter för diverse anslutningar så som fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och/eller bredband.

Ekonomiska konsekvenser för Vasakronan

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, del av kostnad för anläggande av gata (exploateringsbidrag) och anslutning till VA-anläggningar. Exploatören får utgifter för diverse anslutningar så som fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och/eller bredband.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Frida Kjäll

Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson

Planarkitekt

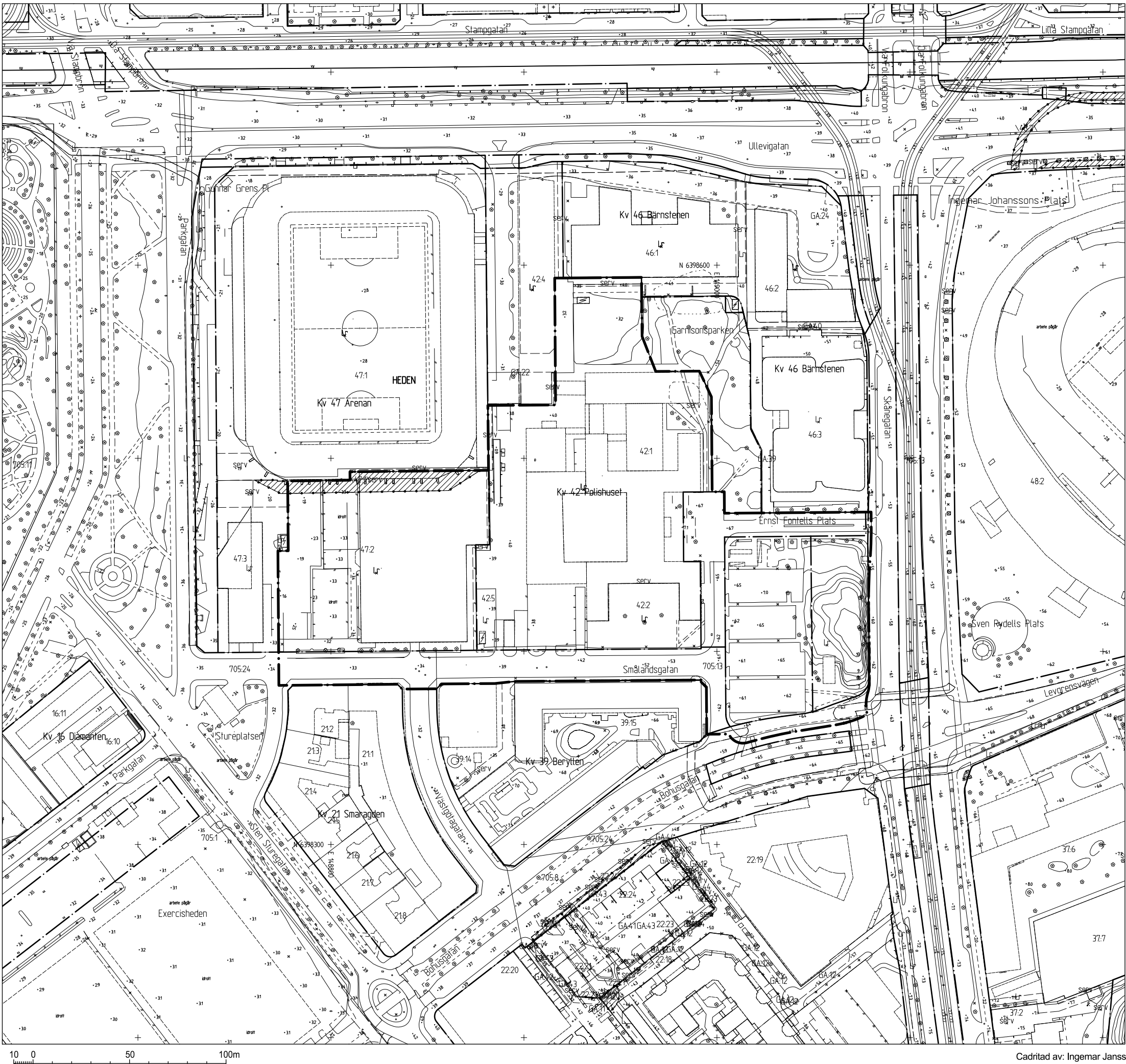
För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef

Janna Andersson

Projektledare



10 0 50 100m
Skala 1:1000 (A1), 1:2000(A3)

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.

Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000

Geodataavdelningen 2021-04-20

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Göteborgs Stad Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Göteborg 2022-10-25, reviderad 2023-03-08

Arvid Törnqvist
Planchef

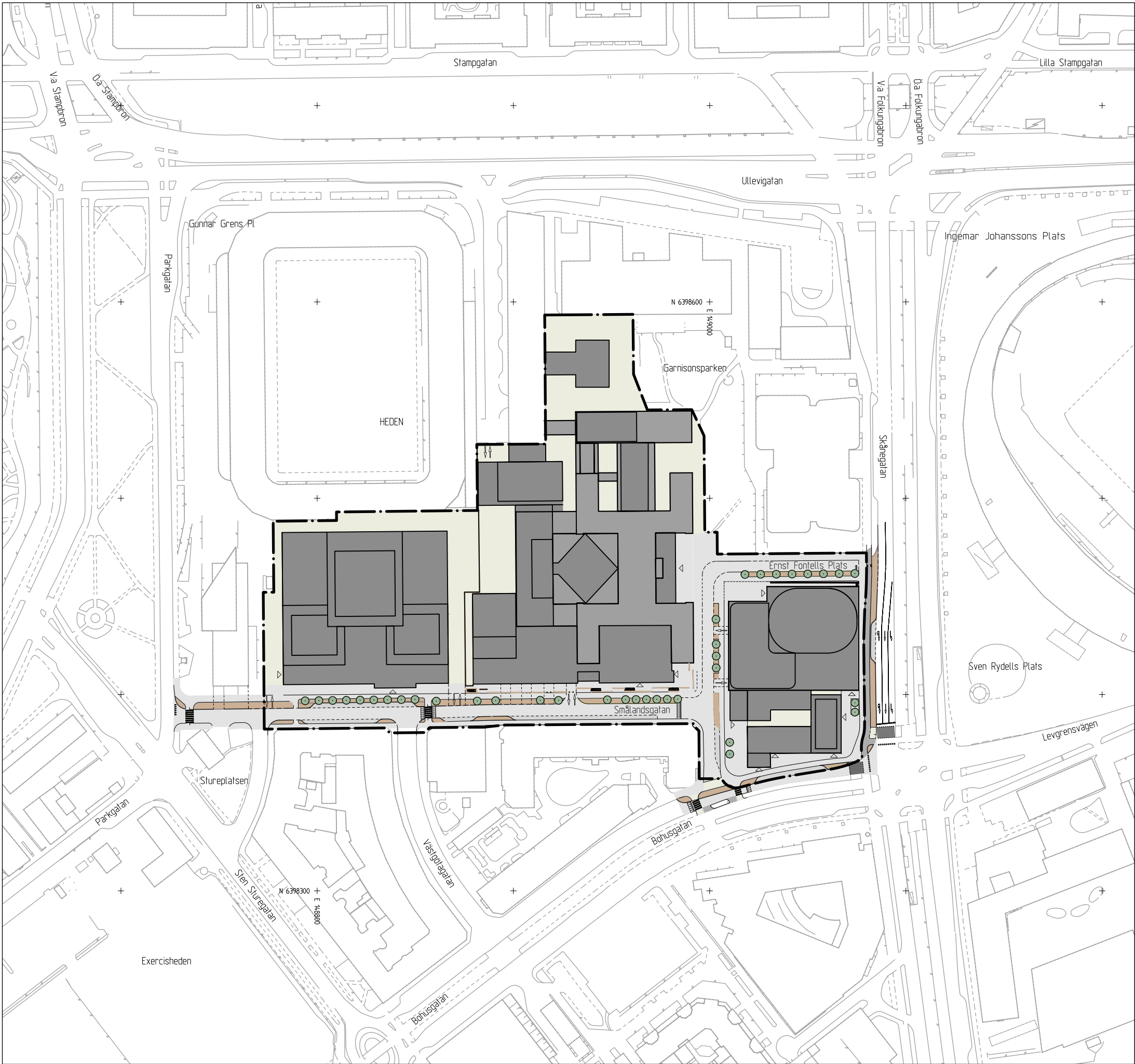
Frida Kjäll
Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

GRUNDKARTA

5617

Cadritad av: Ingemar Jansson



BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad, takkontur
- Föreslagen byggnad, takkontur

Stadsbyggnadsförvaltningen

Göteborgs Stad

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Göteborg 2022-10-25, reviderad 2023-03-08

Arvid Törnqvist
Planchef

Frida Kjäll
Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

ILLUSTRATIONS

RITNING

2

-5617

Illustration av Kanozi arkitekter.

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-10-20

Diarienummer: 0545/19

Aktbeteckning: 2-5617

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@sbk.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 13 januari 2021 – 16 februari 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Ett samrådsmöte har också hållits i digital form den 25 januari 2021 med cirka 70 deltagare.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats. En annan viktig synpunkt är att riskbilden för befintlig bebyggelse behöver förtydligas. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert.

Kontoret har bedömt att planförslaget behöver revideras för att åstadkomma bättre anpassning till platsens förutsättningar samt gynnsammare omgivningspåverkan. De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Anpassning av föreslagen bebyggelse mot Smålandsgatan har gjorts för att åstadkomma bättre dagsljusförhållanden för befintliga bostäder och en bättre gatumiljö. En följd av anpassningen är att förslaget för rättscentrum förändrats betydligt. En högre byggnadsvolym inne i kvarteret istället för höga volymer utefter Smålandsgatan medför att stadssiluetten förändras.
- Anpassning av föreslagen bebyggelse utifrån befintliga verksamheter inom rättscentrum.
- Riskbilden har förtydligats och åtgärder säkerställts genom planbestämmelser.

- Planområdet har minskats. Garnisonsparken har utgått då den anses viktig att bevara i enlighet med gällande detaljplan. Prövande av park på Stureplatsen har utgått utifrån anspråket på en eventuell framtida spårväg i Alléstråket och att befintlig drivmedelstation ska vara kvar inom överskådlig tid.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret kan tillstyrka planförslaget under förutsättning att kvarvarande utredningar ger godtagbara lösningar på identifierade risker samt att exploaterings-, genomförande- och marköverlåtelseavtal träffas i anslutning till granskning men före antagande. Beslut om godkännande av genomförandefrågor avvaktar till granskningsskedet på grund av att flera genomförandefrågor kvarstår att utreda, bland annat flytt av fördelarstation, ledningsomläggning samt hantering av dag- och skyfallsvatten.

Stora delar av planområdet är befintligt och blivande skyddsobjekt. Därför ställs särskilda krav på byggteknik och utformning av byggrätterna. Det är fortfarande inte helt klart hur stor påverkan blir och därför har markanvisningsavtal för Ernst Fontells plats ännu inte tecknats.

Det finns vissa oklarheter beträffande hur befintliga arrenden för parkeringar ska hanteras.

Det var ursprungligen Fastighetskontorets ambition att förtäta området med bostäder av blandad upplåtelseform. Då bristen på utbildningsplatser i för- och grundskola inte tillåter sådan exploatering bedöms nuvarande innehåll med cirka 50 företagsbostäder samt cirka 250 studentlägenheter ge området det inslag av liv och rörelse i området utöver kontorstider.

Efter detaljplanens laga kraftvinnande återstår flera komplicerade åtgärder så som flytt av ledningar och fördelarstation, arkeologiska slutundersökningar, komplicerad grundläggning samt entreprenad för flera exploatörer på en mycket kompakt yta.

Även med osäkerheten kring kostnader för åtgärder som ännu ej är utredda så har projektet goda utsikter att nå ett gott ekonomiskt resultat.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Fastighetskontoret deltar i arbetet med detaljplanen och äger processen att hantera genomförandefrågorna. Samtliga synpunkter bearbetas under projektets gång och belyses i planbeskrivningen inför granskning.

2. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB äger många anläggningar inom området för detaljplanen och i anslutning till detaljplanen, kablar, styrkablar, kabelskåp, transformatorstationer och framför allt en stor fördelningsstation vid Bohusgatan. Detaljplanen kommer att innebära att flera av befintliga ledningar och fördelningsstationen måste flyttas samt att ett nytt ledningsnät måste byggas till.

Den befintliga fördelningsstationen ska flyttas helst till ett fristående läge för att inte försvåra flytten alldeles för mycket. Enligt planförslaget är fördelningsstationen inhyst i den planerade utbyggnaden. I plankartan finns ett E-område (E₁) reserverat för fördelningsstationen vid studentbostädernas västra del.

I plankartan finns också ett E-område (E₃) reserverat i nordöstra delen av planen för den befintliga transformatorstationen. Det finns en transformatorstation till i nordvästra delen av planområdet och för den behöver också ett E-område (E₃) reserveras i plankartan. Utöver detta finns också en transformatorstation vid Smålandsgatan 4 för vilken ska ett E-område (E₃) i plankartan reserveras antingen i det befintliga läget eller i det nya läget om den ska flyttas. Det behöver också reserveras ett E-området (E₃) för en ny transformatorstation som behövs för den nya exploateringen till exempel mellan studentbostäderna och de andra verksamheterna.

Alla kostnader för flytten ska bekostas av den som initierar flytten och för detta ska en Principöverenskommelse ingås mellan parterna.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etcetera. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall.

Verksamheter runt nätstationen i en radie av cirka 5 meter (gäller också våningen ovan) kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket skall framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfältsvärden även efter magnetfälts-reducerande åtgärder som låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak utföres (golvet ska ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Inom planarbetet har en GFS (Genomförandestudie) gjorts på uppdrag av Fastighetskontoret och Trafikkontoret för att säkra möjligheten till flytt av fördelarstationen och befintliga ledningar och utrymme för framtida behov. Fastighetskontoret har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploatörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan. Överenskommelse och avtal om kostnaderna på stadens mark hanteras av fastighetskontoret.

E₁-Fördelarstation, föreslås i granskningshandlingen på samma plats som i samrådshandlingen men som en egen byggnad.

E₃-Transformatorstation, i nordöstra delen, ingår inte längre i planen då Garnisonsparken som helhet utgår.

E₃-Transformatorstation, inom rättscentrum möjliggörs på begäran av GENAB rent planmässigt genom att E₃-Transformatorstation som gäller generellt inom aktuell

kvartersmark. Projektering har inte kommit så långt att fastighetsägaren ännu med säkerhet vet slutlig placering av dessa transformatorstationer. Fastighetsägaren måste under projekteringen ha avstämmingar med GENAB för att säkerställa placering och åtkomlighet.

Kapacitet för ny exploatering på fastigheten Heden 47:2 löses genom anslutning till befintlig transformator på Heden 47:3.

Kapacitet för ny exploatering på Ernst Fontells plats löses dels genom anslutning till befintlig transformatorstation i Garnisonsparken dels genom ny anläggning.

Skydd mot skador vid skyfall hanteras i Plankartan genom skyddsbestämmelser.

Problemet med förhöjda magnetfält hanteras genom att en begränsande bestämmelse i plankartan läggs till.

u-område finns reserverat i plankartan där behov av detta identifierats och kommunicerats till Stadsbyggnadskontoret via genomförandemötena.

Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas samt Signalkablar

Fjärrvärme - Göteborg Energi har både driftsatta fjärrvärmeledningar och bortkopplade fjärrvärmeledningar inom det aktuella detaljplaneområdet och flertalet fastigheter är idag anslutna till fjärrvärmenätet.

Planen ser ut att påverka befintliga fjärrvärmeledningar och vissa ledningars lägen kan behöva justeras. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet sägas upp. Vi vill även uppmärksamma vårt säkerhetsavstånd från spont till ledning, vilket är två meter.

Det finns goda möjligheter att ansluta området till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter får studeras närmare när vi har fått till oss förutsättningarna från exploitörerna.

Fjärrkyla - Göteborg Energi har befintlig fjärrkyla i planområdes norra del. Det finns ingen fjärrkyla i Smålandsgatan. Ledningsdragning och anslutningspunkter till området får studeras närmare när vi har fått till oss effektuppgifter från exploitörerna.

Gas - Vi vill uppmärksamma att det finns driftsatta gasledningar i Smålandsgatan. Dessa måste beaktas.

Göteborg Energi GothNet AB - Alla frågor angående Gothnets kanalisation etcetera ska gå via kontaktperson för GothNet.

Kommentar:

Inom planarbetet har en GFS (Genomförandestudie) gjorts på uppdrag av Fastighetskontoret och Trafikkontoret för att säkra möjligheten till flytt av befintliga ledningar och utrymme för framtida behov. Fastighetskontoret har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploitörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan.

Fjärrvärme - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploitörerna inom planområdet.

Fjärrkyla - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploitörerna inom planområdet.

Gas - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploatörerna inom planområdet.

Göteborgs Energi GothNet AB - Noteras. Yttrandet är i sin helhet kommunicerat till Trafikkontoret, Fastighetskontoret samt exploatörerna inom planområdet.

3. Göteborgs stads Parkering

Göteborgs stads Parkering har inga specifika synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

4. Kretslopp och vatten

Avfall - Underlag behöver tas fram som visar hur avfallshanteringen är tänkt att fungera och hur avfallsutrymmen förhåller sig till möjliga angoringsplatser, samt hur sopbilar ska kunna köra och göra eventuella vändningar på ett säkert sätt. Kretslopp och vatten behöver bli inbjudna till ett möte innan granskningsskedet för att diskutera underlaget som tagit fram för avfallshanteringen.

VA - En av de föreslagna fastigheterna på Ernst Fontells Plats har ingen närliggande spillvattenledning att anslutas till och att bygga ut VA-nätat runt fastigheterna bedöms inte vara möjligt ur topografisk synpunkt. För att underlätta anslutning önskar Kretslopp och vatten att ett U-område med ledningsrätt. Om detta inte är möjligt rent byggnadstekniskt ser Kretslopp och vatten att en gemensamhetsanläggning bildas.

Att säkra planen ur dagvatten- och skyfallssynpunkt blir av vikt då utredningar visar på att detta är för planen problematiskt. Höjdsättning av tillkommande byggnader och fördröjning av dagvatten blir viktigt i fortsatt planarbete.

Det råder kapacitetsbrist på spill- och dagvattennätet. Det blir fortsatt viktigt att utreda möjligheter och lämpliga åtgärder för att kunna ansluta tillkommande byggnader till allmänt VA-nät.

Kommentar:

Kretslopp och Vatten har lämnat synpunkter på vad planhandlingarna behöver kompletteras med. Detta har inarbetats i planhandlingarna i samspråk med Kretslopp och vatten som ingår i projektet. Dock gällande synpunkt om bestämmelse f₂ avser stadsbyggnadskontoret inte att ta bort denna då det finns fungerande lösningar samtidigt som denna bestämmelse finns kvar.

Avfall: Samtliga exploatörer har tagit fram förslag på avfallshantering som är redovisade för Kretslopp och Vatten. Planhandlingarna har förtydligats med hur avfallshanteringen kan lösas.

VA: Föreslagen fastighet som hänvisas till har utgått ur planförslaget. Angående kapacitetsbristen för VA kommer Kretslopp och vatten att bygga ut systemet.

Skyfall: Skyfallsproblematiken hanteras genom skyfallsled som Staden genomför samt genom planbestämmelser på kvartersmark utifrån uppdaterad Skyfallsutredning. Se även svar på länsstyrelsens yttrande under punkt 11.

Yttrandet har i sin helhet sänts till Fastighetskontoret, Trafikkontoret och exploatörerna.

5. Kulturförvaltningen

På ett övergripande plan anser kulturförvaltningen att samrådsförslaget har möjligheter att utgöra en positiv utveckling för Smålandsgatans stadsmässighet och dess ursprungliga roll som en huvudgata genom området. Förvaltningen ser också positivt på den varsamhetsbestämmelse som polishuset försetts med samt de utformningsbestämmelser som tillkommande bebyggelse har att förhålla sig till. Detta ger sammanvägt goda förutsättningar för att säkerställa en hög kvalitet i material och utformning som kommer gagna hela stadsmiljön.

När det gäller de utpekade kulturhistoriskt värdefulla områdena Stureplatsen, Smålandsgatans möte med polishuset och Ernst Fontells plats, Polishusets entré, Garnisonsparken samt Korsningen Bohusgatan/Västgötagatan är det kulturförvaltningens bedömning att dessa platser kulturhistoriska förutsättningar hanteras på ett acceptabelt sätt, så som de presenteras i samrådshandlingarna.

Det område där kulturförvaltningen anser att planförslaget innehåller problematiska delar, och brister, gentemot de utpekade kulturhistoriska värdena och förutsättningarna finns på den gröna kullen intill Ernst Fontells plats.

Att bebygga kullen, och således utradera grönskan och topografin, skulle få stora negativa konsekvenser för förståelsen av platsens och områdets historia. Det skulle också kapsla in garnisonsskyrkogården på ett icke önskvärt sätt och försvaga dess annonsering mot den omkringliggande staden och förståelsen av den som en del av ett landskapsmässigt sammanhang. Den gröna kullen är av stor vikt för gaturummet utmed Skånegatans norra del och har rekreativa värden och utvecklingspotential. En så kraftfull bebyggelseutveckling som samrådshandlingarna föreslår på platsen skulle ytterligare cementera den trafikdominerande, storskaliga karaktären längs Skånegatan med tydlig prägel av transportsträcka mot enskilda målpunkter. Kulturförvaltningen anser att byggrätterna på den idag bevarade gröna kullen skall utgå, och att ett helhetsgrepp behöver tas kring Skånegatan där det historiefyllda gröna inslag som kullen utgör bör vara en naturlig utgångspunkt i utvecklingen av området. Kulturförvaltningens bedömer att markanvändningen Park och de skyddsbestämmelser som finns för Garnisonsparken ska utökas och även gälla för den gröna kullen.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närhet till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

6. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden avstyrker planförslaget för Ernst Fontells plats. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker i övrigt fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Naturmiljö - Miljöförvaltningen anser att planförslaget innebär att inga av de natur- och rekreationsvärden som finns på Ernst Fontells plats idag blir kvar. Liksom stadsbyggnadskontoret skriver kan de värden som går förlorade inte fullt ut kompenseras genom de åtgärder som föreslås i planen. Vi anser att det behövs ett omtag kring Ernst Fontells plats med syftet att bevara så mycket som möjligt av naturvärdena på platsen. Verksamhetsbullen:

Miljöförvaltningen har synpunkter på att de planerade studentbostadshuset exponeras för fläktbuller vilket behöver åtgärdas och åtgärden säkerställas. Vidare saknas bestämmelser i plankartan. Även buller från ventilationssystemet på taket på Polismyndigheten/Åklagarmyndigheten samt Gamla Ullevi behöver beräknas.

Trafikbuller - Det behöver tydliggöras hur planen avser att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden innehålls för planerade bostäder. Planbeskrivningen behöver tydliggöra var små bostäder (< 35 kvm) planeras samt om/var och hur man planerar genomgående lägenheter

Vibrationer - Eftersom den pågående pandemin inte har möjliggjort vibrationsmätningar på Gamla Ullevi återkommer miljöförvaltningen med formella synpunkter angående bedömningen av risk för vibrationsstörningar i granskningsskedet.

Dagvatten - Enligt utredningen och planbeskrivningen finns i dagsläget ingen lösning på det stora fördröjningsbehovet på 610 kubikmeter dagvatten på allmän platsmark samt rening av dagvatten från Smålandsgatan. Detta behöver utredas vidare och en lösning behöver redovisas innan detaljplanen tas vidare till granskning.

Vad gäller lösningar för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark så beskrivs i dagvattenutredningen att speciallösningar kommer att krävas. Miljöförvaltningen anser att det bör finnas ett tydligare underlag som styrker genomförbarheten av föreslagna lösningar, att funktion och drift kommer att fungera och vara hållbara på lång sikt. För den fastighet som betecknas som "fastighet 1" i dagvattenutredningen är det oklart vilka ytor som ska användas för rening.

Kvalitetsmål - Inget av målen specificerar kvaliteter kopplat till miljömässig hållbarhet. Planförslaget innebär en hög exploatering och att gröna värden försvinner från centrala staden. Det bör finnas mål om att tillföra ekosystemtjänster, skapa goda ljudmiljöer och att rena dagvatten.

Kommentar

Naturmiljö – Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir

exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Verksamhetsbullen - Ny utredning är framtagen och planbeskrivningen är uppdaterad. Där åtgärder är nödvändiga säkerställs dessa genom avtal med berörda parter innan detaljplanen antas enligt boverkets anvisningar. Se även under svar till länsstyrelsen.

Trafikbullen: Bullervärdena för små lägenheter klaras. Bullerbestämmelser säkerställer att riktvärdena ska klaras. Ny utredning har tagits fram och planbeskrivningen har uppdaterats. Se även under svar till länsstyrelsen.

Vibrationer: Noteras. Beräkningar har nu kunnat genomföras och utredning biläggs planhandlingarna.

Skyfall: I ny utredning presenteras en skyfallsled som lösning. Detta omhändertar de 610 m². Staden kommer att genomföra lösningen och säkra rådigheten genom avtal/servitut där så är nödvändigt. I övrigt är planbestämmelser införda där det finns en skyfallsproblematik. Se även svar på länsstyrelsens yttrande under punkt 11.

Dagvatten: Ett kompletterande PM har tagits fram av Kretslopp och Vatten som hanterar fördröjning och rening. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Kvalitetsmålen är kopplade till gestaltning och utformning och har uppdaterats. Träd och planteringar har lyfts som viktiga inslag. Övriga hållbarhetsmål hanteras under miljömål.

Övriga synpunkter noteras.

7. Park- och naturnämnden

Förvaltningens helhetsbedömning av förslaget är att den tänkta utvecklingen av området på ett positivt sätt bidrar till en mer sammanhållen, attraktiv och väl gestaltad stadsdel. Förvaltningen framför följande synpunkter:

Garnisonsparken – Parken fungerar som bostadsnära park för området och har idag utmanande förutsättningar vad gäller att tillgodose sociala värden. Planförslaget riskerar att försämra dessa förutsättningar ytterligare. Parkens förutsättningar, samt att fler människor kommer att bo och arbeta i området, medför ett stort behov av att komplettera parken med sådant som inte kan tillgodoses på annan plats i närområdet.

Ernst Fontells Plats - I planförslaget föreslås ett befintligt grönområde om 0,2 hektar på Ernst Fontells plats att tas i anspråk för byggnader. Ytan bedöms vara en del av den gamla Garnisonsskyrkogården och har en betydande inverkan på stadsbilden. Här växer idag flera gamla och grova träd, varav två som klassas som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Att inte ta tillvara och utveckla de gröna kvaliteter som finns på platsen medför negativa konsekvenser för såväl den biologiska mångfalden som för de viktiga ekosystemtjänster dessa träd bidrar med. Stadsbilden blir också mindre

grön och ett värdefullt grönområde med potential att tillföra såväl sociala kvaliteter tas bort.

Befintliga alléer - Generellt förespråkar förvaltningen i enlighet med Stadens trädpolicy att exploateringar anpassas till befintliga träd, men i just det här fallet bedömer förvaltningen att det kan vara rätt att ersätta befintliga träd med nya eftersom förlusten kan kompenseras inom skälig tid och förbättra förutsättningarna för en god utveckling av träden över tid.

Kompensations- och förstärkningsåtgärder - För att kompensera de förluster som detaljplanen medför avseende grönytor och träd, och därigenom ge området förutsättningar att möta den ökade aktiviteten, behöver både kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder genomföras. I det fortsatta arbetet är det av yttersta vikt att tillräckliga kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder säkerställs. Syftet med dessa åtgärder är att tillgodose goda livsmiljöer för de som redan bor eller arbetar i området, och de som kommer att göra det i framtiden. Kompensations- och förstärkningsåtgärderna måste utredas vidare i kommande arbete.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet. Cirka 13 miljoner har avsatts till kompensations- och förstärkningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande. Övriga synpunkter noteras.

8. Räddningstjänsten

Brandvatten - Det finns brandposter på det kommunala ledningsnätet i området. Kapaciteten borde framgå i planbeskrivningen.

Framkomlighet - Framkomligheten inom området bedöms generellt inte påverkas av den byggnation som planen medger. Skulle det i senare skede bli aktuellt med fysiska hinder önskar RSG delta i arbetet med utformningen.

Riskhänsyn - RSG anser att den planbestämmelse som införts kring explosionsskydd behöver förtydligas. Det kan även vara lämpligt att dela upp den till två bestämmelser där fönster och fasad avser en yta medan förstärkt byggnadsstomme avser hela byggnaden inom ett visst avstånd.

I arbetet med säkerhetsanalysen har andra åtgärder som parkeringsförbud och skyddsbarriärer i form av trädplantering diskuterats. De återfinns inte som planbestämmelser. Om det är dessa åtgärder som avses med formuleringen "Verksamheten kan därutöver ställa högre krav än vad som regleras i detaljplanen" i

planbeskrivningen borde det förtydligas. Det borde också framgå om de genomförs med stöd av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen.

Kommentar:

Text kring brandvatten har lagts till i planbeskrivningen. Planbestämmelserna avseende säkerhet har utvecklats och specificerats. Avsnittet om säkerhet har förtydligats i planbeskrivningen och säkerhetsutredningen bilagts planhandlingarna. Övriga synpunkter noteras.

9. Socialnämnden Centrum

Socialförvaltningen föreslår att tillstyrka planförslaget i samrådsskedet med synpunkter enligt detta yttrande. Inom planen finns flera målkonflikter, vilka till stor del är beskrivna. Däremot efterfrågar förvaltningen att konsekvenserna, utifrån ett socialt perspektiv, inte enbart synliggörs utan även hanteras och prioriteras. Förvaltningen vill även understryka betydelsen av att det återstående arbetet med åtgärdsförslag från SKA/BKA genomförs.

Förvaltningen ser positivt på att dialogerna är utförligt beskrivna och sammanställda men efterfrågar att konsekvenserna, utifrån ett socialt perspektiv, inte bara synliggörs utan även hanteras och prioriteras. Förvaltningen vill även understryka betydelsen av att det kvarstående arbetet med åtgärdsförslag genomförs. Åtgärder i den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen behöver vara konkreta och kopplade med en ansvarsfördelning.

Både grönområdet vid Ernst Fontells plats och delar av Garnisonsparken tas i anspråk genom utbyggnad, vilket är negativt både för boende i närområdet idag samt för inflyttande studenter. Socialförvaltningen anser därför att grönytor med vistelsekvaliteter måste tillföras inom eller i nära anslutning till området, då det redan idag råder brist på kvalitativ bostadsnära grönska. Det är vidare positivt att trafikförslaget medger nya gångpassager över Smålandsgatan. Dock finns ingen cykelbana utmed Smålandsgatan till följd av platsbrist, vilket är olyckligt.

Kommentar:

Ett PM som beskriver förutsättningar, ställningstagande och vad planförslaget bidrar med utifrån ett socialt perspektiv och barnperspektiv är framtaget. En åtgärdsplan kommer att upprättas inför antagande av detaljplanen i syfte att bidra till en socialt hållbar miljö utifrån detaljplanens förutsättningar. Dock sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning för vad som kan åstadkommas vad gäller den sociala miljön inklusive friytor.

Grönområdet på Ernst Fontells Plats kommer att exploateras. Inga nya ytor kommer att skapas inom planområdet. Kompensations- och förstärkningsåtgärder kommer att genomföras, till stora delar utanför planområdet.

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas.

Cykelbanan utmed Bohusgatans norra sida kan utgå, då behovet för cykeltrafikanter utmed Bohusgatan bedöms som tillgodosett i och med de parallella cykelbanorna på Bohusgatans södra sida respektive i mitten av Bohusgatan. Åtgärden ger mer utrymme för torgyta och möjlighet till angöring för fastigheten vilket kan bidra till en bättre användning och tillgänglighet till platsen.

Med hänsyn till framtida exploatering av evenemangsområdet bedömer trafikkontoret att Skånegatans sektion på sträckan Ullevigatan-Levgrensvägen ej ska förändras. Detta då den kapacitetsreserv som finns på sträckan behövs för att hantera ökade flöden till och från evenemangsområdet.

I planförslaget har Stureplatsen planlagts som "torg". Trafikkontoret studerar för närvarande möjligheterna att anlägga spår i Alléstråket inom ramarna för en förstudie och bedömer att den i planen angivna genomförandetiden kan begränsa stadens möjlighet att realisera dessa åtgärder. Det gäller såväl framtida trafikeringsprinciper som behov av placering av transformatorstation/signalskåp för framtida spårväg.

Exploatörerna har inte på ett tillfredsställande sätt visat hur ett antal viktiga funktioner ska lösas på kvarteretsmark. Dessa är sophantering, leveranstrafik, tillgänglighet för räddningstjänsten, cykelparkering och parkering för rörelsehindrad. Till granskningen behöver exploatörerna utreda och visa på godtagbara lösningar. Gällande exploateringen på Ernst Fontells Plats behöver exploatören också se över placering av ramper till parkeringsgarage, så att lösningarna inte negativt påverkar framkomlighet eller trafiksäkerhet.

Kommentar:

Trafikkontoret representerar i projektgruppen och har tagit fram ett uppdaterat trafikförslag. Stureplatsen har utgått ur planområdet. Exploatörerna har stämt av angöringslösningar med trafikkontoret vilket innefattas i det uppdaterade trafikförslaget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har goda ambitioner för att hantera platsen och verksamheternas specifika förutsättningar och begränsningar. De kvalitetsmål som satts upp för detaljplanen och området anser Länsstyrelsen är bra. En utmaning för planen är att hantera avvägningen mellan Polis- och Åklagarmyndighetens behov av slutenhet och ambitionen att förstärka tillgängligheten och gaturummets attraktivitet. Det område som planeras för studentboende och publika verksamheter i gatuplan sammanfaller också med de områdena som är mest utsatta för buller- och luftföroreningar.

Till granskningen ser Länsstyrelsen att planförslaget behöver utvecklas och förtydligas gällande miljö kvalitetsnormerna för luft och förslagets påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att

prövas förutsatt att ni kompletterar och förtydligar planförslaget gällande miljökvalitetsnormerna för luft och risken för människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

Miljökvalitetsnormer för luft (MKN)

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver förtydligas med följande:

- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.
- Byggnadernas höjd och placering i de sydöstra delarna beskrivs bidra till att MKN för kvävedioxid inte överskrids, utan tangeras, på platsen. Har ni tagit hänsyn till detta i den föreslagna byggrätten?
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för dagvattnet från planområdet är Fattighusån som utgör en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer.

Länsstyrelsen delar er bedömning att planförslaget inte kommer att bidra till att försämra statusen eller försvåra möjligheten att MKN uppnås i berörd vattenförekomst.

Bedömningen baseras på er föroreningsberäkning som finns i er dagvattenutredning.

Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att ni vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Trafiksäkerhet

Det finns sedan tidigare överenskommelser mellan Göteborgs stad och Trafikverket om trimningsåtgärder för Ullevimotet. Föreslagen detaljplan kommer generera en ökad trafik vid Ullevimotet och E6/20. Denna påverkan måste utredas vidare enligt Trafikverkets synpunkter att utföra mikroanalyser för både Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket ser en risk för oacceptabla trafiksäkerhetsrisker om inte tidigare överenskomna åtgärder genomförs. Länsstyrelsen anser att detta behöver hanteras vidare i planprocessen.

Skyfall

Länsstyrelsen anser att planförslaget inkluderar vad som bör anses som samhällsviktiga verksamheter. Detta konstateras även av er i planbeskrivningen. Samhällsviktiga verksamheter bör enligt Göteborg Stads tematiska tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker (TTÖP) utformas med 0,5 meters marginal till vital del. Ändå har ni valt att lägga marginalen på 0,2 meter, vilket ligger i nivå med ”normala” byggnader, för samtliga markanvändningar inom planområdet. Ni behöver komplettera underlaget med en motivering till denna avvikelse från TTÖP.

I planbestämmelse m₃ anges att marginal för skydd ska utföras i förhållande till skyfallsyta. Vilken höjd denna skyfallsyta förväntas hamna på är dock inte klarlagt. Länsstyrelsen bedömer inte att detta är en tillräckligt tydligt formulerad planbestämmelse. Ni behöver därför förtydliga denna planbestämmelse och visa hur det säkerställs att syftet med planbestämmelsen uppfylls.

Ett 600 m³ stort underjordiskt magasin samt en 145 m³ stor multifunktionell yta är avgörande för att klara skyfallsproblematiken. Eftersom dessa åtgärder är nödvändiga för att planen ska kunna anses lämplig ur översvämningsproblematik bedömer Länsstyrelsen att utförandet av dessa bör villkoras mot bygglöv eller startbesked.

Vidare noterar Länsstyrelsen ett antal åtgärder som identifieras i skyfallsutredningen som inte har säkerställts eller kommenterats i planbeskrivningen:

- Höjdsättning runt hus i "Garnisonsparken" så att vatten inte rinner mot fasaden
- Höjdsättning mellan Smålandsgatan och garageentrén vid Ullevi Tennis
- Tillgänglighet till- och från planområdet ska garanteras genom höjdsättning (om höjdsättning Smålandsgatan ändras)

Ni behöver komplettera med en beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

Utrymning arena

Av planbeskrivningen framgår det att utrymningsförhållandena från Gamla Ullevi har beaktats och inte försämrats i samband med ny detaljplan. Länsstyrelsen rekommenderar dock att ni tydligare beskriver hur denna beaktan har skett, vilka principer som ni har utgått ifrån och vilket minimikrav som identifierats avseende exempelvis utrymningsbredd.

Säkerhet

Det framgår av plankartan att fasader, fönster och bärande stomme ska utföras explosionsklassade. Av plankartan framgår dock inte vilken dimensionerande explosionslast eller explosionsklass som gäller utan detta finns endast angivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att ni bör reglera dimensionerande klass genom planbestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att ni behöver förtydliga hur riskbilden för befintlig bebyggelse påverkas av detaljplanen. Om åtgärder krävs för att risken ska bli acceptabel behöver det visas hur dessa åtgärder säkerställs.

Buller

Trafikbuller - Genomförd bullerutredningen visar att 65 dBA överskrids upp till ca 16 meters höjd vid studentbostäderna i riktning mot Skånegatan. På våning 1–3 planeras kontorslokaler. För att kunna möjliggöra bostäder vid våning 4–6 behöver bebyggelsen dras in ytterligare 3 m från Skånegatan. Ni har säkerställt att 65 dBA för småbostäder klaras genom planbestämmelse.

Industribuller - Fläktarna på taken på Bohusgatan 13–15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planbeskrivningen att fastighetsägaren avser att byta ut fläktarna och istället ansluta huset till fjärrkyla alternativt byta fläktsystem.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det behöver säkerställas att bullernivåerna från fläktarna klarar Boverkets riktvärden för industribuller vid bostäderna innan planen antas.

Det har inte genomförts någon beräkning av buller från fläktarna på taket på Polishuset/Åklagarmyndigheten eller från ventilationssystemet vid Gamla Ullevi. Ni motiverar detta genom att anslutande kvarter inte planeras för bostäder utan för tillfällig vistelse och därför inte berörs av riktvärden för buller.

Hur lång tid man vistas i ett tillfälligt boende är viktigt att beakta när det gäller att bedöma en eventuell olägenhet enligt miljöbalken. För fastigheten vid Ullevi Tennis använder ni i planbeskrivningen begreppet "företagsbostäder". Länsstyrelsen förstår inte vad som omfattas av detta begrepp. Vi anser att ni behöver förtydliga vad detta innebär och varför ni har valt att planlägga för tillfällig vistelse och inte bostäder i denna del.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) omfattar även tillfälligt boende så det är viktigt att dessa värden kan uppnås.

Buller från arenor - En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Då arenorna främst används vår-höst bör redovisningen av anläggningens nyttjandegrad anpassas till detta. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Vibrationer

En vibrationsutredning för väg- och spårtrafik har genomförts. Denna visar att 0,4 mm/s kan innehållas för byggnader med grundläggning och bjälklag i betong. Ni har föreskrivit en planbestämmelse om att "Gällande riktlinjer för vibrationer i byggnad, 0,4 mm/s vägd RMS får inte överskridas". Det är oklart vilken riktlinje den syftar på. I Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 är det vibrationer i bostäder och vårdlokaler från väg- och spårtrafik som regleras. Är det denna som avses? Alternativt är det Svensk Standard SS 460 48 61 som avses?

Med anledning av att det inte har genomförts några större evenemang under utredningstiden saknas kunskap om vilka vibrationer Ullevi respektive Gamla Ullevi kan medföra för planområdet. Det framgår inte heller tydligt av planen om planbestämmelsen 0,4 mm/s även syftar till att reglera vibrationer från arenorna. Inför granskning behöver det utredas vilka vibrationer som kan förekomma från arenorna, vilka riktvärden som avses innehållas samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten bör vara att de riktvärden som Miljöförvaltningen beslutat om även ska gälla för den nya bebyggelsen.

Förorenade områden

Av utförd undersökning framgår att föroreningar påträffats och att efterbehandlingsåtgärder kommer att bli nödvändiga vid nyetablering inom området.

Vilka efterbehandlingsåtgärder som ska genomföras behöver beskrivas mer detaljerat med avseende på vilka åtgärdsområden som ska gälla, vilka områden som ska saneras samt omfattningen av saneringsåtgärderna. Om efterbehandlingsåtgärder inte genomförs innan planen antas ska det införas en planbestämmelse som säkerställer att nödvändiga efterbehandlingsåtgärder genomförs.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Bebyggelsekaraktären inom området och angränsande delar är mycket varierad vad gäller funktioner, volymer och fasadmaterial. Kulturmiljöunderlaget lyfter fram flera platser inom området med historisk kontinuitet som är viktiga att värna och utveckla i den fortsatta planeringsprocessen.

Det är positivt att kvalitetsmål formulerats som vägledning för den fortsatta processen för att upplevelsen av sammanhang inom området ska stärkas. Sammantaget anser Länsstyrelsen att ni hanterat mötet mellan ny bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö och polishusets kulturhistoriska värden på ett bra sätt.

En arkeologisk förundersökning av fornlämning RAÄ Göteborg 346 som utgörs av en begravningsplats har genomförts vid Ernst Fontells Plats. Tillstånd för ingrepp i fornlämning har initierats hos Länsstyrelsen av Klippans fastigheter.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att de gröna värdena vid Ernst Fontells Plats försvinner. Enligt planbeskrivningen ska kompensationsåtgärder genomföras för de värden som går förlorade vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Vi vill påminna om att kompensation som krävs för till exempel nedtagning av biotopskyddade alléträd inte kan tillgodoräknas.

Länsstyrelsen noterar att ansökan om biotopskyddsdispens ska skickas in till Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning. Länsstyrelsen vill påminna om att förslag på kompensationsåtgärder ska ingå i ansökan.

Gällande den rödlistade getlaven gör park- och naturförvaltningen bedömningen att förekomsten av getlav på en lind på Smålandsgatan inte är avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Om trädet behöver tas bort föreslår ni att det ska undersökas ifall det är möjligt och rimligt att flytta trädet till en näraliggande plats. Länsstyrelsen tolkar detta som att ni bedömer att ingen artskyddsdispens krävs för påverkan på getlav. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Dagvatten

Det framgår att det är svårt att få plats med dagvattenåtgärder på allmän platsmark inom planen. Ni skriver att dagvattnet skulle kunna fördröjas utanför planområdet men att problematiken behöver studeras vidare för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Till granskningen behöver frågan vara klarlagd och ett förslag till hållbar dagvattenhantering presenteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I handlingarna framgår att grundläggningsarbeten samt källare och underjordisk parkering planeras. Vid grundläggningsåtgärder samt vid anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken, allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) - MKN klaras med planförslagets genomförande men tangeras vad gäller NO₂ i planområdets östligaste del, mot Skånegatan. MKN tangeras öster om byggnaderna. Utifrån polisverksamhetens behov för bland annat passverksamhet krävs även entréer i anslutning till Skånegatan. Entré vid Skånegatan till den norra byggnadskroppen är möjlig att rikta mot allmän plats i söder där halterna av NO₂ dygn ligger i intervallet 50 - 55 µg/m³. Friskluft kommer att tas in från takvåningarna. Utredningen är reviderad i juni 2022. Planbeskrivningen är förtydligad.

Miljö kvalitetsnormer för vatten - Noteras.

Trafiksäkerhet - Frågan är hanterad i avstämningar mellan Trafikkontoret och Trafikverket. Trafikanalysen har uppdaterats.

Skyfall - Utredningen är uppdaterad. Planbeskrivning och plankarta är reviderad.

Planområdets omgivande gator Skånegatan, Bohusgatan och Parkgatan har ingen skyfallsproblematik vilket säkrar tillgängligheten till och från planområdet. Staden kommer att bygga en ny skyfallsled från Smålandsgatan till Fattighusån och kommer genom avtal säkra rådigheten. Denna lösning ersätter även behovet av det 600 m³ stora magasinet.

Att marken ska luta från byggnad anges i BBR (Boverkets byggregler) och hanteras i kommande Bygglov.

För de delar av planområdet som berörs av skyfallsproblematik har tydligare och mer precisa bestämmelser införts i plankartan.

m₂ bestämmelsen för ny byggnad i norr som planeras för samhällsviktig verksamhet innebär att den ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +3,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden. Färdigt golv i entréplan ska vara minst 3,7 meter över nollplanet. Detta ger en marginal på 0,5 meter över skyfallsyta. Vid bebyggande av marken ska en anordning för fördröjning om minst 145 m³ skapas som kompensation vilket anges i plankartan med bestämmelsen m₁ och villkoras mot bygglov genom bestämmelsen a₂.

För den västra fastigheten inom planområdet har där skyfallsproblematik finns också bestämmelsen m₂ infördd för aktuella delar vilket innebär en marginal på 0,2 meter till skyfallsytan. Bestämmelsen m³ är infördd för aktuella delar vilket innebär att byggnaden ska utformas så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet inte skadar vital del av byggnaden.

Utrymning arena - Utrymningsmöjligheterna för arenan påverkas inte av detaljplanen. Frågeställningen handlar om In- och utsläpp av bortasupportrar till och från Gamla Ullevi. För att säkerställa hantering av detta har Wallenstam i samarbete med Got Event, polisen och räddningstjänsten utrett frågan och hittat en lämplig lösning. Genom detaljplanen regleras att ytan som behövs för ändamålet inte får förses med byggnad.

Säkerhet - Planbestämmelser har uppdaterats för att möta upp säkerhetsutredningens förslag på åtgärder. Riskbilden för omkringliggande bebyggelse beskrivs tydligare. Säkerhetsutredningen har bilagts planhandlingarna.

Trafikbuller - Synpunkten noteras. Ny kompletterande utredning framtagen inför granskning med uppdaterade trafiksiffror. Trafiksiffrorna bedöms fortsatt vara något överskattade. 65 dBA klaras för studentbostäderna.

Industribuller - Mätningar är kompletterade och ny utredning framtagen.

Byggnationen inom planområdet klarar riktvärdena för verksamhetsbuller för samtlig byggnation inom planområdet med undantag för det planerade studentbostadshuset där orsaken är kylmedelskylarna på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan. Kylarna där är över 20 år och den kvarvarande livslängden är begränsad. Hela anläggningen kommer att bytas ut. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal mellan berörda parter innan detaljplanen antas.

Buller från arenor - Noteras.

Vibrationer - Standarden som avses är Svensk Standard SS 460 48 61. Planhandlingen är reviderad. Utredning avseende vibrationer från evenemang är under framtagande.

Förorenade områden - En planbestämmelse a₁ är införd i plankartan för aktuella markavsnitt. Den reglerar att innan startbesked ges för uppförande av byggnad ska förorenad mark ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning. Vad gäller behov av efterbehandlingsåtgärder ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder skickas till tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas. Tillsynsmyndigheten utgörs i detta fall av Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad. Planbeskrivningen är uppdaterad och förtydligad.

Kulturmiljö – Noteras.

Naturmiljö - Noteras. Ansökan om biotopskyddsdispens är inskickad till Länsstyrelsen.

Dagvatten - Frågan är vidare utredd och ett kompletterande PM finns bifogat planhandlingarna. Ett behov av fördröjning har identifierats med anledning av föreslagen byggnation på Ernst Fontells Plats. Ett fördröjningsmagasin avses byggas på den allmänna platsen öster om Studentcentrum. Kretslopp och vattens fördröjningskrav på kvartermark för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Planbeskrivningen är uppdaterad.

Vattenverksamhet – Noteras.

Behovsbedömning - Noteras.

Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet samrådsredogörelsen.

12. Business Region Göteborg

Business Region Göteborg (BRG) ser mycket positivt på utbyggnaden av nya moderna verksamhetslokaler i området kring Smålandsgatan då det innebär en förstärkt möjlighet för Göteborgsregionen att attrahera fler kunskapsintensiva företag till vår region.

Inriktningen för utvecklingen av området kring Smålandsgatan bidrar till en utvidgning av stadskärnan med centrumfunktioner, handel och arbetsplatser. Genom byggnationen kan området stärka kopplingen mellan Centrumkärnan-evenemangsstråket-Gårda och minska barriärerna i form av nya trafiklösningar. BRG anser att platserna och byggnationen stärker områdets roll som regional mötesplats vilket bidrar till en ökad attraktivitet för både boende och företag.

Det är av stor vikt för staden att Polismyndigheten i sin samhällsviktiga roll har ändamålsenliga lokaler som bidrar till att samlokalisera och effektivisera verksamheten vilket bidrar till minskade transporter inom staden och en bättre säkerhet. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket skapar en ökad trygghet. Antalet boende med tillkommande studenter och företagsbostäder ökar vilket också skapar liv, rörelse och trygghet även på kvällstid vilket bidrar till en ökad attraktivitet. Fler företagsbostäder bidrar till att företagen har större möjligheter att snabbt flytta nyckelkompetens dit den bäst behövs vilket stärker dynamiken på den regionala arbetsmarknaden.

BRG är positiva till Ullevi Tennis utveckling, Studentcentrum med bok- och lärohörnan och möjlighet till café och mötesplatser. Fler boende i centrum ger förutsättningar för ett bättre underlag för mer handel i närområdet och i staden som helhet. Vid planerandet av centrumverksamhet i bottenvåningar i byggnaderna bör det tas i beaktande att inte alla

bottenplan lämpar sig för detta beroende på hur stråken befinner sig, utmaningar med varuleveranser samt utmaningar med verksamhetens lönsamhet innan området är fullt utbyggt och så vidare.

Området är redan idag ett område med mycket verksamheter med besöksintensiva näringar och med ett stort antal medarbetare. Samtliga verksamheter är beroende av dagliga leveranser och persontrafik. En stor anledning till att vara lokaliserad i området är det centrala läget och goda tillgänglighet både via kollektivtrafik och bil. Verksamheterna i området är i huvudsak väldigt nöjda med områdets läge i staden.

Det finns en oro för att den kommande utbyggnationen kommer att leda till trafikproblem och minskad tillgänglighet för alla trafikslag samt fotgängare.

Det är viktigt att staden har en tät dialog med näringslivet och verksamheter i närområdet om deras parkerings- och lastningsbehov både under byggtiden och angående hur det ska fungera när området är färdigbyggt och att en tydligare analys och beskrivning av detta tillgodoses

Kommentar:

Noteras. Frågorna kring parkeringsbehov för verksamheterna är omhändertagna i den framtagna Mobilitets- och parkeringsutredningen. Det framtagna trafikförslaget hanterar angöringsmöjligheter. Samtliga befintliga och tillkommande fastigheter har genom planförslaget möjligheter att skapa lösningar för godsleveranser och avfallshämtning, frågan hanteras slutligt vid bygglov. Avseende byggtiden har Trafikkontoret och samtliga exploatörer fått yttrandet i sin helhet och förväntas planera byggprocessen på bästa sätt och dialogen är påbörjad.

13. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

14. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på plankartan:

- Oklarheter kring bestämmelsen om exploateringstal
- Höjdangivelse bör anges för (C₁), (D₁), P₁, (P₁) och a₁.
- Höjdläget för P₁ och a₁ behöver förtydligas.
- Samtliga 3D-bestämmelser ska ha parentes
- e₃ – bestämmelsen behöver regleras i höjd.
- e₁₀ – bestämmelsen bör regleras i höjd.
- R₂ avser befintligt 3D-utrymme till Gamla Ullevi och bör stå inom parentes.

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planbeskrivningen:

- 1480K-II-3578, är berörd samt är det bra att ta med 1480K-II-3098 för att släcka ut den smala remsan som ligger kvar av planen.
- Oklart vad som menas kring behovet av in- o utfart till garageramper för fastigheten på Ernst Fontells Plats

- Det behöver redovisas och motiveras vad som gäller för ändamålen D, D₁, E₁ och E₂ är så kallad allmän kvartersmark där kommunen har inlösenrätt och inlösenskyldighet och det bör framgå storlek på dessa
- Det är bra om tabellen för fastighetsrättsliga konsekvenser förtydligas med en karta
- a₁ – området behöver visas med en sektionsskiss.
- Det bör framgå av styckena "Ledningsrätt" och "Avtal med ledningsägare och exploatör" vilka ledningar som avses behållas och vilka som (eventuellt) avses att flyttas.
- Planbeskrivningen behöver kompletteras med beskrivning av x-området.
- Bra om det även framgår vem som ska bekosta fastighetsbildning inom kvartersmark och förrättning som gäller ledningsrätt. De ekonomiska konsekvenserna behöver förtydligas.

Kommentar:

Plankarta: e-talen om exploateringsgrad är borttagna ur plankartan. Bestämmelsen a₁ och gemensamhetsanläggning från samrådsförslaget har utgått. Användningarna C₁ och D₁ gäller för hela fastigheterna där de finns angivna. Angående höjder för C₁ och D₁ under allmän plats och e₃ avses det inte regleras i detaljplanen utan i avtal till genomförandeskedet. e₃ har utgått. Endast där användningskategorierna skiljer sig behöver det specificeras som 3D-bestämmelse. Bestämmelse e₁₀ numera e₁ avses inte regleras i höjd.

Planbeskrivning: Den smala remsan i 1480K-II-3098 är medtagen i planområdet. Planbeskrivningen uppdateras även med 1480K-II-3578. Angående in- och utfarter är det uppdaterat i planbeskrivningen. Användningarna E₁ och E₂ har begränsats i plankartan genom plangränser och att det gäller i markplan. Planbeskrivningen uppdateras utifrån uppdaterade planbestämmelser. Ett servitut finns idag och x₁ bestämmelsen utgår ur planen.

Övriga synpunkter noteras.

15. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader. Tvingas Skanova vidta undanflytningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet har översänt till genomförandeparterna; Fastighetskontoret, Trafikkontoret och exploatörerna.

16. Trafikverket

I samband med detaljplan för kontor vid Ullevigatan (SBK dnr: BN0659/11) kom Göteborgs Stad och Trafikverket överens om trimningsåtgärder för Ullevimotet för att inte riskera köer med trafiksäkerhetsrisker. Trafikverket anser att dessa åtgärder måste beslutas och en plan för dess genomförande måste finnas innan denna plan kan gå till antagande. Detta då även denna detaljplan innebär ett trafiktillskott till Ullevimotet. För att det inte ska leda till oacceptabla trafiksäkerhetsrisker behöver trimningar genomföras.

Vidare anser Trafikverket att kommunen måste bedöma hur påverkan på främst Ullevimotet, men även Gårdamotet, blir. Detta bör ske genom en mikroanalys. Mikroanalyser gjorda av Trafikkontoret inom samverkansprojektet SAMKO visar på kraftig köbildning på södergående avfartsramp i Gårdamotet vid endast mindre trafikökningar. Med tanke på att trafikstringsanalysen (bilaga till trafikförslaget) visar ett stort trafiktillskott till Gårdamotet anser Trafikverket att både Gårdamotet och Ullevimotet måste utvärderas i detalj.

Förutom tidigare nämnda trimningar som behöver genomföras i Ullevimotet, anser Trafikverket att Rantorget kan behöva utvärderas.

Sammantaget bedömer Trafikverket att det finns ytterligare aspekter som behöver studeras innan det kan konstateras att det inte blir oacceptabel påverkan på E6/E20. Vidare analyser måste visa att det inte blir oacceptabla risker för köbildning och därmed trafiksäkerhetsproblematik på vägen. Då vägen även är riksintresse för kommunikationer anser Trafikverket att det finns risk för påtagligt utnyttjande av anläggningen om ökad risk för köer inte visas vara obetydlig.

Kommentar:

Frågan är hanterad i avstämningar mellan Trafikkontoret och Trafikverket. Trafikanalysen har uppdaterats.

Sakägare

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

17. Vasakronan AB, fastighetsägare till Heden 42:1 med fler fastigheter

I gällande detaljplan för polishusbyggnadens huvudentré mot öster finns en outnyttjad byggrätt i en våning. Vasakronan anser att den ska återföras i fortsatt arbete då den utgör en viktig pusselbit i utveckling av polismyndighetens lokaler och verksamhet.

I samrådsförslaget har befintligt polishus givits en skyddsbestämmelse, k1. Vasakronan motsätter sig denna skyddsbestämmelse och anser att de kulturhistoriska värden som byggnaden har kan hanteras av Vasakronan tillsammans med stadsbyggnadskontoret i den löpande utvecklingen av kvarteren och byggnaden.

Vasakronan noterar att de uppgifter som finns i tabellen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" avseende överföringar mellan stadens och Vasakronans fastigheter inte stämmer till delar.

Vasakronan har tidigare muntligen informerat om att vi genomför en parallellskiss för att belysa vår utveckling av våra delar inom detaljplaneområdet ytterligare. Vi vill också notera det i detta yttrande. Parallellskissen genomförs under perioden januari till april 2021.

Kommentar:

Byggrätt för polisbyggnadens entré har lags till. Varsamhetsbestämmelsen kvarstår. Befintligt polishus är utpekad i Stadens bevarandeprogram som en viktig kulturbärare för 1960-talets institutionsbyggnader. Tabellen har uppdaterats i planbeskrivningen. Övriga synpunkter noteras.

18. Higab, fastighetsägare till Heden 47:1

Fastigheten med Gamla Ullevi arena ägs och förvaltas av Higab. Till stor del ansvarar Got Event för driften av arenan. Remissvaret är utformat av Higab och Got Event gemensamt.

De nya exploateringarna som planen medger kan i vissa avseenden inverka negativt på Got Events verksamhet.

Ljuspåverkan - Higab och Got Event refererar till dagens situation när det gäller omgivningens negativa ljuspåverkan på kvällsevenemang i nya Ullevi.

Konsertarrangörerna vill ha en så mörk omgivning som möjligt för bästa showeffekt och önskan är därför att planen reglerar störningar av ljus från de planerade höga husen vid Ernst Fontells Plats.

Solljus/skuggning på Gamla Ullevis gräsplan - Gamla Ullevis gräsplan är en idrottsyta för elitfotboll. Förutsättningarna för att upprätthålla en bra gräskvalitet med en sådan hög nyttjandegrad som Gamla Ullevi har är förstärkt gräsuppbyggnad, artificiellt ljus och kvalitetssäkrad skötsel.

Moderna fotbollsarenor är tätt byggda med höga läktare som ger skuggning. Got Event önskar att höjden på en huskropp som placeras närmast arenan i söder sätts till en nivå som inte ger för mycket ytterligare skuggning på gräsplanen då det skulle medföra högre kostnader för skötsel. Enligt samrådshandlingens solstudie för ett tolvvåningshus ger skuggningen "en måttlig påverkan på gräset". Detta är inte Got Events uppfattning.

Got Events evenemangsverksamhet, omgivningspåverkan - Verksamheterna på arenorna Ullevi och Gamla Ullevi påverkar omgivningen redan idag. Det handlar om faktorer som höga ljudnivåer från konserter, motorsport, högtalaranläggningar och publik, ljus från arenabelysning, ljusshower och videoskärmar, vibrationer. Got Event har hanterat dessa frågeställningar kontinuerligt i samverkan med myndigheter och anpassat sin verksamhet så att gällande lagstiftning kunnat följas. Got Event vill därför inte bli pålagda några inskränkningar ur dessa aspekter orsakade av detaljplanen. Sådana skulle kunna äventyra evenemangsverksamheten på dessa arenor. Planen måste ta hänsyn till de två arenornas verksamhet och hantera dem som befintliga förutsättningar i förhållande till miljölagstiftningen.

Gamla Ullevi, södra sidan - Got Event och polisen har medverkat i Wallenstams arbete med lösningar för tomtdispositionen avseende insläpp och kösituation för bortasupportrar, utsläpp av bortasupportrar samt bussuppställning, utrymningssituationer, bortasupportrar och uppställning av TV-bussar för Outside Broadcasting vid stora evenemang. Enligt Got Events uppfattning uppfyller samrådshandlingen deras krav för dessa scenarion.

Omhändertagande av dagvatten vid Gamla Ullevi - För att hantera dagvattenavrinning från lågpunkt vid arenans sydvästra del finns en pumpstation installerad inom fastigheten Heden 47:2. Pumpstationen har enligt uppgift funnits även innan den nya arenans tillkomst 2009. Vi förutsätter att planen inte medför några negativa konsekvenser för dagvattenavrinningen från arenaområdet vid sydvästra delen. Eventuella kostnader för åtgärder som flyttning av pumpstation, omläggning av ledningar etcetera ska inte belasta fastigheten Heden 47:1.

Kommentar:

Ljusstörningar kommer inte att regleras i plankartan. Detta får lösas på samma sätt som görs idag med befintliga verksamheter. Frågan är lyft i framtaget belysnings-PM. När det gäller skuggpåverkan från söder på gamla Ullevis gräsplan är ett nytt förslag på

byggnation framtaget inför granskning. Påverkan bedöms som acceptabel. Planbestämmelse om vibrationer för tillkommande bebyggelse har införts. För buller från arenorna har frågan belysts i utredning utifrån Boverkets nya vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Bullret anses som tillfälliga störningar. Miljöförvaltningens bedömning är att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Frågan angående bländning har utretts och det bedöms finnas tekniska lösningar för de föreslagna byggrätter som bedöms påverkas.

I övrigt noteras synpunkterna.

19. Bostadsrättsföreningen Beryllen, fastighetsägare till Heden 39:15

Brf Beryllen äger fastigheten Heden 39:15 bestående av 240 bostadsrätter och är berörd utifrån föreningens norra och östra sida på ett av föreningens bostadshus.

Bostadsrättsföreningen menar att detaljplanen söder om Bohusgatan fastställd 2016 medger dominerande bostadsbebyggelse och måste vägas in när förslaget ska bedömas.

Planillustration - Föreningen har synpunkter på att illustrationerna inte är tillräckligt utförliga för att kunna jämföra befintliga byggnaders höjder med de föreslagnas och inte heller tilltänkta våningsantal. Eftersom det är höjder över nollplanet som regleras i detaljplanen behöver dessa anges om en meningsfull bedömning ska bli möjlig. Det är därtill nödvändigt att veta hur modellen stämmer med det som detaljplanen möjliggör, eventuell skillnad mot fullt utnyttjad byggrätt, till exempel trappningar och hack i fasaden.

Föreningen önskar att möjligt/tänkt läge för infart till P-garage illustreras, att sparade träd och nya markeras med olika färg och att det säkerställs att nya träd är möjliga att plantera, bland annat med hänsyn till underbyggnadsrätt.

Syfte, kvalitetsmål, planbeskrivning – Föreningen framhåller att detaljplaneförslaget innebär en avsevärd ökning av skalan på byggnaderna i området då befintlig bebyggelse är betydligt lägre än tillkommande och att de tillkommande kommer att dominera stadsbilden.

Brf Beryllen anser inte att beskrivningen om området som otryggt stämmer.

Bostadsrättsföreningen har också synpunkter på att stråk som människor idag använder kommer att påverkas då orienteringspunkter döljs av nya byggnader och efterlyser en stråkanalys.

Föreningen menar att krav på lokaler i bottenvåningarna inte kommer att ge de effekter som beskrivs i planförslaget. De tycker att det är bättre att sänka byggnadshöjden genom att ta bort det våningsplan som skulle innehålla kommersiella lokaler. Polishuset är ett skyddsobjekt med höga krav på skalskydd och skyddsåtgärder i omslutningsytan. Det innebär att några kommersiella lokaler i dessa byggnader inte är möjliga.

Föreningen har också synpunkter på upplevelsen av att Smålandsgatan kommer att bli en enda lång gata med höga raka fasader och att polisen kommer att ha behov av flera fordonsinfarter utmed sin del av gatan. Vidare anser de att fonden på Smålandsgatan inte ska bebyggas till förmån för en öppen plats väster om Skånegatan där den fina bergknallen med sina stora träd kan bibehållas som en viktig del av kultur- och naturmiljön samtidigt som förslaget polishus fortsatt kan vara kvar. Vidare lyfter de att det har skett stora byggnationer i närområdet som påverkar deras boendemiljö och

invänder mot att planerna på studentbostäder och verksamheter går före natur- och kulturvärden och deras enskilda intressen.

Föreningen föreslår att planeringen skulle kunna bereda plats för förskola och skola plats istället för tennis då det råder brist på förskole- och skolplatser i stadsdelen.

Naturvärden - Brf Beryllen anser att även om exploateringen inte är olaglig är den stridande mot Göteborgs grönstrategi. Brf Beryllen yrkar därför på att parken vid Ernst Fontells plats undantas från exploatering.

Solljus - För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse påverkar Brf Beryllen anser föreningen att fler tidpunkter fram till midsommarsolståndet visas, och då både vad den tilltänkta detaljplanen för Smålandsgatan medför och den redan beslutade planen för Bohusgatan. Smålandsgatan förlorar det mesta av sin kvarvarande kvällssol. En minskning av byggnadshöjden skulle dock få kompensatorisk effekt. Förändringen i Smålandsgatans ände mot Bohusgatan är dock dramatisk.

Dagsljus – Föreningen påpekar att modellen för deras byggnad inte innehåller inglasade balkonger, överhäng och fasadförskjutningar. Vidare att bottenvåningen anges som våning två samt att plankartan tillåter raka fasader där dagsljusmodellen är mer uppbruten. I slutsatsen ska detaljplanens påverkan på Brf Beryllens dagsljusförhållande bedömas. Där ska inte lägenheternas rum mot gården ingå eftersom de inte påverkas av detaljplanen. Vidare kommenterar Brf att VSC inte är relevant för att bedöma påverkan på befintliga byggnader utan att det ska bedömas på rumsnivå. Vidare att dagsljusfaktorn ska beräknas enligt Svensk Standard för varje rum mot norr och öster och att DF-punkt redovisas om medianvärde används. Brf anser att avvikelser från BBR inte kan tillåtas för befintlig bebyggelse. För att inte försämrings dagsljusförhållandet i deras lägenheter måste detaljplanens tillåtna byggnadshöjder generellt minskas och avståndet mellan den nya bebyggelsen och Brf Beryllens byggnad ökas.

Utsikt och insyn – Föreningen har synpunkter på att planförslaget kommer att minska deras fria utsikt och utblick mot befintlig grönska.

Föreningen befarar att strålkastare och kameror på polishusets fasad och gård kommer att bli än mer påträngande än idag med polisbyggnaden på ett närmre avstånd. Också andra säkerhetsaspekter kring användningen av polisbyggnaden kan komma att påverka oss. I planhandlingarna anges att det finns frågeställningar/behov kring polisens verksamhet kvar att utreda.

Brf Beryllen är också oroliga för att polisens krav på säkerhet och verksamhetens yttre behov av ytor och manöverutrymme, inte minst vid särskilda händelser, inte kommer att kunna tillfredsställas med den föreslagna detaljplanen. Vi har erfarenhet av hur polisen behövt stora ytor som parkeringsytor och gator i samband med större händelser i Göteborg.

Föreningen yrkar på att godkända bullernivåer ställs som ett krav för beviljat bygglov för kommande studentbostäder.

Vidare ställer föreningen sig tvivlande till friskrivningen av risken för försämrade luftkvalitet på grund av den nya bebyggelsen. Föreningen menar också att statistik från SCB visar att det sker en ökning av barn bland studerande och att det därmed kan komma att bo fler barn än man tänkt. Risken är menar föreningen att barn därmed kan vara särskilt utsatta för hälsorisker. Föreningen påpekar också att barnomsorg fattas i området.

Föreningen menar att det är anmärkningsvärt att det i underlaget saknas en barnkonsekvensanalys särskilt då den föreslagna planen innebär en avsevärd försämring

för de barn som bor i området och att planen inte innehåller några kompensatoriska åtgärder vad gäller grönytor, ytor för rekreation eller lek i anslutning till bebyggelsen. Barn är särskilt känsliga för buller och luftföroreningar. Särskilt allvarligt menar föreningen är påverkan på sol- och dagsljus ur ett barnperspektiv.

Föreningen uttrycker också oro för byggfasen och risken för skador som kan uppkomma i denna fas och yrkar på att innan eventuellt bygge blir verklighet det i detalj ska fastställas hur eventuella byggskadorna upptäcks, dokumenteras och regleras av en neutral part.

Sammanfattningsvis menar Brf Beryllen att planarbetet måste startas om med rätt underlag eftersom detaljplanen inte når upp till de syfte som anges och att argumentationen därigenom inte håller. Vidare att ny byggnation enligt förslaget väsentligt skulle påverka boendemiljön i Brf Beryllen och att skälig hänsyn inte tagits till föreningens enskilda intresse. Detta gäller främst dags- och solljus men också utsikt och insyn. Mot norr måste byggnadshöjderna minskas väsentligt och avstånd till byggrätten ökas. Mot öster måste byggrätten för studentbostäder tas bort och fri vy finnas utanför föreningens byggnad.

Kommentar:

I uppdaterade utredningar för dagsljus och solljus är även planerad bostadsbebyggelse på fastigheten Heden 22:24 med flera fastigheter medtagen (så kallade brandstationstomten). Bostadsbebyggelsen är även medtagen i illustrationerna över planområdet med omgivning.

Boverket rekommenderar inte att byggnation regleras med våningsantal. För att beskriva höjdförhållande mellan tillkommande och befintliga byggnader finns sektioner i planbeskrivningen där även tilltänkta våningsplan är illustrerade.

Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Därmed är illustrationsvolymerna jämförbara med vad som tillåts genom detaljplanen. Gällande den lägre volymen som är kopplad till entréfunktion mot Smålandsgatan på fastigheten Heden 47:2 ges en viss flexibilitet i placering kopplat till planbestämmelse e₁₂.

Tänkta infarter till parkeringsgarage illustreras i illustrationsplanen. Samtliga träd som föreslås inom planområdet är nyplanterade träd. Trädallén i Smålandsgatan mår inte bra och ska ersättas med nya träd som får bättre växtförutsättningar. Trädallén på Ernst Fontells Plats kommer också att ersättas. Där underbyggnadsrätt medges finns planbestämmelse som reglerar lägsta jorddjup för att ge förutsättningar för träd.

Skalan på den föreslagna bebyggelsen kvarstår. En anpassning till befintliga bostäder utefter Smålandsgatan har gjorts i det nya förslaget inför granskning. Höjderna närmast Smålandsgatan har sänkts för att få till ett bättre gaturum och möte med befintliga bostäder. Bebyggelsen trappas sedan upp in mot Gamla Ullevi och rättscentrum. Byggrätten för föreslagna Studentcentret har minskats så att den hamnar tio meter längre bort från brf Beryllen än i tidigare samrådsförslag. Det nya polishuset på Ernst Fontells Plats höjd och volym kvarstår.

I dialogmöten med närboende och skolelever har det framkommit att det finns otrygga platser i och i närheten av planområdet. Dock finns det också kommentarer som lyfter området som lugnt och tryggt. En ambition i samband med detaljplaneförslaget är att stärka upplevelsen av trygghet genom en god gestaltning samt genom möjliggörandet av tillkommande verksamheter och bostäder.

Stadsbyggnadskontoret menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser.

Detaljplanen skapar förutsättningar för service i bottenvåningarna. Krav på lokaler i bottenvåning ställs där det föreslås civil bebyggelse. Byggnadsvolymerna norr om Smålandsgatan är sänkta men bottenvåningarna tillåts fortsatt kunna innehålla lokaler för service. Tänkt verksamheter med tennis och Studentcentrum har goda utsikter att förverkligas då intressenterna har det som ett uttryckligt mål. Genom detaljplaneförslaget skapas också möjligheter att på sikt bidra med mer service i gatunivå. Näringslivet genom Business Region Göteborg efterfrågar och ser positivt på dessa möjligheter.

Vad gäller kommentaren kring upplevelsen av Smålandsgatan är planförslaget omarbetat inför granskning med sänkta byggnadshöjder närmast gatan i syfte att skapa ett bättre stadsrum.

Avseende synpunkterna som omfattar Ernst Fontells Plats och de värden som finns där har byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närhet till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Idag finns befintlig tennisverksamhet på platsen och genom planförslaget ges möjlighet för tennisen att fortsätta sin verksamhet i nya lokaler. Göteborgs Stad ser tennisen som en viktig verksamhet.

Angående solljus ska enligt Boverkets byggregler (BBR) i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vardag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Det är främst den egna byggnadens utformning som gör att antalet soltimmar blir jämförelsevis lägre på plan 2 och även på plan 10, och detta beroende på utstick i fasad och utskjutande takfot. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Byggnadshöjderna i simuleringsmodellen för dagsljus innehåller fasadförskjutningar och balkonger med räcken på Heden 39:15. Själva inglasningen är medtagen på den

påverkade sidan mot norr men inte på den opåverkade sidan mot söder där inte heller alla balkonger är inglasade. Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Simuleringsmodellen är jämförbar med vad som tillåts genom detaljplanen. Utredningen bedöms utgöra ett bra underlag för att åskådliggöra den dagsljuspåverkan ett genomförande av planförslaget medför.

Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Inför granskning har planförslaget omarbetats med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret anser att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.

Ett belysnings-PM är framtaget och bifogat planhandlingarna, bland annat lyfts aspekter om att upptåtljus inte ska användas då det kan blända omkringliggande bebyggelse. Polisens egna behov av strålkastare och dylikt behandlas dock inte i planarbetet.

En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) - MKN klaras med planförslagets genomförande. 65 dBA klaras där studentbostäderna är tänkta. Krav för att uppnå bullervärden ställs genom planbestämmelse. Vad gäller buller från fläktar på kontorsbyggnaden på södra sidan om Bohusgatan kommer hela anläggningen att bytas ut och avtal om detta tecknas. Trafiksiffrorna som utgör underlag för buller- och luftutredningarna bedöms vara något överskattade. Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet för till exempel boende och skolor. BRF Beryllens yttrande har översänts till Fastighetskontoret och berörda exploatörer.

Ett PM som beskriver förutsättningar, ställningstagande och vad planförslaget bidrar med utifrån ett socialt perspektiv och barnperspektiv är framtaget inför granskning. Dock sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning för vad som kan åstadkommas vad gäller den sociala miljön inklusive friytor.

Övriga synpunkter noteras.

20. Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, fastighetsägare Heden 21:1

BRF Västgötagatan har tagit del av BRF Beryllens yttrande mot nybyggnation vid Smålandsgatan. BRF Västgötagatan instämmer med och ställer sig bakom BRF Beryllens yttrande.

Kommentar:

Noteras. Se svar till Bostadsrättsföreningen Beryllens yttrande under punkt 19.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Boende – adress 1

Anser att byggnaden vid Smålandsgatan är alltför hög. Vi kommer att känna oss inklämda och med drastiskt minskat dagsljus.

Kommentar:

Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllan på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllan är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

22. Boende – adress 2

Boende anser att det kommer orsaka för mycket trafik. Det finns redan kontor, lägenheter, polishus och skola runt omkring det här området. Detta är ett lugnt område med pensionärer och barn. Om det byggs fler lägenheter och kontor kommer detta bara att skapa oreda runt kvarteret.

Kommentar:

Trafikalstringen som planen medför är belyst och bedöms ha en rimlig påverkan. En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Exploatörerna åtar sig att genomföra olika mobilitetsåtgärder som ska bidra till att reducera trafikhöjningarna från tillkommande bebyggelse.

23. Boende – adress 3

Boende anser att grönområdet söder om polishuset mot Smålandsgatan ska behållas och kommande tillbyggnad av polishuset i det området flyttas.

Kommentar:

Genom befintlig detaljplan medges redan idag att byggnation får uppföras inom Fastigheten Heden 42:2. Byggrätt avses även att ges i det nya planförslaget vilket vid ett genomförande innebär att gräsytan och de tre hästkastanjerna försvinner. Detaljplanen

kommer att ha bestämmelser med krav på att träd eller plantering ska finnas längs Smålandsgatan.

24. Boende – adress 4

Boende undrar hur nära det nya bygget planeras från sitt hus och hur hög byggnaden kommer att bli. Boende undrar även över hur lång tid bygget kommer att ta och om allt görs på samma gång eller i etapper och om hela området blir en byggarbetsplats. Undrar också över om det kommer att pålas vilket skulle vara mycket störande och näst intill omöjligt att uthärda. Hur blir det med parkeringsmöjligheter under denna period? Det är redan ansträngt. Planeras parkeringshus eller parkeringsmöjligheter för boende i den nya byggnationen?

Kommentar:

Ett nytt förslag på byggnation är framtaget efter samråd och inför granskning. I granskningshandlingarna framgår det var byggrätterna planeras och vilka höjder de är tänkta att få. Gatans bredd planeras till 17 meter inklusive trädrad, parkering och gångbanor. Ny föreslagen byggnad hamnar cirka 22 meter från er fasad och tillåts närmast Smålandsgatan cirka 20 meter ovan markplan. Området kommer sannolikt att byggas ut i etapper där vissa byggnader kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft vilket beräknas till 2024. Vissa förberedande markarbeten kan eventuellt påbörjas tidigare. Hur grunden konstrueras och bärs upp blir en senare fråga i projekteringen men det är ett troligt scenario att det på vissa ställen kan behöva pålas.

Inga parkeringsgarage planeras för annat än för de tillkommande verksamheterna. Markparkeringen på Ernst Fontells Plats kommer att bebyggas. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.

Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet för till exempel boende och skolor. Vad gäller eventuella höga ljudnivåer med anledning av pålning etcetera ska de också genom egenkontroll visa att de klarar normer gentemot allmänheten i närområdet utomhus.

25. Boende – adress 5

Den boende uppskattar förändring och att det byggs nytt men ställer sig frågande till att så mycket ska trängas in på liten yta och vilket behov som motiverar förslaget. Den boende framhåller att fotbollsplanerna på Heden har ett värde men lyfter möjligheten att använda Heden för ny bebyggelse. Även ytorna på andra sidan Skånegatan runt nya Ullevi framhålls som möjliga ytor att bebygga.

Den boende menar att nya träd i Örgryte knappast kan räknas som kompensation för de gröna värden som går förlorade vid Ernst Fontells Plats. Stora gamla träd behövs för att absorbera ljud, vatten och värme och det kan de inte göra från Örgryte. Försämringen av dagsljus för flera bostadshus på Smålandsgatan är ännu en anledning till att inte förtäta. Stycket angående säkerhet i planbeskrivningen får den boende att fundera på om dessa polis- och myndighetsbyggnader inte är bättre att placera långt från bebyggelse.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och

närhet till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås även i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

En utveckling av polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna. En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.

26. Boende – adress 6

Den boende anser att detaljplanen är en sedvanlig hänsynslös överkörning av redan boende vid Smålandsgatan, där mer än 100 sovrum ligger i Brf Beryllen mot Smålandsgatan. Synpunkten gäller såväl avseende rymd, ljus, grönytor som ökade ljudproblem, allt kartlagt i utredningar och struntat i.

Den boende hänvisar också till beslutet för planbesked vid Ernst Fontells Plats där det i Byggnadsnämndens beslut inför fortsatt plan går att läsa: "Föreslagen bebyggelses storlek, utbredning och utformning behöver bearbetas och exploateringsgraden eventuellt minskas för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas till det befintliga polishusets kulturmiljövärden, dagsljus, stråk genom området, behov av grönytor i området, bevaransvärda träd och arkeologiska värden och att Smålandsgatan kan förlängas och knytas ihop med Skånegatan - åtminstone för gång och cykeltrafikanter."

Den boende framhåller att samrådet medför en skyldighet att inhämta närboendes invändningar och att det ska innebära genomslag för invändningarna.

Den boende har bott i Bostadsrättsföreningen Beryllen i trettiofyra år. Under den tiden har tre frågor berört de närboende:

- Rivningen av den gamla brandstationen vid Bohusgatan.

- Planläggningen av den tomt som den rivna brandstationen resulterade i.
- Planläggningen av polishustomten, med bland annat tillbyggnad av polishuset och ombyggnad av Ullevi TK, ombyggnad av nya Gamla Ullevi, rättcenter, privata kontorsbyggnader.

I samtliga dessa tre processer lämnades menar den boende samtliga närboendes synpunkter utan avseende och visar på stadens praxis vid hantering av "samrådet"; ett stadens sätt att höggradigt arrogant nonchalera närboendegrannskap. Vid en byggnation som stör ljus/rymd/ljud vid en mindre gata (Smålandsgatan) måste hänsyn tas till just boende som redan bor i området till skillnad från de som nyinflyttar, som faktiskt kan välja att avstå inflyttning.

Den boende ifrågasätter vidare Göteborgs stads hantering av förtätning. När är denna förtätning uppnådd med tanke på den redan kraftigt genomförda förtätningen vid Smålandsgatan/Parkgatan/Ullevigatan/ Skånegatan till följd av planläggningen av polishustomten vilken också ingår i nuvarande planläggning.

Byggande invid trottoarkant på smala Smålandsgatan leder uppenbart till olägenheter för alla rum i Brf Beryllen vid Smålandsgatan, där dock nuvarande indragning från trottoarkant vid förra utbyggnaden av polishuset delvis bevarade ljus och rymd på grund av det inhägnade lastområdet. Det blir svåra effekter på ljus/rymd/ljud, när åtta-våningars husväggar kommer att stå mot varandra på 10 meters avstånd (Smålandsgatans bredd).

Frågan ställs huruvida stadsbyggnadskontorets personal har läst synpunkter från närboende vid nämnd punkt 3 ovan. Dessa är giltiga även den här gången.

Den boende framhåller att stadsbyggnadsplanering förutsätter att de som planerar staden inte tar förslag rakt av från byggaren utan har en förmåga att sätta sig in i hur närboende kommer att påverkas av planen.

Kommentar:

Inkomna synpunkter efter samråd har medfört att föreslagen bebyggelse är omarbetad och att planförslaget inför granskning är uppdaterat bland annat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen innebär en förbättring av dagsljusförhållandena för påverkade befintliga bostadsrum. Påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen. Förändringarna har också gjorts för att åstadkomma en förbättring av gaturummets rymd och ett bättre möte med befintliga bostäder. En torgyta med träd, plantering och sittmöjligheter är avsatt väster om tänkt studentcenter och längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas.

Dock kvarstår skalan på den föreslagna bebyggelsen i det stora hela liksom höjd och volym på det nya polishuset på Ernst Fontells Plats. Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att

befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås även i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Inför granskning har planförslaget omarbetats med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.

Genom bullerutredningen har planförslagets påverkan på befintliga bostäder beräknats och bedöms inte medföra någon betydande förändring utifrån tillkommande bebyggelse. Utefter Smålandsgatan klarar samtliga befintliga bostäder gällande riktvärden.

I övrigt noteras synpunkterna.

27. Boende adress 7

Den boende har en lägenhet som vetter mot Ernst Fontells plats, och även om den boende är positiv till delar av förslaget skulle gärna de närmsta husen fått varit något lägre, då det kommer påverka ljusinsläpp och göra den del av Smålandsgatan som vetter mot Bohusgatan väldigt mörk. Den boende såg en skiss på ett tidigare förslag med högre huskroppar mot Skånegatan där höjden trappades av successivt mot deras förening, och tycker generellt att detta hade varit en betydligt bättre lösning.

Kommentar:

Inkomna synpunkter efter samråd har medfört att föreslagen bebyggelse är omarbetad och att planförslaget inför granskning är uppdaterat bland annat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen innebär en förbättring av dagsljusförhållandena för påverkade befintliga bostadsrum. Påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

28. Boende adress 8

De hus som är planerade på Ernst Fontells Plats kommer att påverka vårt och andras boende och kommer även påverka andra delar av området. Följande är några synpunkter och frågor den boende vill framföra:

1. Hur har tillgång till solljus för hemmen i BRF Beryllen beaktats?

När man tittar på solljus i den digitala kartan så reducerar de nya byggnaderna direkt solljus och även möjligheten att följa dygnets och årstidernas variationer (vilket är möjligt idag) till en nivå som kan ha en negativ påverkan på hälsan av de som bor i Heden 39:15. Hur har ni tagit hänsyn till följande byggregler?

- Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:323: Solljus. I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).
- Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:33 Utblick. Allmänt råd: Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. I bostäder bör inte takfönster utgöra enda dagsljuskälla i de rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 behöver det dock inte finnas utblick i gemensamma utrymmen för daglig samvaro, matlagning eller måltider. (BFS 2016:6).

2. Volymen av människor kommer att öka väsentligt i området och därmed behov av parkeringsplatser och tillgång till kollektivtrafik. Hittar ingen tydlig lösning. Redan idag saknas parkering för boende och besökare i området. Jag har läst igenom utredningsdokumenten men hittar inga tydliga lösningar till parkerings eller hållplatsfrågan. Hur kommer ni lösa tillgång till parkering och kollektivtrafik?

3. Hur har Covid-19s effekter beaktats? Planerna för de nya byggnaders skapades innan Covid-19, nu när hemmaarbete och mer flexibla arbetsplatser är normen så kanske det inte behövs lika många nya kontorsplatser eller företagslägenheter?

4. Hur beaktas SS 19000:2014 – Naturvärdet avseende biologisk mångfald (NVI) och grönområden? De nya byggnaderna kommer att negativt påverka eller förstöra flera naturområden. Jag hade hoppats hitta mer information på hur ni planerar att skydda nuvarande naturområden eller skapa nya? Särskilt med tanke på att det redan är brist på biologisk mångfald i flera delar av området och att just naturområden och biologisk mångfald är så kritiskt viktigt för vår miljö och även klimatfrågan.

5. Planer för Gamla och Nya Ullevi, kan något av dessa områden vara mer praktiska då de inte påverkar människors hem eller naturområden på samma vis? Jag har nyligen hört att framtiden av Nya och Gamla Ullevi är osäker då de inte används nog mycket. Finns det någon möjlighet att se över om någon av dessa platser vore bättre för bygget?

6. Planeringen av byggprojektet är oklar. När är den planerade byggstarten för huset på Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan?

Kommentar:

Solljus - Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att minska negativ påverkan för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Det som påverkar solljuset positivt för

de påverkade lägenheterna är att gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Det är främst den egna byggnadens utformning som gör att antalet soltimmar blir jämförelsevis lägre på plan 2 och även på plan 10, och detta beroende på utstick i fasad och utskjutande takfot. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Utblick - Då naturområdet på Ernst Fontells plats exploateras kommer utblick och rymd att påverkas för befintliga bostäder då en öppen grön yta bebyggs. Även om det inte motsvarar det som försvinner ska grönska i form av plantering eller träd finnas längs Smålandsgatan. Öster om Brf Beryllen är avsikten att skapa en mindre torgyta med plantering.

Parkering och kollektivtrafik - Planområdet bedöms ha en mycket god sammanvägd tillgänglighet med ett stort antal hållplatser och knutpunkter samt ett cykelnät av hög klass i direkt närhet till planområdet. Kollektivtrafikförsörjningen anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad. Den goda tillgängligheten har föranlett ett ökat cykelparkeringstal och sänkt bilparkeringstal för tillkommande verksamheter och bostäder. En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen. Exploatörerna åtar sig att genomföra olika mobilitetsåtgärder som ska bidra till att reducera trafikkörelserna för den tillkommande bebyggelsen. De nya verksamheterna kommer att ha möjligheter att lösa sina parkeringsbehov inom sina egna fastigheter. Markparkeringen på Ernst Fontells Plats bebyggs. Ny utformning av gaturummet samt parkeringsförbud utmed rättscentrum medför att 14 parkeringar för boende på Smålandsgatan kommer att tas bort och att 30 boendeparkeringar bedöms kunna vara kvar. Möjligheten för boende att ställa sig på gator i närliggande områden gör att tillgången totalt sett bedöms som god.

Beträffande kontorsplatser och företagslägenheter bedöms behovet fortsatt finnas inte minst utifrån rättsväsendets utökade behov.

Exploaterings påverkan på befintliga naturvärden och möjligheten att istället använda områdena på Heden samt Nya och gamla Ullevi för byggnation - Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och

regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås också i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Området kommer sannolikt att byggas ut i etapper där vissa byggnader kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft vilket beräknas till 2024. Vissa förberedande markarbeten kan eventuellt påbörjas tidigare.

Övriga synpunkter noteras.

29. Boende adress 9

De boende är bostadsrättsinnehavare och berörda av detaljplanen utefter den östra, nordöstra och norra sidan av sin bostadsrätt.

Planillustration - De boende önskar att våningsantal sätts ut på de byggnader som är tillkommande men också plushöjder på de befintliga byggnaderna för att enklare kunna jämföra de tillkommande byggnadernas höjder med de befintliga byggnadernas. De undrar också om gatuhöjderna kommer att ligga kvar och om illustrationen stämmer med det som detaljplanen möjliggör, i en fullt utnyttjad byggrätt.

Planbeskrivningen - De boende håller inte med om att detaljplanen skapar en balans mellan storskalighet och befintliga bostadsmiljöer. Detaljplanen innebär en avsevärd ökning av skalan på byggnaderna i området. Bostadsbyggnaden där de bor är 6 våningar med en mindre del mot öster som går upp till 9 våningar. Våningshöjder i bostäder är lägre än våningshöjder i ett kontor så en 9-vånings kontorsbyggnad blir högre än vår 9-vånings bostadsdel. Hänvisningen till att det idag finns en skala med 16 våningsbyggnader i området stämmer heller inte. Polishuset och Swecobyggnaden har 8 våningar. Att det finns en enstaka hög byggnad i hörnet Ullevigatan/Skånegatan, längst bort från våra bostadsbyggnader, innebär inte att skalan i området som helhet är sådan.

De boende anser att beskrivningen av området som otryggt absolut inte stämmer. Smålandsgatan är bred med verksamheter som är i gång dygnet runt.

Fonden på Smålandsgatan är öppen med ett av Göteborgs mest kända landmärken ”Nya Ullevi” i blickfånget. Detaljplanen innebär att den kopplingen och orienterbarheten försvinner vilket är en brist för staden som besöksmål. Genom att inte bygga för fonden på Smålandsgatan kan den ursprungliga stadsplanens struktur med en öppen plats väster om Skånegatan uppfyllas. Då kan den fina bergknallen med sina stora träd bibehållas och en del av kultur- och naturmiljön räddas.

Att det genom detaljplanen kommer att skapas liv på Smålandsgatan ifrågasätts dels genom den förändring av vårt beteende som pågår för fullt i samhället dels genom att mer än halva gatan kommer att bestå av polisens verksamhet. Vi handlar på nätet och vi arbetar hemifrån i allt större utsträckning. Centrala delar av Göteborg tappar i rask takt butikshyresgäster.

Behövs ytterligare kontorslokaler i den här delen av staden med tanke på den byggnation som sker i Gårda? Polisen kommer inte att öppna upp sin verksamhet. Polisen kommer att ha behov av minst samma antal bilinfaller som idag. Hur ska polisens och rättscentrums transporter till de nya byggrätterna fungera? Hur mycken öppen yta behövs för deras verksamhet? Inne i kvarteret och utanför detta? Som boende med polishuset som granne vet vi hur transportintensiv deras verksamhet är. Vi vet också att de ofta behöver öppna ytor utanför det befintliga polishuset. Inte minst när det är fotboll, demonstrationer, toppmöten och andra särskilda händelser i Göteborg.

Mer kontorsyta, lägenhetshotell, studentbostäder och tennishall är inte ett allmänt intresse. Allmänna intressen som natur och kulturvärden likväl som vårt enskilda intresse har fått ge vika för andras intresse utan att avvägning skett mellan dessa intressen.

Vi är medvetna om att man ibland anger att man i centrala lägen "får tåla" förändringar och försämringar. Vi vill bara påminna om de förändringar vi fått tåla efter att vi flyttade in 1988. Vår tidigare helt fria utsikt mot Stampen består numera av Swecohusets två volymer. Flera stora träd har försvunnit med den byggnationen. Sommarens kvällssol på vår enda balkong, mot norr, försvann till förmån för kontorshuset vid Parkgatan.

Naturvärden - I stadens strategidokument finns skrivet att om vi planerar staden så att förutsättningar för att de ekosystemtjänster som finns i den urbana miljön, kan både bestå och förbättras, kan samhällsekonomiska vinster skapas. Planförslaget tar inte tillvara något av de naturvärden som finns i området. Den här detaljplanen skapar barriärer i stadsmiljön. Genom att föreslå byggnation på den vackra trädbevuxna knallen utmed Skånegatan förstörs i vart fall en "stepping stone" i en spridningskorridor som består av Mölndalsån, Burgårdsparken, "den aktuella trädbevuxna knallen", Parkgatan och Trädgårdsföreningen. Den lilla rest som blir kvar av "Garnisonsparken" får kraftigt försämrade möjligheter att behålla sina biologiska värden. Det största trädet i Garnisonsparken, en bok, finns inte med i naturinventeringen då inventeringen inte omfattar hela parken. Trädet har så stor krona att det knappast kan överleva när rötterna troligen ligger inom område som får underbyggas. "Garnisonsparken", som idag är synlig från flera håll, kommer fortsättningsvis enbart kunna ses och nyttjas av de som finns i kontorsbyggnaderna som omringar den. För vår del kommer boken att skymmas av en ny byggrätt vid Ernst Fontells plats.

De stora träden på bergknallen utmed Skånegatan är mycket gamla. Några av dem klassificeras som "Skyddsvärda träd". Dessutom räknas 12 träd som träd med visst naturvärde. Där står om mogna ekar som börjar få grovsprickig bark, men som ännu inte faller inom definitionen för skyddsvärda träd. Hur många sådana träd finns i centrala staden som inom överskådlig tid kommer att uppfylla sådana värden? Sådana träd utgör

ett naturvårdskapital för framtiden. Hur många år måste nyplanterade ekar stå innan de motsvarar de som står där idag? Under samma tidsrymd har de nuvarande träden definitivt hunnit uppnå klassificeringen ”Skyddsvärda träd”. Argumentation onödig.

Trädkullen vid Skånegatan har stor betydelse i stadsmiljön. Träden syns på långt håll från olika delar av Skånegatan och Levgrensvägen. Där kan vi se grönska, följa årstidens växlingar, känna dofter som varierar med årstidsväxlingarna. Där ser vi fåglar födosöka, där hör vi fåglar kvittra och insekter surra. Kullen är fylld av människor vid stora evenemang på Nya Ullevi. Vackra sommardagar utnyttjas kullen av boenden och arbetande inom området, inte minst under lunchtid. Kullen används också för hundrastning bland annat polishundar. Berguven som i ett antal år häckade på Ullevi tak hade födosökning i Burgårdsparken, men också i planområdet. I dagarna har vi börjat höra talgoxens vårläte. Vi delar alltså inte åsikten att behovet av studentbostäder, lägenhetshotell och andra verksamheter får stå emot natur- och kulturvärden och våra enskilda intressen.

Solljus - Att som i solljusutredningen jämföra med förhållandet enbart vår-/höstdagjämning ger inte en rättvisande bild av detaljplanens påverkan på den fasad där flera av fönstren i vår lägenhet finns. Vi har en hörnlägenhet som vetter mot öster och norr. I vårt trapphus finns också enkelsidiga lägenheter mot öster. Vid vår- och höstdagjämningen påverkas vår fasad sedan tidigare av den höga byggnaden på södra sidan Bohusgatan. Under resten av våren och sommaren har vi god tillgång till solljus på den östra fasaden. För att ge en rättvis bild av hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solljuset på vår lägenhet måste flera tidpunkter fram till midsommarsolståndet visas i utredningen. Med den föreslagna detaljplanens läge och höjd på de nya byggrätterna kommer vi under året inte att få mer solljus än vad som redovisas vid vår- och höstdagjämning. Vi kommer med andra ord att få en mycket stor skillnad mot idag. Att det inte blir så stor skillnad vid vår- och höstdagjämningen konstateras också i utredningen då enbart fallet med ny bebyggelse visualiseras.

Att som i utredningen uttrycka sig att ”Det är enbart dessa rum som bedöms påverkas av planerad bebyggelse i någon större grad” är direkt provocerande då det avser hela vår och våra grannars lägenheter. En annan provocerande slutsats lyder ”... skuggbildningen från planerade byggnader vid Ernst Fontells plats (studentbostäder) som endast skuggar det nordöstra hörnet under morgonen.” Det är våra lägenheters hela fasad som det gäller.

Dagsljus - Utredningen om dagsljus innehåller en del brister. Dagsljus är ett tekniskt egenskapskrav i BBR som ska uppfyllas vid bygglov. Då våra lägenheter är befintliga är det väsentligt att dagsljusutredningen bygger på byggnadens faktiska utformning. Vi kan utläsa att modellen inte innehåller våra inglasade balkonger som funnits från början. Modellen innehåller inte överhäng och annan fasadförskjutning. Vår lägenhet ligger på våning 1, men i utredningen anges det som plan 3. Det tar därför ett tag att förstå vilka värden som avser vilken lägenhet.

Simulerings-/beräkningsmodellen ska baseras på detaljplanens möjliga volymer för att vi ska kunna bedöma påverkan på vår byggnad. Det är omöjligt för oss att bedöma om varje

volym i modellen överensstämmer med detaljplanens maximala volymer. I utvärderingen, slutsatsen, ska detaljplanens påverkan på våra dagsljusförhållande bedömas. Där ska inte lägenheternas rum mot gården ingå. De påverkas inte av detaljplanen.

Att i utredningen använda sig av vertical sky component, VSC, är förståeligt för den nytillkommande bebyggelse. Då VSC-redovisningen visar en kraftig påverkan på dagsljus vid fasad anser vi att påverkan på den befintliga bebyggelsen ska grundas på dagsljusfaktor och beräknade på faktiska förhållanden. Att i jämförelsen, VSC, mäta fasadytor som ligger inom olika ”gränser” som Stadsbyggnadskontoret, SBK verkar acceptera för planerad bebyggelse är inte rätt hantering för befintlig bebyggelse. I befintlig bebyggelse kan lägenheterna inte justeras för att åstadkomma förbättring. Det är inte heller riktigt att jämföra hela fasader. Jämförelsen på hur mycket som påverkas ska göras för den del av fasaden som påverkas av ny bebyggelse. Till exempel ska den östra fasadens del som ligger fritt i förhållande till ny bebyggelse inte vara med i någon jämförelse. Materialet i utredningen kring VSC visar ändå tydligt att planerad bebyggelse påverkar dagsljusförhållandet för oss påtagligt.

Vi anser att dagsljusfaktor, DF, ska redovisas och beräknas enligt Svensk standard för varje rum mot norr och mot öster och undrar varför SBK accepterar beräkning av ett medianvärde. Hur påverkas DF vid medianvärdesberäkning jämfört med värdet i två punkter enligt Svensk standard? Om medianvärdet används ska också DF-punkt redovisas för varje rum mot planerad bebyggelse.

I resultatet (sid 27) görs jämförelser med ”undantag” från BBR. Denna bedömningsgrund förklaras inte. Vi kan inte acceptera avsteg från BBR då vår byggnad och vår lägenhet är befintlig. Massor av rum hamnar långt under 1%, som är kravet i BBR. Det kan inte accepteras och är särskilt bekymrande för oss och alla andra lägenheter på de lägre våningsplanen och de som är enkelsidiga eller som enbart har rum mot öster och norr.

För att inte försämra dagsljusförhållandet i vår och våra grannars lägenheter i Bohusgatan 26 måste detaljplanens tillåtna byggrätt mellan oss och Skånegatan tas bort så vi inte får en avskärande vinkel för dagsljuset mot våra fönster. Mot norr önskar vi att avståndet till ny byggrätt inte sätts närmre än polishusets befintliga ”flygel” utanför vår balkong. Nya byggrätter mot norr och nordost ska inte ha höjder och närhet som påverkar DF så det blir under 1% i vårt kök och vardagsrum.

Utsikt, insyn och andra förhållanden som påverkar boendekvaliteten - Mot öster finns helt fri vy mot Nya Ullevi och bergknallen utmed Skånegatan med de karaktärsfulla stora träderna. En bebyggelse utanför vår fasad ända fram till Skånegatan kan inte heller accepteras av skäl som förlust av utblick och framtida insyn direkt in i vårt vardagsrum, sovrum och arbetsrum.

Mot norr har vi i vår lägenhet vardagsrum och kök. Utanför vardagsrummet har vi en från början inglasad balkong som sträcker sig ut över trottoaren. Trots norrläget nyttjar vi vår balkong frekvent under sommarhalvåret. Närheten till det befintliga polishuset är påtaglig. Från polishuset är det direkt insyn i vårt vardagsrum och in till balkongen. På grund av användningen av de rum som vetter direkt mot vår lägenhet är det acceptabelt

avstånd. Att placera en hög byggnad med ökad insyn är inte acceptabelt för oss. Det gäller också en ny byggnad med framtida insyn in i vårt vardagsrumshörn.

På polishusets fasad finns strålkastare och kameror som redan idag är påträngande för oss. Med polisbyggnaden på ett närmre avstånd så befarar vi att vi kommer att få strålkastare som dygnet runt lyser rätt in i vårt kök, vårt vardagsrum och vår balkong. Kameror på polishusets fasad kommer att "bevaka" oss i våra lägenheter och balkonger dygnet runt. Också andra säkerhetsaspekter från användningen av polisbyggnaden kan komma att påverka oss.

Slutsats: De för oss viktigaste aspekterna är att detaljplanens reglering av möjlig byggnation innebär väsentlig påverkan på vår bostadsrättslägenhet och vår boendemiljö. Skälig hänsyn har inte tagits till vårt enskilda intresse. Det gäller främst dags- och solljus men också andra påpekade förhållanden som utsikt och insyn.

Mot öster måste byggrätten för studentbostäder tas bort och fri vy finnas utanför vår bostadsrättslägenhet. Mot norr och nordost måste byggnadshöjderna minskas väsentligt och avståndet till byggrätten ökas.

Kommentar:

Synpunkter på plankartan - I planbeskrivningen inför granskning finns gatusektioner med de föreslagna byggnaderna och befintlig bebyggelse. Höjd över nollplanet är angivet på de nya byggnaderna härigenom går det att förstå höjder på befintlig bebyggelse och den inbördes relationen mellan det nya och det gamla. Avsikten är att inte ändra höjden på Smålandsgatan. Illustrationsvolymerna är jämförbara med vad som tillåts genom detaljplanen.

Synpunkter på planbeskrivningen - Bebyggelsen i närområdet är idag av mycket varierande karaktär. Mycket av det som byggs är storskaligt men det småskaliga finns också kvar. En anpassning till befintliga bostäder utefter Smålandsgatan har gjorts i det nya förslaget inför granskning även om skalan på den föreslagna bebyggelsen som helhet kvarstår. Det nya polishuset på Ernst Fontells Plats höjd och volym kvarstår också. Men volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från + 24,5 meter till + 19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten för det föreslagna studentcentret öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringarna har gjorts för att åstadkomma en förbättring av gaturummets rymd och ett bättre möte med befintliga bostäder.

I dialogmöten med närboende och skolelever har det framkommit att det finns otrygga platser i och i närheten av planområdet. Dock finns det också kommentarer som lyfter området som lugnt och tryggt. En ambition i samband med detaljplaneförslaget är att stärka upplevelsen av trygghet genom en god gestaltning samt genom möjliggörandet av tillkommande verksamheter och bostäder.

Stadsbyggnadskontoret menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser.

Detaljplanen skapar förutsättningar för service i bottenvåningarna. Krav på lokaler i bottenvåning ställs där det föreslås civil bebyggelse. Tänka verksamheter med tennis och Studentcentrum har goda utsikter att förverkligas då intressenterna har det som ett uttryckligt mål. Genom detaljplaneförslaget skapas också möjligheter att på sikt bidra med mer service i gatunivå. Näringslivet genom Business Region Göteborg efterfrågar och ser positivt på dessa möjligheter.

Polisens behov av transporter, angöring och parkering är hanterade genom de byggrätter som föreslås tillsammans med föreslagen trafikutformning. Trafikalstringen är beräknad genom trafikkontoret. I ett framtida scenario finns också en möjlighet att rättscentrums trafik i huvudsak riktas direkt mot Ullevigatan där det finns en utfart redan idag. Kontorslokaler är fortsatt efterfrågade.

Naturvärden - Beskrivningen av naturvärdena är helt relevanta för ärendet. Dock har Byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd och upprustning av växtbäddar i Skånegatan. Kompensationsåtgärder föreslås också i Burgårdsparken. Viss compensation kommer att ske inom planområdet. Garnisonsparken kommer att bli mer skuggad då fler högre byggnader tillåts genom planförslaget. Vad gäller bokens rötter finns en bestämmelse om minsta jorddjup. Vid markarbeten i närheten av trädet ska dialog ske med Park- och Naturförvaltningen för att skydda trädet och rötterna.

Solljus - Utredningen utgår från Boverkets byggregler (BBR) där det anges att i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Enligt Boverket finns viss ledning angående krav gällande solljus i skriften Solklart som är utgiven av Boverket. Utifrån angivet i denna skrift har direkt solljus simulerats för vardag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Det rum av de som påverkas som får minst soltimmar är vardagsrummet på plan 2 i nordöstra hörnet av byggnaden, där antalet soltimmar blir ca 2,4h. Idag har detta rum 2,5h soltimmar enligt solstudien. Utredningen har även uppdaterats med simuleringar för sommar- och vintersolstånd. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Dagsljus - Byggnadshöjderna i simuleringsmodellen för dagsljus innehåller fasadförskjutningar och balkonger med räcken på Heden 39:15. Själva inglasningen är medtagen på den påverkade sidan mot norr men inte på den opåverkade sidan mot söder där inte heller alla balkonger är inglasade. Till granskningen reglerar plankartan mer detaljerat byggrätternas läge och höjd. Simuleringsmodellen är jämförbar med vad som tillåts genom detaljplanen. Utredningen bedöms utgöra ett tillräckligt underlag för att åskådliggöra den dagsljuspåverkan ett genomförande av planförslaget medför.

Planförslaget inför granskning är omarbetat i syfte att åstadkomma en mindre påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Volymen på Ullevi Tennis är mer uppbruten och de höga volymerna tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. För rättscentrum är höjderna närmast Smålandsgatan sänkta från +24,5 meter till +19 meter över nollplanet och de höga volymerna är längre tillbakaskjutna in på fastigheten mot norr. Byggrätt är också borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut. Förändringen har inneburit en förbättring av dagsljusförhållandena på påverkade befintliga bostadsrum. En påverkan från den föreslagna bebyggelsen kvarstår men bedöms totalt sätt som rimlig utifrån det centrala läget. Dagsljusutredningen har uppdaterats och resultatet sammanfattas och motiveras i planbeskrivningen.

Utsikt, insyn och andra förhållanden som påverkar boendekvaliteten - Planförslaget kommer att påverka insyn och utblickar för befintliga bostäder söder om Smålandsgatan. Dock har planförslaget omarbetats inför granskning med lägre höjder mot Smålandsgatan. Byggrätt är borttagen framför den gavel som vetter mot Brf Beryllen på det befintliga polishusets östra flygelbyggnaden. Gränsen för byggrätten öster om Beryllen är flyttad 10 meter österut vilket skapar en yta för en mindre torgbildning med plantering och sittmöjligheter. Norr om Brf Beryllen längs Smålandsgatan ska träd och planteringar finnas. Stadsbyggnadskontoret anser att denna anpassning medför att planförslaget innebär en acceptabel påverkan avseende insyn och utblickar.

Ett belysnings-PM är framtaget och bifogat planhandlingarna, bland annat lyfts aspekter om att upptäjljus inte ska användas då det kan blända omkringliggande bebyggelse. Bedrivande av polisens egen verksamhet behandlas inte utifrån denna aspekt.

En säkerhetsutredning är framtagen som föreslår åtgärder avseende risk. Förslagen har beaktats och planhandlingarna är kompletterade med bestämmelser kopplat till föreslagna åtgärder.

Övriga synpunkter noteras.

Övriga

30. Åklagarmyndigheten åklagrområde Väst Bergslagen

Åklagarmyndigheten noterar att det av illustrationen som bifogats planförslaget framgår att det planeras för utbyggnad av den fastighet som nu förhys av åklagarkammaren, liksom av "parken" mellan åklagarnas hus och tingsrätten. Det är oklart vad dessa

planerade utbyggnader konkret ska syfta till, liksom om säkerhetsaspekter har beaktats. Att vi i ett rättscentrum sitter nära poliser och domstol utgör inga problem, men starka säkerhetsskäl talar för att det inte är fråga om lokaler där allmänheten har tillträde. Därtill är det viktigt att allmänheten heller inte har fri insyn i våra kontorslokaler.

Kommentar:

Föreslagen byggrätt väster om Garnisonsparken har till granskningsförslaget ändrats så att endast rättsvårdande myndigheter tillåts i nämnd byggrätt.

31. Kriminalvården Region Väst

Kriminalvården är en statlig myndighet med ansvar för häkten, fängelser och frivård. De arbetar för att göra samhället säkrare, tryggare och att minska återfall i brott.

Kriminalvårdens verksamhet styrs av lagar och förordningar för att verksamheten ska utföras på ett rättssäkert sätt men även för att tillvarata och värna om integriteten för de intagna som befinner sig i häktet.

Kriminalvården bedömer att föreslagen byggnation i anslutning till befintligt polishus och intill gamla Ullevi innebär att man inte kan uppfylla de särskilda förutsättningar som finns för att upprätthålla de krav som finns på bedrivandet av verksamheten.

Främst är det problematiskt med nybyggnation på Ernst Fontells plats öster om befintligt polishus som av skissen är högre än polishuset vilket ger en insynsproblem. Även för nybyggnad i Garnisonsparken intill huset som har fönster ut mot Ullevigatan mot gamla Ullevi och mot Garnisonsparken uppstår problematik med insyn.

Om man vid föreslagen nybyggnation bygger lika högt som beskrivits i planförslaget eller högre riskerar man rättssäkerheten.

Man bör således vid planering av intilliggande nybyggnation ta hänsyn till att Kriminalvården ska kunna bedriva sin verksamhet på avsett sätt utan störningar utifrån.

Kriminalvården menar således att det inte bör uppföras byggnader i anslutning till Kriminalvårdens befintliga byggnader som är högre än våning 6 alternativt om man kan begränsa insyn från dessa våningar. Detta för att rättssäkerheten inte ska äventyras men även för att man ska uppfylla de krav som finns avseende den verksamhet som bedrivs och för att värna om de intagnas integritet.

Kommentar:

De byggrätter som föreslås i granskningshandlingen skapar möjligheter för rättsvårdande myndigheter både att utöka sin verksamhet och att omdisponera sin verksamhet inom området. I de byggrätter som Kriminalvården har synpunkter på begränsas i granskningsförslaget civil verksamhet i höjdled till +31,5 meter över nollplanet. För byggrätten direkt väster om Garnisonsparken ändras användningen till att enbart rättsvårdande myndigheter tillåts i granskningsförslaget.

32. Naturskyddsföreningen Göteborg

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig kritisk till föreslagen bebyggelse inom ovan nämnda detaljplan. En av de aktuella tomterna för bygget är en av de kvarvarande, inklämda grönytorna i ett i övrigt tätbebyggt område. Planen går också stick i stäv med det nya klimat- och miljöprogrammets mål om minskad klimatpåverkan genom resor och transporter och att grönytor inte bara ska bevaras, utan utökas. Vi har tidigare skrivit ett

debattinlägg om detta som publicerades i GP 2020-09-11 med titeln Bygg inte bort de få kvarvarande grönyterna i Göteborg.

I de utredningar och rapporter som föregått detaljplanen har framför allt parken på Ernst Fontells plats, med det synliga urberget (Miljöteknisk markundersökning, sid 9) och de stora ekarna, lyfts som uppskattad och skyddsvärd. Det är just på denna plats som, det som skulle kunna kallas, detaljplanens "signaturbyggnader" ska byggas. Detta finner vi anmärkningsvärt då den lilla parken idag lyfts som en positiv del av evenemangsstråket. I följande dokument bifogade detaljplanen omnämns platsen i olika positiva ordalag.

Handling Naturvärdesinventering, Pro Natura, okt 2019: "Förekomst av flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd gör att parken vid Ernst Fontells plats bedöms hysa påtagliga biotopvärden." (sid 16).

Handling Planbeskrivning, Samrådshandling dec 2020: I medborgardialogerna har det genomgående nämnts att närhet till grönska uppskattas. Dessutom nämns det på flera ställen i samrådshandlingen att förlusten av värden kopplade till de stora träden är svåra att kompensera både ur biologiskt och socialt perspektiv. "Rester i form av äldre väg, numera en gångväg med trädstråk samt enstaka storgväxta träd finns på Ernst Fontells Plats från en tid innan stadsbebyggelsen helt tog över. Där finns också berg i dagen mot Skånegatan. De naturvärden som identifierats inom det området är främst knutna till en relativt god förekomst av mogna eller äldre lövträd, bland annat finns stora uppvuxna ekar. Dessa skapar förutsättningar för flera olika organismgrupper såsom hålhäckande fåglar, vissa arter av fladdermöss, vedsvampar, vedlevande insekter och liknande." (sid 9)

Handling Tidigare fattade beslut, sammanställt dokument

Utlåtande från stadsbyggnadskontoret: "Begäran att bygga fler kontorsbyggnader bedöms lämplig medan möjligheten till bostäder kan vara begränsad då stadsdelen har [...] ont om grönområden" (sid 3). Delegationsbeslut 2019-02-18, diarienummer 18/0266.

Handling Luftutredning, COWI, nov 2020

I luftutredningen påpekas vid upprepade tillfällen att det är sannolikt att MKN för NO₂ överskrids, framförallt öster om Ernst Fontells plats. Exempelvis: "... om Ernst Fontells Plats bebyggs enligt förslag finns risk att halter från Skånegatan pressas in längre längs Bohusgatan. detta i kombination med det förtätade gaturummet norrut gör att det finns risk för höga halter [av NO₂] här." (sid. 29)

Handling Kulturmiljöunderlag, Göteborgs stadsmuseum, dec 2019

"... gaturummet vidgas mot Ernst Fontells Plats och grönskan på kullen. Grönytan mellan huset och Smålandsgatan balanserar och kompenserar för kvarteret Beryllens stora slutna volym." (sid 25)

"Den bevuxna kullen med sin naturliga topografi står också som ett spännande inslag mot Skånegatan. I den storskaliga trafikmiljön är det uppenbart att kullen står för något annat, ett annat tidslager i staden." (sid 27) Trots dessa, och fler, utlåtanden av stadens befolkning och experter har alltså Göteborgs stad planerat att fälla de stora träden och spränga bort knallen av urberg.

Naturskyddsföreningen vidkänner behovet av en utbyggnad av befintligt rättscentrum samt ett utökat varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald i ett centralt läge. Tyvärr har ambitionerna i planen medfört att värdefulla grönområden bortprioriteras. Det går att uppfylla målen med utbyggnaden utan att förstöra viktiga grönområden genom innovativa lösningar som integrerar natur med bebyggelse. Det finns flera goda exempel Naturskyddsföreningen i Göteborg väddar om ett omtag av detaljplanen med större fokus

på att bevara en av de få gamla naturliga platser som finns kvar i staden, både för naturen och befolkningens skull.

Kommentar:

Naturskyddsföreningens hänvisar till innehållet i framtagna utredningar till detaljplanen. Beskrivningen i dessa är helt relevant för ärendet. Dock har byggnadsnämnden genom tidigare beslut om uppdrag och samråd gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss kompensation kommer att ske inom planområdet.

Övriga synpunkter noteras.

33. Wallenstam AB

Wallenstam innehar markanvisning för Heden 47:2 där det planeras för kontor, tennis och företagsbostäder och har aktivt deltagit i planarbetet tillsammans med stadens förvaltningar och övriga exploatörer inom detaljplanen. Wallenstam är nöjda med det arbete som föranlett samrådsförslaget och även med planförslaget i stort. Det finns dock ett antal punkter där de ser en möjlighet till omarbetning.

Det gäller dels att Wallenstam önskar stöd för sina företagsbostäder genom användningen *B- bostäder med en maxstorlek om 35 kvm.*

Vidare menar Wallenstam att förslaget med en *bestämmelse om ett skyfallsmagasin på 600m³* är olycklig. Wallenstams förhoppning är att de andra åtgärder som diskuterats som lösning för skyfall ska utredas vidare. Exempelvis finns ett förslag där vattnet leds till Fattighusån, en lösning som är mer ekonomiskt försvarbar och en mer långsiktig lösning för hela området.

Wallenstam anser det önskvärt att byggrätten regleras på ett flexibelt sätt likt övriga byggrätter i detaljplanen med en byggrätt som reglerar volym och utbredning snarare än ett specifika *e-tal* bland annat för tennishall. Wallenstam AB och Ullevi Tennis Klubb har ingått en avsiktsförklaring 2016-08-22, baserat på Wallenstams och Ullevi Tennis Klubbs gemensamma avsikt att utveckla fastigheten inom Heden 47:2 och skapa en ny modern, attraktiv och centralt belägen tennisanläggning.

Utformningsbestämmelser f₁ - Närområdet har en mycket varierad karaktär som skiftar från sekelskiftets stenstad till moderna kontor. De kulturhistoriska värden som pekas ut är ej så dominerande att tillkommande bebyggelse nödvändigtvis måste vara ”kopplat till den”. Arkitekterna kommer att göra sin tolkning av platsen och befintlig bebyggelse och de tillkommande byggnaderna kommer att vara ett avtryck av vår tid. Wallenstam är

också tveksamma till att styra hur bottenvåningarna ska utformas. Såväl Polishuset som Bärnstenen har bottenvåningar har en accentuerad bottenvåning jämfört med övriga våningar men som ändå uppfattas som byggnader av hög kvalitet. Det bör lämnas åt arkitekterna att gestalta detta utan att reglera detta i detaljplanen. Vår önskan är därför att dessa skrivelser utgår från planförslaget.

Wallenstams ambition är att i enlighet med stadens önskan att skapa ett kvarter med inbjudande och öppen bottenvåning men bestämmelsen om explosionsklassade fasader försvårar detta. Istället föreslås att byggrättsgränsen för C1 och D1 flyttas österut så att den minst får samma avstånd till fastighetsgräns, 8 meter, som byggrätten för Heden 47:2.

Wallenstam önskar att bestämmelse f3 inte omöjliggör hiss/hisstopp och trappa på taken då det förhindrar möjligheten att anordna takterrasser. För att nå upp till grönytefaktorn kommer troligen någon form av gröna tak behöva anläggas på de högre byggnadsdelarna.

Nockhöjder mot Smålandsgatan - Intelligande byggrätt på Heden 42:1 har mot Smålandsgatan ennockhöjd om +38. Lämpligen regleras byggrätten Heden 47:2 till sammanockhöjd för ett enhetligt uttryck längst Smålandsgatan.

Prickmark - Wallenstam förutsätter att det är möjligt att anlägga markparkering och likvärdiga funktioner på så kallad prickmark enligt de skisser som kommunicerats tidigare.

Övrigt - Wallenstam har också synpunkter kring att dagsljusavvägningen borde hanterats tydligare och tidigare för att inte medföra för stora omarbetningar av förslagen efter samråd.

Fortsatt arbete - Wallenstam ser nu fram emot nästa steg av detaljplaneprocessen. Vi fortsätter mer än gärna att medverka med vår kompetens och vårt engagemang för att tillsammans med staden och övriga byggherrar skapa en robust plan med förutsättningar för att skapa de stadsqualiteter som eftersträvas.

Kommentar:

Omarbetning inför granskning har gjorts. Bestämmelsen B-bostäder om högst 35m² är införd i granskningshandlingen. En skyfallsled till Fattighusån avses anläggas av staden och kravet på skyfallsmagasin utgår däremot. e-talen har utgått och bestämmelser kring säkerhet har omarbetats enligt förslag på åtgärder i säkerhetsutredningen. Förslaget på flytt av byggrättsgräns har inte tillgodosetts. Vad gäller utformningsbestämmelserna kvarstår dessa dock något reviderade då Stadsbyggnadskontoret anser detta viktigt som vägledning för kommande bygglov. Hisstopp medges. Beträffande takhöjder är förslagen omarbetade inför granskning vilket innebär sänkta höjder utmed Smålandsgatan. Prickmarken reglerar att byggnad ej får uppföras. Förslagen är omarbetade och medför bättre förhållanden gällande dagsljus en ny dagsljusutredning är framtagen och planbeskrivningen är uppdaterad.

34. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Robert Dicksons stiftelse, och Klippan Kulturfastigheter genom J Håkansson Byggplanering

Plankarta:

- Anser att det inte ska finnas en bestämmelse som styr att husets form skall vara konisk (bestämmelsen f₅ samrådshandlingen).
- Anser att plankartan inte ska styra utfartsförbud mot Smålandsgatans fond och mot del av Skånegatan. då det är ett krav från Polisens. Plankartan bör möjliggöra flera alternativ då inget ännu är detalj-projekterat.
- Anser att blivande detaljplan skall ta hänsyn till punkterna 1-8 i bifogat underlag (Sammanfattning – Trafik & Stadsmiljö daterad 2021-02-12) för att möjliggöra kommande funktioner avseende angöring, leveranser/ inlastning/sopbil, cykelparkering, infarter/ramper, tillgänglighet räddningstjänsten och dagvattenhantering.
- Har behov av utökning av underjordiska byggrätter.
- Önskar att fördelarstationen inom Ernst Fontells plats får en annan placering och har två förslag som man vill utreda.
- Önskar att Styr- och reglerstationen på Ernst Fontells plats ges en annan placering på kommunal mark.
- Önskar ta bort formuleringen om takräcken i bestämmelsen f₃ inom beteckning B₁.
- Har en fråga kring en otydlig ny fastighetsgräns.
- Önskar inom B₁ kunna uppföra skärmtak utanför sin byggrätt och vid behov utanför egen fastighetsgräns.
- Önskar vad gäller byggrätten för B₁ en flexiblare formulering vad gäller säkerhetsbestämmelsen så att exempelvis södra fasaden kan undantas.
- Bestämmelsen a₁ beträffande gemensamhetsanläggning har en otydlig gräns.
- Har förslag på placering av fördröjningsmagasin för dagvatten för kvartersmark men på allmän plats.
- Gällande möjligheten att uppnå BBR:s krav på dagsljus inom beteckning B₁ för vissa av lägenheterna i Studentcentrum, önskas att texten avseende genomgående lägenheter tas bort.
- Angående parkering, inom beteckning B₁, C, P₁ och (P₁) samt Torg: Vi behöver fortsätta dialogen om angöring- och HKP möjligheter för att ha förutsättning att kunna lösa detta på ett bra sätt i ett framtida bygglov.
- Planen ställer krav på att i gatuplanet skall minst 50% av fasadlängd mot allmän plats utgöra lokalyta, då vill vi ha förutsättningar för klara avståndskraven för angöring och HKP inom 25 m från entréer. Vi har utfartsförbud runt hela vår fastighet så frågan är för oss svårlöst inom vår egen fastighet. Det står i planbeskrivningen att man kommer titta på att ta bort den norra cykelbanan på Bohusgatan för att göra plats för angöring, vilket vi förespråkar. Reglering av räcken är borttagen.

Kommentar:

Utformningsbestämmelsen kvarstår. Utfartsförbudet är något minskat. Avseende angöring oh trafikfrågor är ett uppdaterat trafikförslag framtaget och avstämt i dialog med berörda exploatörer. Möjlighet till underjordiska byggrätter medges genom detaljplanen. Förslagen på placering av fördelarstation och signalstation är utredda, placering från samråd kvarstår. Säkerhetsbestämmelserna är utvecklade. a₁ för gemensamhetsanläggning har utgått. Övriga synpunkter noteras.

35. Sweco Sverige AB

Sweco tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplanen. Sweco är hyresgäst och bedriver konsultverksamhet i Vasakronans fastighet Heden 46:3 på Skånegatan 3 och har följande synpunkter.

Ingen solstudie är gjord för Heden 46:3 (endast dagsljusstudie) som kommer bli mycket skuggad av det nya polishuset. Sweco framhåller också att den föreslagna bredden på körbanan på norra sidan Ernst Fontells Plats är avsmalnad 0,8 meter mot idag och att även om den uppfyller kraven i Teknisk Handbok befaras kunna resultera i att möten, framförallt gällande större transportfordon som sopbil och lastbil, i samband med sväng vid in- utfart på baksidan fastigheten Heden 46:3 och vid korsningen mot Skånegatan kommer vara mycket problematiska. En bredare yta bör därför avsättas för körbanan om så är möjligt.

Det ser ut som att förslaget innebär att byggnaden på fastigheten Heden 46:3 kan hamna inom 30 meter från fasad på polishus/myndighetsbyggnad och därmed bör vara förstärkt i fasad och fönster för att skyddas mot explosion. Även om avståndet 30 meter skulle uppnås med liten marginal innebär en instängd gata mellan de båda byggnaderna, som dessutom inkluderar angöringsytor där fordon kan parkeras närmare fastighet 46:3 än 30 meter, en markant ökad hot/riskbild mot byggnaden. I gällande detaljplan som omfattar Heden 46:3 har byggnaden inte krav på denna typ av förstärkningar. En åtgärd för att minska risken skulle kunna vara att åtminstone ta bort angöringsytor mellan byggnaderna.

I kontorsbyggnaden Heden 46:3 finns rum som har krav på insynsskydd vilket behöver hanteras om byggnader uppförs enligt planen. Beroende på vilka projekt som pågår kan det även behövas skydd för röjande signaler.

Viktigt att transporter och tillgänglighet till och från fastighet Heden 46:3 fungerar under hela byggtiden. Detta inkluderar in- och utfart till avfall/logistikyta/garage på västra sidan fastigheten mot Ernst Fontells Plats och sidoentré på byggnadens södra sida.

Kommentar:

Vid förtätning i centrala staden kommer befintlig bebyggelse påverkas både vad gäller dagsljus och solljus. Som Sweco nämner har dagsljusutredning tagits fram som även omfattar Swecos kontorslokaler. Solljusutredningen utgår dock från Boverkets byggregler (BBR) där det endast anges krav på solljus för bostäder.

Beträffande bredden på körbanan norr om Ernst Fontells plats har trafikkontoret tagit fram ett trafikförslag som är prövat mot och anpassat till den nya exploateringen. Rent planmässigt finns inga hinder att göra justeringar i bredder framgent, men generellt har

hållningen varit att skapa en förbättrad framkomlighet för gående och cyklister vilket medför en viss begränsning av fordonstrafik.

Bestämmelser för att minska risken för omgivningspåverkan på grund av närhet till skyddsobjekt är införda i granskningsförslaget utifrån säkerhetsutredningens förslag. Bland annat är parkeringsrestriktioner satta på Ernst Fontells plats och att mur ska uppföras i samband med att nya polishuset uppförs.

Behovet av insynsskydd som Sweco hänvisar till hanteras inte genom planbestämmelser utan är en fråga som får hanteras av verksamheterna. Detaljplanen hindrar inget sådant.

Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet.

36. Övriga adress 10

Anser att det hade varit trevligt om den äldre stadsplanen togs med mer i planerna. Det vill säga att man speglar Västgötagatan till hur tomten för Polishuset och centrum möter Smålandsgatan från Ullevigatan och minskar antalet blivande våningsplan på tillbyggnaden på polishuset till den då större tomtytan och motsvarande öka antal våningsplan på den minskade centrumtomten. Vad gäller studentbostäderna hade det varit lämpligt att förslagsvis lämna ett släpp från den nordliga tomten, att man därmed tillåter Smålandsgatan att fortsätta ut i rak axel/siktlinje ut i Skånegatan förslagsvis som en avsmalnad gång- och cykelpassage.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Förslagen är omarbetade inför granskning dock är just denna aspekt inte förändrad sedan samrådet.

37. Övriga adress 11

Synpunktsgivaren uppskattar det här förslaget mycket, både dess skala och hur det förtätar centrum och hoppas att stadsutvecklingen i Göteborg kommer se fler projekt som tar vara på marken som den här planen gör. Vad synpunktsgivaren dock reagerade på är fasaden på höghuset vid korsningen Skånegatan/Bohusgatan. Även om visualiseringar inte nödvändigtvis representerar den färdiga produkten, tror synpunktsgivaren att om hela byggnaden får samma materialitet över hela fasaden så kommer det ge ett väldigt överväldigande och monotont intryck. Synpunktsgivaren föreslår att de olika delarna får olika materialiteter så att skalan bryts ner och byggnaden inte blir lika överväldigande från människans perspektiv. En enkel bifogad bild illustrerar tanken även om de exakta kulörer som skulle passa bäst är upp till arkitekterna. Om det är möjligt tycker synpunktsgivaren att detaljplanen borde reglera olika materialiteter för de olika delarna av byggnaderna eftersom det då blir en bättre känsla av blandstad på en mer mänsklig skala. De högre delarna får gärna vara något inskjutna från fundamentdelen så att det blir en gradvis stegring i höjd.



Kommentar:

Synpunkten noteras. Vad gäller materialitet finns utformningsbestämmelser som ska medverka till att de nya byggnaderna ska förhålla sig till befintliga byggnader både vad gäller fasadmateriell och kulörer samt ha en hög kvalitativ nivå med avseende på materialitet. I framtagna förslag föreslås till stor del tegelfasader vilket utöver en gedigen och hållbar känsla ger textur, karaktär och variation.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Anpassning av föreslagen bebyggelse mot Smålandsgatan har gjorts för att åstadkomma bättre dagsljusförhållanden för befintliga bostäder och en bättre gatumiljö. En följd av anpassningen är att förslaget för rättscentrum förändrats betydligt. En högre byggnadsvolym inne i kvarteret istället för höga volymer utefter Smålandsgatan medför att stadssiluetten förändras. För fastigheten Heden 47:2 innebär förändrat förslag tydligare reglering av byggrätten.
- Anpassning av föreslagen bebyggelse utifrån befintliga verksamheter inom rättscentrum. Användningen C-Centrum har begränsats att gälla enbart längs Smålandsgatan där de samtida användningarna C₁-Polismyndighet, åklagarmyndighet och domstolsväsende samt D₁-Kriminalvård tillåts. Användningen O-hotell har tagits bort. Användningen K-Kontor har begränsats i höjdd och tagits bort från den norra byggrätten väster om Garnisonsparken.
- Outnyttjad byggrätt i gällande detaljplan framför befintliga polishusets entré återinförs. Höjd begränsas och utformningsbestämmelse införs. Mark framför föreslagen byggrätt övergår från allmän plats till kvartersmark.
- Planområdet har minskats ned. Garnisonsparken har utgått då den anses viktig att bevara i enlighet med gällande detaljplan. Prövande av park på Stureplatsen har utgått utifrån anspråket på en eventuell framtida spårväg i Alléstråket och att befintlig drivmedelstation ska vara kvar inom överskådlig tid.
- Användningen B₂-Bostäder om högst 35 kvadratmeter har lagts till för fastigheten Heden 47:2 och begränsas till att maximalt 50 bostäder får uppföras.

- Riskbilden har förtydligats och åtgärder säkerställts genom planbestämmelserna m4-m13.
- Parkeringsförbud har införts längs del av norra Smålandsgatan samt vid Ernst Fontells Plats enligt förslag på åtgärder i säkerhetsutredningen.
- Bestämmelse har lagts till längs gator och torg om att träd och/eller plantering ska finnas.
- Förslag på höjder är justerade. Nockhöjd kompletteras på vissa ställen med e-bestämmelser.
- Utformningsbestämmelserna samt varsamhetsbestämmelsen har utvecklats.
- Bestämmelser för skyfall har tydliggjorts. En skyfallsled till Fattighusån avses anläggas av staden som innebär nytta för ett större område än enbart planområdet. Kravet på skyfallsmagasin på Heden 47:2 utgår därmed.
- Administrativ bestämmelse har införts i delar av planområdet som villkorar till startbesked att mark ska ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning.
- Administrativa bestämmelser har införts i delar av planområdet som villkorar till bygglov att murar utifrån säkerhetsaspekter respektive skyfallsmagasin ska uppföras.

Arvid Törnqvist
Planchef

Frida Kjäll
Planarkitekt/Projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets
tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden/
förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatinämnden/
Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA
adresser
Park- och naturnämnden/
förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Socialnämnden/förvaltningen
centrum (F d Stadsdelsnämnden/
förvaltning i Centrum)
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret,
HKV
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Swedavia AB
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab,
Flygplatschefen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Got Event AB
Göteborg & Co
Göteborgs ornitologiska förening
Göteborgs spårvägar/Banteknik
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Gbg
Telia Company AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494

Yttrande
2021-02-26

Diarienummer
402-1190-2021

Sida
1(7)

Göteborgs kommun
sbk@sbk.goteborg.se
Ert Diarienummer: 0545/19

Förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade december 2020 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 förtäta och komplettera i ett centralt läge i Göteborg och åstadkomma ett varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald. Rättscentrum ska utvecklas samt nya kontor, studentbostäder och verksamhetslokaler ska tillkomma. Befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska också ske av gatorna inom området.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har goda ambitioner för att hantera platsen och verksamheternas specifika förutsättningar och begränsningar. De kvalitetsmål som satts upp för detaljplanen och området anser Länsstyrelsen är bra. En utmaning för planen är att hantera avvägningen mellan Polis- och Åklagarmyndighetens behov av slutenhet och ambitionen att förstärka tillgängligheten och gaturummets attraktivitet. Det område som planeras för studentboende och publika verksamheter i gatuplan sammanfaller också med de områdena som är mest utsatta för buller- och luftföroreningar.

Till granskningen ser Länsstyrelsen att planförslaget behöver utvecklas och förtydligas gällande miljökvalitetsnormerna för luft och förslagens påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att ni kompletterar och förtydligar planförslaget gällande miljökvalitetsnormerna för luft och risken för människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

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.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer för luft

En luftkvalitetsutredning har gjorts för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) för nuläget (2019) och framtid (NO₂ – år 2025 respektive PM₁₀ – år 2035). Halterna av PM₁₀ beräknas vara lägre än miljökvalitetsnormen både i nuläget och 2035. Halterna av NO₂ beräknas tänga MKN i några delar av planområdet år 2025.

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av området där gaturummen längs Skånegatan, Smålandsgatan och Bohusgatan blir trängre och mindre öppna. Förtätningen försämrar spridningsförutsättningarna för utsläppen från trafiken och medför en risk för högre halter i det aktuella området med om aktuell plan genomförs. Dessutom bedöms trafiken i området öka kontinuerligt från nuläget till 2025 och 2035. Trots detta beräknas halterna av kvävedioxid generellt minska något över området från 2019 till 2025. Förklaringen till att halterna generellt inte ökar, trots de försämrade förutsättningarna, beskrivs i huvudsak vara den prognosticerade utsläppsminskningen från fordonsflottan.

Enligt luftutredningen beräknas halterna av kvävedioxid, med genomförd plan år 2025, vara högst i planområdets sydöstra del. MKN tängas vid den planerade bebyggelsen vid Skånegatan och vid Bohusgatan. Förutom den prognosticerade utsläppsminskningen från fordonsflottan anges byggnadernas höjd och placering vara en bidragande orsak till att MKN inte överskrids i planområdets sydöstra delar år 2025. En ytterligare trafikökning bedöms kunna leda till att MKN kan komma att överskridas i området i framtiden. Därför rekommenderas det i luftutredningen att entréer placeras där luften är renare och risken att överskrida MKN är lägre.

Ni skriver i planbeskrivningen att det finns fortsatta risker för dålig luftkvalitet inom planområdet och att det är viktigt att *”tänka på hur friskluftsintag, entréer och andra offentliga ytor planeras inom dessa områden och då inte riktas mot gatorna runt planområdet, för att minska exponeringen av dålig luftkvalitet”*.

De identifierade riskområdena i luftutredningen sammanfaller i stort med de gaturum där detaljplanen föreslår och ställer krav (planbestämmelse f₂) på aktiva bottenvåningar.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med följande:

- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.
- Byggnadernas höjd och placering i de sydöstra delarna beskrivs bidra till att MKN för kvävedioxid inte överskrider, utan tangeras, på platsen. Har ni tagit hänsyn till detta i den föreslagna byggrätten?
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för dagvattnet från planområdet är Fattighusån som utgör en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer. Ni bedömer att planen inte kommer att påverka statusen för Fattighusån negativt om dagvattenrening möjliggörs.

Länsstyrelsen delar er bedömning att planförslaget inte kommer att bidra till att försämra statusen eller försvåra möjligheten att MKN uppnås i berörd vattenförekomst. Bedömningen baseras på er föroreningsberäkning som finns i er dagvattenutredning. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att ni vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet

Det finns sedan tidigare överenskommelser mellan Göteborgs stad och Trafikverket om trimningsåtgärder för Ullevimotet. Föreslagen detaljplan kommer generera en ökad trafik vid Ullevimotet och E6/20. Denna påverkan måste utredas vidare enligt Trafikverkets synpunkter att utföra mikroanalyser för både Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket ser en risk för oacceptabla trafiksäkerhetsrisker om inte tidigare överenskomna åtgärder genomförs. Länsstyrelsen anser att detta behöver hanteras vidare i planprocessen. Trafikverkets yttrande bifogas.

Skyfall

Länsstyrelsen anser att planförslaget inkluderar vad som bör anses som samhällsviktiga verksamheter. Detta konstateras även av er i planbeskrivningen. Samhällsviktiga verksamheter bör enligt Göteborg Stads tematiska tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker (TTÖP) utformas med 0,5 meters marginal till vital del. Ändå har ni valt att lägga marginalen på 0,2 meter, vilket ligger i nivå med "normala" byggnader, för samtliga markanvändningar inom planområdet. Ni behöver komplettera underlaget med en motivering till denna avvikelse från TTÖP.

I planbestämmelse m₃ anges att marginal för skydd ska utföras i förhållande till *skyfallsyta*. Vilken höjd denna skyfallsyta förväntas hamna på är dock inte klarlagt. Länsstyrelsen bedömer inte att detta är en tillräckligt tydligt formulerad planbestämmelse. Ni behöver därför förtydliga denna planbestämmelse och visa hur det säkerställs att syftet med planbestämmelsen uppfylls.

Ett 600 m³ stort underjordiskt magasin samt en 145 m³ stor multifunktionell yta är avgörande för att klara skyfallsproblematiken. Eftersom dessa åtgärder är nödvändiga för att planen ska kunna anses lämplig ur översvänningsproblematik bedömer Länsstyrelsen att utförandet av dessa bör villkoras mot bygglov eller startbesked.

Vidare noterar Länsstyrelsen ett antal åtgärder som identifieras i skyfallsutredningen som inte har säkerställts eller kommenterats i planbeskrivningen:

- Höjdsättning runt hus i "Garnisonsparken" så att vatten inte rinner mot fasaden (Skyfallsutredning s 11)
- Höjdsättning mellan Smålandsgatan och garageentrén vid Ullevi Tennis (Skyfallsutredning s 11)
- Tillgänglighet till- och från planområdet ska garanteras genom höjdsättning (om höjdsättning Smålandsgatan ändras) (Skyfallsutredning s 15)

Ni behöver komplettera med en beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

Utrymning arena

Av planbeskrivningen framgår det att utrymningsförhållandena från Gamla Ullevi har beaktats och inte försämrats i samband med ny detaljplan. Länsstyrelsen rekommenderar dock att ni tydligare beskriver hur denna beaktan har skett, vilka principer som ni har utgått ifrån och vilket minimikrav som identifierats avseende exempelvis utrymningsbredd.

Säkerhet

Det framgår av plankartan att fasader, fönster och bärande stomme ska utföras explosionsklassade. Av plankartan framgår dock inte vilken dimensionerande explosionslast eller explosionsklass som gäller utan detta finns endast angivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att ni bör reglera dimensionerande klass genom planbestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att ni behöver förtydliga hur riskbilden för befintlig bebyggelse påverkas av detaljplanen. Om åtgärder krävs för att risken ska bli acceptabel behöver det visas hur dessa åtgärder säkerställs.

Buller

Trafikbuller

Genomförd bullerutredningen visar att 65 dBA överskrider upp till ca 16 meters höjd vid studentbostäderna i riktning mot Skånegatan. På våning 1–3 planeras kontorslokaler. För att kunna möjliggöra bostäder vid våning 4–6 behöver bebyggelsen dras in ytterligare 3 m från Skånegatan. Ni har säkerställt att 65 dBA för småbostäder klaras genom planbestämmelse.

Industribuller

Fläktarna på taken på Bohusgatan 13–15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planbeskrivningen att fastighetsägaren avser att byta ut fläktarna och istället ansluta huset till fjärrkyla alternativt byta fläktsystem.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det behöver säkerställas att bullernivåerna från fläktarna klarar Boverkets riktvärden för industribuller vid bostäderna innan planen antas.

Det har inte genomförts någon beräkning av buller från fläktarna på taket på Polishuset/Åklagarmyndigheten eller från ventilationssystemet vid Gamla Ullevi. Ni motiverar detta genom att anslutande kvarter inte planeras för bostäder utan för tillfällig vistelse och därför inte berörs av riktvärden för buller.

Hur lång tid man vistas i ett tillfälligt boende är viktigt att beakta när det gäller att bedöma en eventuell olägenhet enligt miljöbalken. För fastigheten vid Ullevi Tennis använder ni i planbeskrivningen begreppet "företagsbostäder". Länsstyrelsen förstår inte vad som omfattas av detta begrepp. Vi anser att ni behöver förtydliga vad detta innebär och varför ni har valt att planlägga för tillfällig vistelse och inte bostäder i denna del. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) omfattar även tillfälligt boende så det är viktigt att dessa värden kan uppnås.

Buller från arenor

En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser (2020:22). Då arenorna främst används vår-höst bör redovisningen av anläggningens nyttjandegrad anpassas till detta. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Vibrationer

En vibrationsutredning för väg- och spårtrafik har genomförts. Denna visar att 0,4 mm/s kan innehållas för byggnader med grundläggning och bjälklag i betong. Ni har föreskrivit en planbestämmelse om att "Gällande riktlinjer för vibrationer i byggnad, 0,4 mm/s vägd RMS får inte överskridas". Det är oklart vilken riktlinje den syftar på. I Trafikverkets riktlinje TDOK 2014:1021 är det vibrationer i bostäder och vårdlokaler från väg- och spårtrafik som regleras. Är det denna som avses? Alternativt är det Svensk Standard SS 460 48 61 som avses?

Med anledning av att det inte har genomförts några större evenemang under utredningstiden saknas kunskap om vilka vibrationer Ullevi respektive Gamla Ullevi kan medföra för planområdet. Det framgår inte heller tydligt av planen om planbestämmelsen 0,4 mm/s även syftar till att reglera vibrationer från arenorna. Inför granskning behöver det utredas vilka vibrationer som kan förekomma från arenorna, vilka riktvärden som avses innehållas samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten bör vara att de riktvärden som Miljöförvaltningen beslutat om även ska gälla för den nya bebyggelsen.

Förorenade områden

Av utförd undersökning framgår att föroreningar påträffats och att efterbehandlingsåtgärder kommer att bli nödvändiga vid nyetablering inom området.

Vilka efterbehandlingsåtgärder som ska genomföras behöver beskrivas mer detaljerat med avseende på vilka åtgärdsområden som ska gälla, vilka områden som ska saneras samt omfattningen av saneringsåtgärderna. Om efterbehandlingsåtgärder

inte genomförs innan planen antas ska det införas en planbestämmelse som säkerställer att nödvändiga efterbehandlingsåtgärder genomförs.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram som underlag för detaljplanen. Bebyggelsekaraktären inom området och angränsande delar är mycket varierad vad gäller funktioner, volymer och fasadmateriell. Kulturmiljöunderlaget lyfter fram flera platser inom området med historisk kontinuitet som är viktiga att värna och utveckla i den fortsatta planeringsprocessen.

Det är positivt att kvalitetsmål formulerats som vägledning för den fortsatta processen för att upplevelsen av sammanhang inom området ska stärkas. Sammantaget anser Länsstyrelsen att ni hanterat mötet mellan ny bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö och polishusets kulturhistoriska värden på ett bra sätt.

En arkeologisk förundersökning av fornlämnning RAÄ Göteborg 346 som utgörs av en begravningsplats har genomförts vid Ernst Fontells Plats. Tillstånd för ingrepp i fornlämnning har initierats hos Länsstyrelsen av Klippans fastigheter.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att de gröna värdena vid Ernst Fontells Plats försvinner. Enligt planbeskrivningen ska kompensationsåtgärder genomföras för de värden som går förlorade vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Vi vill påminna om att kompensation som krävs för till exempel nedtagning av biotopskyddade alléträd inte kan tillgodoräknas.

Länsstyrelsen noterar att ansökan om biotopskyddsdispens ska skickas in till Länsstyrelsen innan detaljplanen går ut på granskning. Länsstyrelsen vill påminna om att förslag på kompensationsåtgärder ska ingå i ansökan.

Gällande den rödlistade getlaven gör park- och naturförvaltningen bedömningen att förekomsten av getlav på en lind på Smålandsgatan inte är avgörande för artens möjligheter att leva vidare i området. Om trädet behöver tas bort föreslår vi att det ska undersökas ifall det är möjligt och rimligt att flytta trädet till en näraliggande plats. Länsstyrelsen tolkar detta som att ni bedömer att ingen artskyddsdispens krävs för påverkan på getlav. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Dagvatten

Det framgår att det är svårt att få plats med dagvattenåtgärder på allmän platsmark inom planen. Ni skriver att dagvattnet skulle kunna fördröjas utanför planområdet men att problematiken behöver studeras vidare för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Till granskningen behöver frågan vara klarlagd och ett förslag till hållbar dagvattenhantering presenteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

I handlingarna framgår att grundläggningsarbeten samt källare och underjordisk parkering planeras. Vid grundläggningsåtgärder samt vid anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Länsstyrelsen samhälls-, natur-, vatten- och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin med planhandläggare Torun Signer som föredragande.

Anna Hendén Wedin

Torun Signer

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Trafikverket
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen
Funktionschef Plan och bygg

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-03-08

Diariennr: SBF-2023-00272

Aktbeteckning: 2-5617

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 oktober 2022 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 26 oktober 2022 – 30 november 2022.

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

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråktas. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Förvaltningen har bedömt att planen ska gå vidare till antagande efter att planhandlingarna kompletterats och förtydligats.

Kvarstående erinringar från samråd och granskning finns från Kulturnämnden, Miljö- och klimatnämnden, Park- och naturnämnden, Bostadsrättsföreningen Beryllen, Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, Naturskyddsföreningen Göteborg, Boende synpunkt 1-7, 9, 11-14, 20-25 samt Övriga synpunkt 8, 18, 19.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) och berörda exploatörer 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. Fastighetsnämnden

Under förutsättning att exploaterings-, genomförande- och marköverlåtelseavtal träffas före antagande kan Fastighetsnämnden tillstyrka planförslaget. I övrigt beskrivs i huvudsak frågor kopplat till genomförande och ekonomi.

Kommentar:

Noteras.

2. Grundskolenämnden

Grundskoleförvaltningen har inga synpunkter utifrån att planen avser kontor, verksamhetslokaler, studentbostäder och ett antal smålägenheter

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas. Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utskrivet svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utskrivet underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordningsärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till ledningskollen.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB äger många anläggningar inom området för detaljplanen och i anslutning till detaljplanen, kablar, styrkablar, kabelskåp, transformatorstationer och framför allt en stor fördelningsstation vid Bohusgatan. Detaljplanen kommer att innebära att flera befintliga ledningar måste flyttas och ett nytt ledningsnät måste byggas till.

Befintlig fördelningsstationen av måtten 6 gånger 15 meter måste flyttas helst till ett fristående läge för att inte försvåra flytten alldeles för mycket. Enligt planförslaget är fördelningsstationen inhyst i den planerade utbyggnaden. I plankartan finns ett E-område (E₁) reserverat för fördelningsstationen väster om studentbostäderna.

I plankartan finns också flera E-områden (E₃) reserverade för befintliga och nya transformatorstationer. Det finns två befintliga transformatorstationer inom rättsväsendets exploatering en i nordligaste delen och en i sydvästra delen av exploateringen. Den i sydvästra delen av exploateringen ska enligt förslaget flyttas norrut och då hamna inom Ullevi Tennis exploatering och för den behöver ett E- område (E₃) reserveras i plankartan. Inom studentbostädernas exploatering finns ett E-område (E₃) reserverat för en ny transformatorstation. Alla kostnader för flytten ska bekostas av den som initierar flytten och för detta ska en principöverenskommelse ingås mellan parterna.

Förutsättningen för läget för transformatorstation är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall. Verksamheter runt nätstationen i en radie av cirka 5 meter (gäller också våningen ovan) kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket ska framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfältvärden även efter magnetfältreducerande åtgärder såsom låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak (golvet ska ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrvärme: Göteborg Energi har både driftsatta fjärrvärmeledningar och bortkopplade fjärrvärmeledningar inom det aktuella detaljplaneområdet och flertalet fastigheter är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet sägas upp. Planen kommer att påverka befintliga fjärrvärmeledningar och vissa ledningar kommer att behöva flyttas till ett nytt läge. Ledningsdragnings, anslutningspunkter till fjärrvärmenätet och behovsberäkningar behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas.

Fjärrkyla: Göteborg Energi har inga befintliga fjärrkylaledningar inom planområdet. Anslutningspunkter, ledningsdragnings och behovsberäkningar behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar inom planområdet. Det är viktigt att ta hänsyn till gasledningarna och den senaste utgåvan av Energigasnormer (EGN) ska följas i sin helhet. Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Göteborg Energi GothNet AB

Alla frågor angående Gothnets kanalisation etcetera ska gå via kontaktperson för GothNet.

Kommentar:

Inom planarbetet har en GFS (Genomförandestudie) gjorts på uppdrag av Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) för att säkra möjligheten till flytt av fördelarstationen och befintliga ledningar samt utrymme för framtida behov. Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) har regelbundna genomförandemöten dit ledningsägare och exploatörer kallas och där aktuella frågor kontinuerligt hanteras och vid behov regleras i plankartan. Överenskommelse och avtal om kostnaderna på Kommunens mark hanteras av Exploateringsförvaltningen. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploatörer. Synpunkterna i övrigt noteras.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) - E₁ utgör en självständig enhet och är inte inhyst i en annan byggrätt. Transformatorstationen i den sydvästra delen som försörjer gamla Ullevi

är tänkt att förläggas strax utanför planområdet i området där Ullevigatan ansluter till fastigheten Heden 42:1 alternativt förläggs den på gamla Ullevi's egen tomt inom fastigheten Heden 47:1. Detta efter samråd mellan Vasakronan, HIGAB, Got Event och GENAB. Vasakronan avser att lämna in ansökan om bygglov innan antagande av detaljplanen. Därav behövs inget E-område på fastigheten Heden 47:2 där Ullevi Tennis finns. Problemet med förhöjda magnetfält hanteras genom att en begränsande bestämmelse i plankartan. Synpunkterna i övrigt noteras.

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar - Synpunkterna noteras.

Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB) - Synpunkterna noteras.

Göteborgs Energi GothNet AB - Synpunkterna noteras

4. Idrott- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsförvaltningen ser generellt negativt på att kvartersmark för idrott tas i anspråk till andra behov. I takt med att befolkningen ökar och fler bostäder tillförs ökar också behoven av idrotts- och parkmark med tillhörande anläggningar och ytor för idrott och rekreation. Aktuell detaljplan möjliggör dock för att idrottsverksamheten kan fortsätta samtidigt som annan verksamhet också får plats på platsen vilket ur ett stadenperspektiv är positivt. Förutsatt att avsiktsförklaringen mellan Wallenstam och Ullevi Tennisklubb realiseras så att verksamheten fortsatt kan bedrivas i den nya byggnaden ser idrotts- och föreningsförvaltningen positivt på förslaget till detaljplan utifrån ett idrottsperspektiv. Idrotts- och föreningsnämnden har i övrigt inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Kretslopp och vatten

Avfall - Kretslopp och vatten har efter plansamrådet deltagit i flera samtal kring avfallshantering och angöring för avfallsfordon inom detaljplanens område och framför ett antal synpunkter som är kopplade till genomförandet av detaljplanen. Inför bygglovet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering och Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

Ur ett avfallsperspektiv är detta en förhållandevis komplicerad plan då det är flera olika typer av verksamheter med begränsad möjlighet för angöring. Planförslaget möjliggör olika alternativ för angöring i närhet till kommande byggnation och angöring för avfallsfordon kommer ske både på kvartersmark och på gata. Det är viktigt att vid eventuell 3D-fastighetsbildning se till att blivande fastigheter har möjlighet till avfallshantering och avfallsrum. En annan synpunkt är att det är viktigt att utforma allmänplatsmark TORG och planteringar med hänsyn till avfallshanteringen för studentcentret.

VA- Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät men såväl ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad krävs för detaljplanens genomförande. I projekteringsskedet krävs ett tätt samarbete med Kretslopp och vatten. En ny spillvattenpumpstation är också en förutsättning för att kunna försörja tillkommande exploatering. Kretslopp och vatten har under hösten 2022 fått beviljat bygglov för en sådan med placering på Stureplatsen. Det förväntas bli en stor och komplex entreprenad där det även behöver förläggas nya samt och uppdimensionerade ledningar både i Sten Sturegatan och i stora delar av Parkgatan längs Heden. Det kommer krävas stort fokus på

samordning med övriga arbeten som föranleds av detaljplanen. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA - anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Dagvattenhantering - I projekteringsskedet krävs det ett tätt samarbete med Kretslopp och vatten för att ge förutsättningar för fördröjningsmagasinet vilket avses byggas intill exploateringen på Ernst Fontells plats. I övrigt hänvisar Kretslopp och vatten i stora drag till samrådsyttrande daterat 2020-02-12.

Skyfallshantering - Kretslopp och vatten har under detaljplanearbetet genomfört en förstudie för att studera genomförbarheten av skyfallsanläggningen från lågpunkten utanför Ullevi Tennis till Fattighusån. Förstudien visar att det finns stora utmaningar med att anlägga en skyfallsled i detta läge varav projektering bör genomföras i tidigt skede. Förvaltningsansvar för skyfallsanläggningen fördelas enligt Göteborgs stads anvisning om hantering av skyfall.

Trädplantering - Under detaljplanearbetet har diskussion om träd närmre ledningar än grundregel (4 m) förts. Det är viktigt att förslagen arbetas vidare och att nya ritningar som tas fram under projektering granskas av berörda förvaltningar eftersom det finns stora utmaningar i samordning av utrymme över och under mark. Ledningsomläggningar som orsakas av nya trädplanteringar ska bekostas av exploateringsprojektet och inte av VA-kollektivet.

Anslutning - förutsättningar är beskrivet i samrådsyttrande 2020-02-12.

Ekonomi- KoV redovisar kortfattat hur ekonomin för utbyggnad, uppdimensionering och drift av VA kommer att fördelas.

Kretslopp och vatten (Kov) ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Planbeskrivningen:

- Rubrik Detaljplanens innebörd och genomförande - KoV önskar att sista meningen utvecklas. Med anledning av exploateringen krävs ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad av allmänt VA-ledningsnät både inom och utanför detaljplanen. Utöver det behöver en ny spillvattenpumpstation med tillhörande ledningar och en skyfallsanläggning byggas.
- Rubrik Vatten och avlopp - Uppdateras med att KoV har fått beviljat bygglov för ny spillvattenpumpstation på Stureplatsen. Det bör också förtydligas att den nya spillvattenpumpstationen krävs för att möta den tillkommande exploateringen enligt planhandlingarna och att den byggs enligt gällande dimensioneringskrav.
- Rubrik Ledningsrätt - Byt ut ordet uppgradering till uppdimensionering.
- Rubrik Kommunens investeringsekonomi - Önskar tillägg om att Kretslopp och vattennämnden får utgifter för flytt och uppdimensionering av spillvattenpumpstation.
- Rubrik Kommunens drift- och förvaltningsekonomi - Önskar tillägg om att Kretslopp och vattennämnden får driftkostnader för ny spillvattenpumpstation samt dagvattenmagasin.

Plankartan:

- Flera kvarter kommer ha avfallsrum placeras längs fasader som har bestämmelsen f₂ – Bottenvåningar ska mot GATA och TORG ha en öppen

karaktär. Då det är begränsat med möjliga placeringar av avfallsrum får denna bestämmelse inte bli ett hinder för att miljörum placeras här. Om så är fallet behöver bestämmelsen eller utbredningen av bestämmelsen på plankartan justeras.

- Även andra ytor än de som har bestämmelsen e_9 – Komplement till B_1 och C avser till exempel miljörum och cykelrum behövs sannolikt för avfallshantering. Om bestämmelsen innebär ett hinder för att avfallshantering sker på andra platser inom kvarteret behöver den ändras.

Kommentar:

Kretslopp- och vatten är en del av projektorganisationen. Att erforderliga avfallslösningar tas fram bevakas i bygglovsskedet. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploatörer.

Planbeskrivningen är uppdaterad enligt ovanstående önskemål. Plankartans bestämmelser f_2 och e_9 förhindrar inte alternativa lösningar varför bestämmelserna inte är ändrade. Ny planbestämmelse för att säkra skyfallslösningen är införd på tennisfastighetens västra del. Övriga synpunkter är belysta i utredningar och omhändertagna under detaljplanens framtagande eller utgör genomförandefrågor.

6. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen ser det som positivt att planbeskrivningen har kompletterats med en illustrationsvy från Västgötagatan. Den fondverkan som förvaltningen efterfrågade i en tillkommande byggnad på platsen bedöms kunna åstadkommas i och med planförslaget. I övriga delar kvarstår kulturförvaltningen vid tidigare bedömning av planförslaget.

Den stora invändningen kulturförvaltningen framförde i sitt samrådsyttrande handlar om ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats som uttraderar grönskan och topografin och att detta skulle få stora negativa konsekvenser för förståelsen av platsens och områdets historia. Kulturförvaltningen anser att byggrätterna på den idag bevarade gröna kullen ska utgå, och att ett helhetsgrepp behöver tas kring Skånegatan där det historiefyllda gröna inslag som kullen utgör bör vara en naturlig utgångspunkt i utvecklingen av området. Kulturförvaltningen bedömer att markanvändningen Park och de skyddsbestämmelser som finns för Garnisonsparken ska utökas och även gälla för den gröna kullen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

7. Miljö- och klimatanämnden

Naturmiljö - Miljöförvaltningen vidhåller samma ställningstagande som i samrådet angående Ernst Fontells plats. I centrala staden är det idag stor brist på grönytor för rekreation och biologisk mångfald. Ernst Fontells plats är en av få platser med bevarade grönytor i den här delen av staden. Platsen innehåller dessutom 14 storvuxna lövträd, varav två är askar som klassas som skyddsvärda träd. De särskilt skyddsvärda träden gör

att parken bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Vi anser att detta sammantaget väger tungt för att bevara så mycket som möjligt av platsen som den är idag. Enligt planförslaget ska hela platsen exploateras med kontor, polismyndighet och studentbostäder. Inget av de värden som finns på platsens idag blir kvar. Planförslaget innehåller i övrigt ingen tillkommande friyta i marknivå för tillkommande bostäder och minskar tillgången till grönyta för de som bor i området idag. Liksom stadsbyggnadskontoret skriver kan de värden som går förlorade i Ernst Fontells plats inte fullt ut kompenseras genom de åtgärder som föreslås i planen. Miljö- och klimatanmännen ansåg i samrådet att det behövs ett omtag kring Ernst Fontells plats med syftet att bevara så mycket som möjligt av naturvärdena på platsen. Byggnadsnämnden har valt att gå vidare med byggnaderna på platsen. Arbetet med kompensationsåtgärder har istället fördjupats. Miljöförvaltningen anser att dessa inte är tillräckliga eftersom de höga naturvärden är knutna till trädens storlek och ålder, vilka inte kan kompenseras på kort sikt med nya träd eller annan växtlighet. Stora och gamla träd finns på få platser inom centrala Göteborg, och de blir färre och färre i samband med exploatering. Detta gör att deras försvinnande innebär en betydande påverkan när biotopen de erbjuder tas bort. Denna typ av välutvecklade naturmiljöer, ofta med gamla träd, är oersättliga på kort sikt. Det står i planbeskrivningen att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Vi kan bara instämma helt med det. Exploatering av stadens gröna områden äventyrar stadens möjlighet till en hållbar utveckling.

Buller - En uppdaterad bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller har utförts av Cedås (20220930). Bullerutredningen visar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan klaras. Riktvärdet för verksamhetsbuller överskrider dock vid studentbostäderna på grund av kylanläggning på taket på Bohusgatan 15 direkt söder om planområdet. I en ny bullerutredning (Bengt Dahlgren, 20220428) av kylarna på Bohusgatan 15 föreslås det att befintlig anläggning ersätts med en ny kylanläggning med ljuddämpare. Den nya anläggningen ger en ljudnivå som är 12 dB lägre än befintliga kylare som har en högst beräknad ljudnivå vid studentbostäderna på 57 dBA. Slutsatsen i utredningen är att detta innebär att de nya föreslagna kylarna klarar att uppfylla ljudkravet. Miljöförvaltningen instämmer med denna slutsats om kylanläggningen endast är igång dagtid (kvällstid), vilket ska vara fallet enligt Cedås bullerutredning. I så fall har miljöförvaltningen inga ytterligare synpunkter på buller.

Vibrationer - Vibrationsutredningar har utförts för vibrationer från evenemang och trafikinducerade vibrationer. Utredningen av vibrationer från evenemang visar att det finns stor risk att riktvärdet för vibrationer överskrider om byggnaderna inte utformas med rätta egenskaper. Det är bra att det framgår tydligt i planbeskrivningen att åtgärder mot vibrationer behöver vidtas och att det finns en planbestämmelse om att byggnaderna ska konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer uppfylls. Miljöförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på vibrationer.

Dagvatten - Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenhanteringen går att lösa på ett godtagbart sätt. Vi har därmed inga ytterligare synpunkter på dagvatten.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som kommer att genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

I övrigt noteras synpunkterna.

8. Park- och naturnämnden

Förvaltningens helhetsbedömning av förslaget är att utvecklingen av området i stort bidrar till en mer sammanhållen, attraktiv och väl gestaltad stadsdel. Dock sker utvecklingen på bekostnad av att bevara en grön plats med stora gamla träd som har höga ekologiska värden, och som också bär sociala, arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Förvaltningens synpunkter handlar i korthet om:

- Garnisonsparken, som fungerar som bostadsnära park för området, har idag utmanande förutsättningar för att tillgodose sociala värden. Planförslaget riskerar att försämra dessa förutsättningar ytterligare.
- Planförslaget medger att det befintliga grönområdet på Ernst Fontells Plats tas i anspråk för byggnader. Här växer idag flera gamla och grova träd, varav två klassas som särskilt skyddsvärda. Att inte ta tillvara och utveckla de gröna kvaliteter som finns på platsen medför negativa konsekvenser för såväl den biologiska mångfalden som för de viktiga ekosystemtjänster dessa träd bidrar med.

Bedömning ur ekonomisk dimension

- Planområdet omfattar inga ytor som förvaltas av park och naturnämnden, och planförslaget medför inga tillkommande ytor. I planområdet finns dock befintliga gröna ytor med värdefulla träd på Ernst Fontells plats, samt alléträd i gatumiljö på Smålandsgatan som i dag förvaltas av trafiknämnden respektive fastighetsnämnden.
- Planförslaget medger ett antal träd i allé, men också solitärträd i torgmiljöer, samt stora ytor med perenner och buskplanteringar i gatumiljö, varav minst en beräknas bli en regnbädd.
- Planförslaget medför ett behov av kompensationsåtgärder för att väga upp förlusten av de värden som försvinner i samband med exploatering av grönytan på Ernst Fontells plats, men också för försämring av Garnisonsparkens potential som bostadsnära park. Åtgärder som utbyte av träd i allén på Skånegatan, stärka sociala värden i Burgårdsparken samt åtgärder för att gynna biologisk mångfald i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket eller Överåsparken i Örgryte beskrivs i planförslaget. Kompensationsåtgärderna föreslås dels att utföras på mark som förvaltas av trafiknämnden (Skånegatan), dels på mark som förvaltas av park och naturnämnden. (Burgårdsparken, samt Garnisonsparken, Burgårdsstråket, eller Överåsparken). Investeringskostnaderna uppgår till 15 miljoner kronor. Driftskostnaden beräknas dock inte öka särskilt mycket eftersom

kompensationsåtgärderna i stort handlar om att förbättra och utveckla sådant som redan finns, till exempel byta ut befintliga träd till träd med motsvarande skötselbehov på Skånegatan, men som kan bidra med fler värden och klara av utmaningarna som följer med klimateffekterna. Driftskostnaderna beräknas därför ligga kvar på ungefär samma nivå som i dag.

Bedömning ur ekologisk dimension

En konsekvens av de avvägningar som gjorts i planarbetet är att detaljplanens genomförande inte följer det av kommunfullmäktige beslutade Miljö- och klimatprogrammet för Göteborg när det gäller följande delmål:

- Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas
- Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget bidrar inte heller till uppfyllelse av Grönplanens ekologiska mål.

Det framgår tydligt i planförslaget vilka avvägningar som gjorts i arbetet med detaljplanen, och att andra behov prioriterats framför ovan nämnda värden.

Förslaget i detaljplanen är att förlorade naturvärden och ekosystemtjänster i stället kompenseras i möjligaste mån via olika kompensationsåtgärder. För att kompensera för naturvärden kopplade till träden föreslås åtgärder som utplacering av fågelholkar, mulmholkar och stockar i närliggande parker och naturområden. Det finns dock värden knutna till träden som är kopplade till trädens ålder, och som inte går att kompensera på ett fullgott sätt, vilket beskrivs i planförslaget. Att ta bort dessa träd bedöms därför medföra en förlust för den biologiska mångfalden under kommande decennier, trots de kompensationsåtgärder som planeras att genomföras.

Förslaget om att byta ut befintliga träd på Skånegatan till träd som utvecklas till stora träd med en längre livscykel än de befintliga träden, har på lång sikt potential att kompensera förlusten av de stora träden på Ernst Fontells plats vad gäller ekologiska värden såväl som sociala och arkitektoniska värden.

De ekosystemtjänster som den gröna miljön och de stora träden på Ernst Fontells Plats idag bidrar med, till exempel temperaturreglering, vindreglering, vattenreglering samt luftrening, kommer kompenseras av flera träd och planteringsytor i gatumiljön, regnbäddar samt nya alléträd längs Skånegatan. De ekosystemtjänster som är knutna till växtligheten kommer dock få märkbar effekt först efter ett antal år.

Garnisonsparken har redan idag begränsad tillgång till solljus på grund av de höga byggnader som omger parken, i kombination med de stora träden som växer i parken. Planförslaget medför att höga byggnader också uppförs söder om parken, vilket innebär att antalet soltimmar i parken vid vår och höstjämndygn ungefär halveras. Vissa platser som idag är solbelysta under delar av dagen kommer förbli skuggade hela dagen. Tillgång till sol är avgörande för den biologiska mångfalden, och påverkar i hög grad mångfaldens karaktär. En försämring av soltillgången kommer först och främst att påverka parkens vegetation; gräs får svårare att växa och kommer successivt att ersättas med mossor, de yngre träden som är valda efter befintliga ljusförhållanden löper stor risk att få en försämrad utveckling på grund av bristen på ljus. De blommande prydnadsträden som

växer i parken idag är beroende av god tillgång till sol för att uppnå ett prydnadsvärde, och dessa träd löper stor risk att få en mindre eller utebliven blomning, och en försämrad utveckling som följd av minskad ljusstillgång. Även örter, mossor och lavar kommer sannolikt att påverkas, omfattningen av påverkan är dock svårbedömd.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget medger studentbostäder, bostäder och kontorslokaler, och flera människor kommer att befinna sig i området alla dagar i veckan och under hela dygnet. Dessa behöver tillgång till allmänna friytor i enlighet med Grönplanens och översiktsplanens riktvärden.

Planförslaget medger en uppgraderad och omsorgsfullt gestaltad gatumiljö med breda trottoarer, förgårdar på kvartersmark och små torgytor vid Bohusgatan och Skånegatan. Träd och planteringar bidrar till ökad trivsel och verksamhetslokaler i bottenvåningar på flera platser ger förutsättningar för ett attraktivt stadsliv. I övrigt ger områdets topografi goda förutsättningar för en hög grad av tillgänglighet, och områdets orienterbarhet anses förbättras med högre kvalitet på gaturummen samt tydligare siktlinjer och vyer.

Planförslaget skapar inga nya ytor för park eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Att inte uppmuntra till barns vistelse i område bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området.

Garnisonsparkens potential som bostadsnära park är redan begränsad, och det finns en stor risk att det försämras ytterligare som en följd av planförslaget. Planförslaget innebär att Garnisonsparken får försämrade solförhållanden och blir liggande i skugga större delen av dagen. Utan soliga ytor reduceras parkens attraktivitet betydligt, och det är omöjligt att kompensera för förlusten av solljus på plats. På grund av detta riskerar parken att få ännu sämre sociala värden. Det finns även en risk att parken blir ännu mer dold för den omgivande staden. I planförslaget lämnas parken i befintligt skick, med de rumsliga, sociala (upplevelsen av ett grönt rum att titta på snarare än att vistas i) och ekologiska kvaliteter som parken ändå innehar, och utöver detta finns ingen ambition att förbättra parkens sociala värden. I stället satsas det på att förbättra Burgårdsparkens sociala värden, som har en avsevärt bättre potential och större möjligheter att utvecklas.

Den gröna delen av Ernst Fontells plats är i dag ett viktigt visuellt inslag i stadsbilden och det enda grönområdet som ligger i direkt anslutning till Skånegatan. De stora träden ger ett gediget intryck och bidrar till en känsla av kontinuitet och historia på platsen. Den visuella bilden kommer kompenseras med plantering av träd efter Skånegatan som i framtiden har potential att ge liknande karaktär till stadsbilden.

Förvaltningens bedömning

Helhetsbedömning - I planförslaget prioriteras en hög exploatering och en tät stadsbild framför de ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden som det befintliga området innehar i denna relativt storskaliga del av staden. Förvaltningen bedömer att planförslaget på många sätt tillför området positiva värden i form av en mer sammanhängande och attraktiv stadsmiljö. Förslaget innebär dock en negativ påverkan på värden kopplade till biologisk mångfald, ekosystemtjänster och sociala värden kopplade till gröna ytor och gamla uppvuxna träd. Då planförslaget innebär att fler människor

kommer bo och arbeta i området är det viktigt att kompensations- och förstärkningsåtgärder utförs för att uppnå tillräckliga kvaliteter kopplade till tillgång på parkytor.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån Park- och naturnämndens styrdokument

- Värdefulla kvaliteter tas bort, men ersätts av andra kvaliteter som kan gynna staden och stadens utveckling. Områdets befintliga värden kopplade till de gröna ytor och träd som finns prioriteras bort och i stället skapas något helt nytt som kan tillföra nya värden. Områdets storskalighet förstärks, samtidigt som gatumiljöer som kan ge en känsla av trivsel och mänsklig skala skapas inom de områden som utgör allmän plats i förslaget. Solitära träd och trädalléer, planteringar, rumsbildningar och goda förutsättningar för att röra sig till fots i gaturummet skapar en attraktiv miljö för de som bor i eller besöker området.
- Fler människor kommer bo och vistas i området, samtidigt som Garnisonsparkens förutsättningar som bostadsnära park försämrars. Många människor kommer bo och vistas i området och det kommer finnas människor även på kvällstid och helger i mycket högre grad än idag. Detta medför ett ökat besöksstryck på Garnisonsparken, vilket parken kan ha svårt att bemöta på grund av dess dåliga förutsättningar. Även övriga parker i området kommer att få ett ökat besöksstryck. Dessa parker är redan idag hårt belastade. Även om tillgången till parkytor ligger i linje med Grönplanens riktvärden vad gäller avstånd och storlek, kan det bli svårt att säkerställa tillgången till bostadsnära park på ett fullgott sätt vad gäller sociala värden.
- Garnisonsparkens inklämda läge mellan höga hus, samt närliggande verksamheters påverkan och säkerhetskrav, gör att parkens förutsättningar för att fungera som bostadsnära park är begränsade. Planförslaget medför att parken hamnar i skugga stora delar av dagen, vilket ytterligare försämrar förutsättningarna för sociala värden i parken. Träd och annan växtlighet löper betydande risk för en sämre utveckling och ett minskat prydnadsvärde, vilket också påverkar intrycket av parken negativt.
- Garnisonsparkens utmanande förutsättningar innebär att nya parkytor behöver tillskapas eller utvecklas på andra platser i närområdet för att komplettera och kompensera de värden Garnisonsparken inte kan tillgodose. I planförslaget medges en satsning på Burgårdsparken, vilket är positivt då parken har goda förutsättningar för att kunde bidra med de sociala värden som man inte kan skapa i Garnisonsparken.
- Den biologiska mångfalden och befintliga ekosystemtjänster påverkas negativt. Planförslaget innebär en förlust av biologisk mångfald både i och i anslutning till planområdet. Sämre solförhållanden i Garnisonsparken påverkar den biologiska mångfalden negativt. Flera arter av lavar och mossor är beroende av solbelysning på stammar, och många insekter är också beroende av att det finns solljus. Brist på solljus påverkar också träd och annans växtlighets utveckling och ger försämrade eller uteblivna blomning och fruktsättning. De ekosystemtjänster som de uppvuxna träden inom planområdet ger tas bort, och kompenseras via kompensationsåtgärder. Full kompensation sker dock inte omedelbart utan kommer växa fram över tid.
- Förlusten av grönytan på Ernst Fontells plats påverkar stadsmiljön negativt. Exploatering av grönytan på Ernst Fontells plats medför att ett område med stora,

gamla och värdefulla lövträd försvinner. Ytan är ett viktigt inslag i stadsbilden, och bidrar till att berätta om platsens historia. Grönområdet och de stora träden syns på långt håll efter Skånegatan, och är det enda gröna området som finns kvar i en stadsbild präglad av stora byggnadsvolymer, stora trafikanläggningar och stora öppna hårdgjorda ytor.

- I planförslaget finns en tydlig medvetenhet om dessa förluster, och ett ställningstagande om att dessa värden prioriteras bort framför att utveckla en tätare stadsbild med verksamheter, kontor bostäder och polisens verksamhet. För att göra området attraktivt har man i gestaltungs-förslaget för gatumiljön använt träd, stora planteringsytor och torgmiljöer med inslag av träd och planteringar. Dessa åtgärder bidrar på ett positivt sätt till att skapa ett attraktivt område. Dock handlar det inte om att kompensera för det som går förlorat, utan att försöka tillföra platsen nya värden med en annan karaktär. Kompensationsåtgärden att plantera nya träd på Skånegatan är därför mycket viktig då den har potential att kompensera de arkitektoniska värden som går förlorade.
- Befintliga alléer ersätts och utökas med nya träd som är bättre lämpade för sin plats i stadsmiljön. De befintliga trädalléerna på Ernst Fontells plats och Smålandsgatan består av relativt unga träd, och allén på Smålandsgatan bedöms ha otillräckliga växtbäddar. Att ta bort dessa träd och ersätta de med nya, som då också får tillräckliga växtbäddar, samt strategiska placeringar i den nya stadsbilden bedöms bidra till en god stadsmiljö. Att dessutom ersätta träden med andra arter som är bättre anpassade till ett förändrat klimat och till att växa i den hårdgjorda stadsmiljön bidrar till att säkerställa en god utveckling av träden i framtiden.
- Generellt förespråkar förvaltningen, i enlighet med Göteborg Stads trädpolicy, att exploatering ska anpassas till befintliga träd, men i just det här fallet bedömer förvaltningen att det kan vara rätt att ersätta befintliga träd med nya eftersom förlusten kan kompenseras inom skäligen tid och förbättra förutsättningarna för en god utveckling av träden över tid.
- Kompensations- och förstärkningsåtgärder är nödvändiga och viktiga att genomföra. De kompensations- och förstärkningsåtgärder som föreslås är viktiga och avgörande för att området även i fortsättningen ska tillgodoseas med ekosystemtjänster och sociala- och ekologiska värden på ett tillfredsställande sätt. I det fortsatta arbetet är det av yttersta vikt att finansiering av de omnämnda åtgärderna säkerställs, och att åtgärderna planeras in och genomförs så snart som möjligt.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

- Träd som ska planteras i gatumiljön måste få tillräckliga växtbäddar och möjlighet att utvecklas optimalt, i enlighet med Göteborg Stads trädpolicy. I arbetet med gestaltungs-förslaget för allmän plats har det säkerställts att det finns möjlighet att göra växtbäddar som motsvarar park -och naturförvaltningens krav, och att träden får tillräckligt med utrymme i stadsrummet. Det är viktigt att detta även säkerställs och omhändertas i den vidare processen. Val av art och sort måste anpassas noggrant efter växtmiljön, utrymmet och vilken visuell kvalitet man önskar uppnå.

- I det fortsatta arbetet behöver det säkerställas att all byggnation kan genomföras utan att träden i Garnisonsparken skadas eller påverkas negativt. Det innebär att ingen del av Garnisonsparken får användas som etableringsyta eller lagringsplats under genomförandetiden. Detta behöver regleras tydligt i avtal.
- Genomförande av kompensationsåtgärder på Skånegatan och i Burgårdsparken måste synkroniseras med pågående programarbete gällande Evenemangsstråket.

Kommentar:

Park- och Naturförvaltningen (numera Exploaterings- respektive Stadsmiljöförvaltningen) konstaterar att den avvägning som gjorts innebär att många värden försvinner på platsen vilket också är uttryckt i planbeskrivningen. De åtgärder som föreslås för att i viss mån kompensera de förlorade värdena ska tas om hand av de genomförande förvaltningarna. Park- och Naturförvaltningens synpunkter kring det fortsatta arbetet ska hanteras i genomförandet. Synpunkten har i sin helhet överlämnats till Trafikkontoret och Fastighetskontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) som är en del av projektorganisationen.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har inget att erinra mot planen. RSG har tidigare deltagit i samband med startmöte och samråd samt vid möten rörande säkerhetsutredning, utrymningsmöjlighet av arena och brandvattenbehov. Frågeställningar som är granskade i ärendet är Riskhänsyn, Framkomlighet och Brandvattenförsörjning.

Kommentar:

Synpunkten noteras

10. Socialnämnden Centrum

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan.

Förvaltningen ser fortsatt positivt på tillkommande verksamheter och studentbostäder som bedöms kunna bidra till att området blir mer befolkat. Planförslaget skapar även förutsättningar för aktiva bottenvåningar vilket även det anses positivt. De ändringar som skett sedan samrådet gällande lägre byggnadsvolymer utmed Smålandsgatan välkomnas likaså. Lägre byggnadsvolymer utmed Smålandsgatan skapar bättre dagsljusförhållanden, vilket är positivt för befintliga bostäder utmed gatan och förvaltningen välkomnar ändringen från samrådsförslaget. Dock är det olyckligt att Garnisonsparken blir än mer dold och solförhållandena försämrats ytterligare mellan de höga byggnader i parken, som behöver kompenseras för den lägre bebyggelse utmed Smålandsgatan ska vara möjlig.

Stureplatsen utgår från planområdet vilket förvaltningen anser delvis olyckligt, men misstänker att det finns tekniska omständigheter till varför området inte längre kan ingå i detaljplanen. Tidigare har platsen varit påtänkt för utredning av möjlig plats för kompensationsåtgärder, vilket varit något som förvaltningen också ställt sig positivt till vid samråd. Det är positivt att flera kompensationsåtgärder genomförs inom

Burgårdsparken, men det är olyckligt att kompensationsåtgärder för förlorad parkmark i Garnisonsparken inte läggs närmare planområdet än så.

Till samrådet har ett PM för social- och barnkonsekvensanalys sammanställts. Av underlaget framkommer det att åtgärder som kopplats till genomförda sociala- och barnkonsekvensanalyser innebär att planförslaget medger krav på publika våningar i gatuplan i vissa delar av planområdet. I andra delar av planen möjliggörs publika våningar i gatuplan. Detta ser förvaltningen positivt på. Vidare hänvisas det till att berörda aktörer inom planarbetet ska ta fram en åtgärdsplan för att säkerställa genomförande av åtgärder för att bidra positivt till den sociala miljön. Här vill förvaltningen understryka vikten med åtgärdsplanens genomförande, för att mildra de negativa konsekvenser detaljplanen fortsatt medför ur ett socialt perspektiv.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. En åtgärdsplan har tagits fram inför antagande och biläggs handlingarna.

11. Trafiknämnden

Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) har medverkat i planarbetet och tillstyrker planförslaget under förutsättning att Trafikkontorets kvarvarande synpunkter beaktas.

Detaljplanen har visat förslag på lösningar på tidigare efterfrågade kompletteringar. Fortsatt viktigt att exploatörer har en tät dialog med Staden gällande hur entréer ska knytas ihop med allmän plats. Det är viktigt att ett tillgänglighetsperspektiv går igenom hela vägen till entréer och att specialramper och liknande undviks i största möjliga mån.

Exploatören behöver förtydliga hur parkering för rörelsehindrad (PRH) tas om hand för den ena verksamheten i Klippans Kulturfastigheters byggnad. Detta gäller även SGS fastighet. En sådan PRH är något som ska kunna lösas på kvartersmark och inom 25 meter från entréer alternativt med möjlighet att ta sig på ett tillgängligt sätt inom huset från en PRH. Den lösningen som presenteras där PRH hänvisas till allmän plats är inte något som Trafikkontoret godkänner för de behov som de som arbetar eller bor i husen har.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats gällande parkering för rörelsehindrade (PRH).

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen om den Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidress kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig

- 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 och erosion.

Länsstyrelsen befarar dock att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer, och behöver lösas enligt nedanstående.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I detaljplanens luftutredning beskrivs att områdets luftkvalitet är starkt påverkat av utformningen av de nya byggnaderna och närheten till Skånegatan, vilket innebär att ytterligare trafikökningar kan leda till att MKN överskrids. I samrådsskedet pekades ett antal riskområden ut avseende försämrade luftkvalitet vid utbyggnad och förtätning av området. Spridningsberäkningarna visade att miljö kvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (dygn) tangerades invid planområdet i tre av dessa områden i utbyggnadsalternativet; Skånegatan, Bohusgatan och Smålandsgatan i de sydöstra delarna av planområdet.

I luftutredningen för granskningen beskrivs att beräknade halter är något lägre än vad halterna var i samrådets utredning. Dygnsnormen för kväveoxid beräknas fortfarande tangeras invid planområdet längs Skånegatan, men marginalen till MKN beskrivs ha blivit större längs Smålandsgatan och Bohusgatan. Förklaringen är en ny utformning av byggnaderna och lägre trafikmängder. Dock beskrivs inte på vilket sätt byggnadernas utformning har ändrats mellan samråds- och granskningsskedet i syfte att erhålla den beskrivna sänkningen av föroreningsnivåerna. I samrådsbeskrivningen, luftutredningen och planbeskrivningen diskuteras placering av friskluftsintag och entréer. I planbeskrivningen beskrivs t.ex. att friskluftsintag rekommenderas att riktas bort från Skånegatan och att verksamheterna avser ta sin friskluft från takvåningarna där luften är som renast. Vidare beskrivs att vissa entréer är möjliga att placera på platser där luftkvaliteten är bättre än vid Skånegatan. Inte någon av dessa åtgärder för att minska människors exponering av höga luftföroreningshalter har omhändertagits i plankartan på ett tydligt sätt.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med nedanstående punkter där de två sista kvarstår sedan Länsstyrelsens samrådsyttrande.

- På vilket sätt byggnadernas utformning har justerats för att erhålla en något bättre luftkvalitet och hur det regleras i plankartan.
- Förtydliga och fastställ var entréer inte ska placeras för att förbättra möjligheten för människor att inte vistas i de områden där luftkvaliteten är som sämst.
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.
- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.

Skyfall

Skyfallsutredningen visar att det finns en specifik punkt som tycks ligga inom planområdet där höjdsättningen är viktig (höjdsättningen vid infarter väster om tennishallen). Länsstyrelsen bedömer att denna typ av kritisk höjdsättning bör regleras på plankartan. Kommunen skriver också att skyfallsleden mot Fattighusån är viktig och att Staden kommer att säkra rådighet över skyfallslösningen. Ett sådant avtal behöver enligt Länsstyrelsens bedömning presenteras och redovisas senast innan detaljplanen antas.

Buller

Industribuller - En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning. För planerade bostäder i den västra delen av planområdet klaras riktvärdena för industribuller. Denna del av planområdet planeras inte längre för tillfällig vistelse utan för centrum, bostäder och sporthall, arena. Inga synpunkter på detta.

Fläktarna på taken på Bohusgatan 13 - 15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planhandlingarna att fastighetsägaren planerar att byta ut dessa aggregat mot aggregat med lägre ljudnivåer och som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen delar uppfattningen att åtgärden behöver vara säkerställd genom avtal innan detaljplanen antas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Trafikbuller - En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning, denna visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas och planbestämmelse finns som säkerställer det avseende ljudnivåer vid fasad och uteplatser. För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras trafikbullerförordningens riktvärde på 65 dBA vid fasad. Lägenheter större än det kan placeras där utomhusnivåerna inte överskrider 60 dBA eller så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad sida. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring trafikbuller är korrekt hanterat.

Buller från arenor – En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. I planbeskrivningen anges att de nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas. Inga synpunkter på detta. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring buller från arenan är korrekt hanterat.

Vibrationer

Det har förtydligats att det är Svensk standard SS 460 48 61 som avses, vilket även framgår i planbestämmelsen. Planhandlingarna har kompletterats med utredningar avseende vibrationer från evenemang som starkt rekommenderar att alla planerade byggnader inom planområdet ska konstrueras med tillräckliga vibrationsdämpande åtgärder i grundläggningen och att dynamisk förstärkning av vibrationer reduceras. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader inom planområdet om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skild från 2,0 - 2,4 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0 - 4,8 Hz 6,0 - 7,2 Hz osv. En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4mm/s vägd RMS uppfylls. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring vibrationer är korrekt hanterat.

Förorenad mark

Det finns lokalt förhöjda halter, detta beskrivs i planbeskrivningen och det finns en planbestämmelse om sanering. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring förorenad mark är korrekt hanterat.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikallstringen är i en storleksordning

som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-11-25.

Säkerhet

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som länsstyrelsen lyfte fram i samrådsyttrandet kopplat till riskbilden för befintlig och nyttillkommen bebyggelse. Fasader, fönster och bärande stomme utförs explosionsklassade.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer för luft - Miljökvalitetsnormerna överskrids inte men riskerar att tangeras för NO₂ dygn vid den norra byggrätten ut mot Skånegatan. Planbeskrivningen har förtydligats med rekommendationer kring placering av entréer, luftintag och trädplacering. Resonemang avseende tillgång till god luftmiljö och betydelsen av ett attraktivt stadsrum har fördjupats. Mellan samråd och granskning har förändringar gjorts som gynnar luftmiljön inom planområdet. Byggrätten mot Smålandsgatan/Bohusgatan har kapats av 10 meter och flygelbyggnaden flyttats 10 meter österut så att stadsrummet mellan befintlig byggnad och ny byggnad i korsningen Smålandsgatan/Bohusgatan ökat. Längs Smålandsgatan har samtliga byggrätter sänkts närmast gatan. De kvarvarande högre byggrätterna har mer uppbrutna volymer. De höga volymerna utmed Skånegatan bidrar enligt utredningen till att ta ner frisk luft till marknivå, främst i norr. En nedräkning av trafiksiffror har också bidragit till något bättre värden.

Industribuller - Byte av fläktar som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna säkerställs genom avtal mellan Göteborgs Stad och Vasakronan.

Skyfall – En planbestämmelse har införts för att säkerställa föreslagen skyfallsåtgärd. Åtgärden säkras också genom avtal med berörda fastighetsägare.

Övriga synpunkter noteras.

13. Västra Götalandsregionens Ambulanshelikopterverksamhet

Innan eventuell bostadshöjds bestäms önskas att ni genomför en Flyghinderanalys ifrån Luftfartsverket, detta för att utreda eventuell påverkan på Inflygningsprocedurer till dels Söve flygplats men även VG Regionens Universitetssjukhus Sahlgrenska.

Kommentar:

Luftfartsverket är remissinstans och har tillfrågats via länsstyrelsen.

14. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot den föreslagna planen. Området är väl försörjt av kollektivtrafik i och med närheten till hållplatsen Ullevi Södra samt Heden och Valand.

Västtrafik trafikerar av och till Bohusgatan med buss vilket gör att vi vill att gatuutformningen fortsatt ska medge god framkomlighet.

Ett hållplatsläge på den norra sidan av Bohusgatan i anslutning till studentbostäderna skulle kunna skapa en möjlighet för att trafikera gatan med stopp i direkt anslutning till detaljplanen med en områdesbuss från exempelvis Gårda.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

15. Swedavia Airports

Swedavia har inget att erinra mot rubricerat planförslag då de anser att planförslaget inte beräknas att få någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

16. Luftfartsverket (LFV)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen och upplyser om att berörda flygplatser ska höras och om möjligheten att beställa en flyghinderanalys.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Luftfartsverket är remissinstans och har haft möjligheten att yttra sig utifrån de underlag som detaljplanen innehåller. Berörda flygplatser är hörda genom remissutskick.

17. Lantmäterimyndigheten

Majoriteten av de synpunkter lantmäterimyndigheten framförde i samrådsskedet har antingen blivit beaktade eller är inte längre aktuella på grund av ändringar i planhandlingen. Det finns dock skäl att fortsatt framföra två av synpunkterna.

Detaljplanen innehåller allmän plats, GATA, som får underbyggas med kvartersmark polismyndighet och kriminalvård, C₁ och D₁. Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats är särskilt känslig eftersom allmän plats kan lösas in. Nu ägs marken visserligen redan av huvudmannen men för att tydliggöra det fastighetsrättsliga genomförandet bör gränsen mellan kvartersmark och allmän plats höjdsättas, förslagsvis kan detta även redovisas med en sektionsskiss.

I samrådsyttrande nämndes även att det bör förtydligas hur bärande konstruktion mellan allmän plats och underliggande kvartersmark ska hanteras. Det har inte tillförts något ytterligare angående detta i granskningshandlingen. Det bör därför fortsatt klargöras hur det fastighetsrättsliga genomförandet för detta är tänkt att hanteras.

I övrigt noteras att det inom planområdet finns flertalet ledningsrätter som kommer behöva ändras vilket också nämns generellt i planbeskrivningen. En av ledningsrätter, 1480K-2020F205.1, har dock ett känt läge och är ytreddovisad i baskartan. Denna ledningsrätt går in på sydöstra hörnet av den nya byggrätten för studentbostäder. I och med att läget är redovisat och ledningsrätten måste omprövas bör den specifikt omnämnas i avsnittet om ledningsrätt.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med hur bärande konstruktion mellan allmän plats och underliggande kvartersmark ska hanteras. Planbeskrivningen kompletteras gällande ledningsrätt 1480K-2020F205. Övriga synpunkter noteras.

18. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

19. Trafikverket

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. I PM Trafikalstring Smålandsgatan (Atkins Sverige AB, 2021-10-28) redovisas planens förväntade trafikstring i riktning till och från Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket har granskat denna och anser det vara rimligt att bedömningen är att trafikplatserna på E6/E20 är godtagbar. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Trafikverket har därmed inga kvarvarande synpunkter.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Sakägare

20. Vasakronan AB fastighetsägare till fastigheten Heden 46:1, 46:3 med flera fastigheter

Vasakronan är en stor fastighetsägare inom Ulleviområdet med flera fastigheter inom aktuellt planområde och i dess omedelbara närhet där rättsvårdande myndigheter utgör en stor del av hyresgästerna. Vasakronan är en av fyra byggherrar i detaljplanen.

Vasakronan har sedan samrådet utfört ett parallellt uppdrag där vi i dialog med Staden/Stadsbyggnadskontoret tagit fram ett reviderat förslag utifrån Stadens synpunkter genom att:

- Utveckla ett förslag som stärker Smålandsgatan till en gata med starka stadsbyggnadskvaliteter och med ett gatuplan som ger förutsättningar för trygghet och säkerhet avseende såväl innehåll som gestaltning.
- Anpassa förslaget för att möta den nya skalan i området som de tillkommande volymerna längs Smålandsgatan och på Ernst Fontells plats visar.

Vasakronan vill framföra följande synpunkter på granskningshandlingen:

e₁₁ bestämmelse på plankarta - Vasakronan önskar att denna reglering tas bort från våra fastigheter då den avsevärt begränsar, samt till stor del omöjliggör, våra möjligheter till utbyggnad inom planområdet. Denna reglering omfattar 50% av den tillkommande byggrätten inom våra fastigheter, dvs. nästan 20 000 kvm BTA. Vasakronan anser sig ha lösningar på åtgärder, som de tagit fram i dialog med våra berörda hyresgäster, för att den ska kunna plockas bort från våra fastigheter inom planområdet. Vi kommer i dialog med stadsbyggnadskontoret att redovisa dessa, samt säkerställa dem inför framtagande av antagandehandling.

Påverkan på befintliga verksamheter i våra angränsande fastigheter - Då Vasakronan idag har fastigheter i direkt anslutning till planområdet vill vi framföra ett krav om minimal störning samt fortsatt god tillgänglighet till fastigheterna för våra befintliga hyresgäster under utbyggnaden. De negativa konsekvenserna som uppstår för våra befintliga hyresgäster i och med ett genomförande av detaljplanens östra del behöver också säkerställas i avtal. Till exempel att hänsyn behöver tas till verksamheter som i vissa avseenden bedriver verksamhet inom säkerhetsskyddslagen. Vi vill också påtala att vi både inom planområdet, men även i direkt anslutning, har hyresgäster vars verksamhet är skyddsobjekt. Detta behöver hanteras och säkerställas både i bygglov samt vid genomförande av föreslagen byggnation.

Kommentar:

Vasakronan har i dialog med Kriminalvården tagit fram förslag på lösningar för att säkra insyn till kriminalvårdens verksamhet som är presenterade för Stadsbyggnadsförvaltningen. Nya planbestämmelser har införts som säkrar insynsskydd från andra verksamheter respektive reglerar att enbart användning för Kriminalvård tillåts för delar av vissa byggrätter. Bestämmelserna ersätter bestämmelse e₁₁ som därmed tas bort inom rättscentrum. Förslag till ändringar är avstämt med Kriminalvården.

Byggarbetsplatsen ska under byggperioden ha egenkontroll enligt miljöbalken syftande till att undvika olägenhet i närområdet. Vad gäller eventuella höga ljudnivåer med anledning av pålning etcetera ska de också genom egenkontroll visa att de klarar normer gentemot allmänheten i närområdet utomhus.

21. Fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Beryllen, fastighetsägare till Heden 39:15

Brf Beryllen önskar sammanfattningsvis:

att studentbostäderna ska utgå ur förslaget, eller åtminstone minskas väsentligt i höjd, särskilt byggnadskroppen närmast deras byggnad, samt att den södra byggnadsdelen utgår eller utbredning söderut minskas väsentligt. På så sätt menar föreningen att bostäderna mot öster får fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick. Om studentbostadshuset utgår ur förslaget kan den grönyta som idag finns vid Ernst Fontells plats bevaras genom att ytan flyttas till platsen för det tilltänkta studentbostadshuset.

att polishusets byggrätt på norra sidan Smålandsgatan minskas ned med en våning, eller att byggrätten mellan polishusets ”skänklar” där de tre kastanjerna står tas bort. På så sätt får bostäderna med rum mot norr fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick.

att Polishusets byggrätt på östra sidan Ernst Fontells plats dras in ett antal meter så att utblick mot Garnisonsparken och Sweco-huset bibehålls. Därmed kan även angöring och avfallshantering ske från kvartersmark.

att gång- och cykelbana utmed Bohusgatans norra sida bibehålls och ges en ökad bredd för att vårt gemensamt nyttjade gaturum får en bra framtida funktion.

att byggrätten för centrumändamål vid tennishallen minskas i höjd så att den i stället upptar en rimlig del av den befintliga utblicken från vårt hus norra sida.

att det i plankartan införs bestämmelser som för med sig att det som anges i planbeskrivningen kan följas upp i bygglov.

att skyddande åtgärder införs även för befintlig bebyggelse

att barnperspektivet måste tillvaratas

Bakgrund och påverkan på Brf Beryllen- Brf Beryllen består av 240 lägenheter och är berörd utefter norra och östra sidan av sitt ena bostadshus. Föreningen framhåller att även bostadshuset längs Bohusgatan påverkas av den nya byggrätten för Studentcentret då detta tar utblick och vyer från balkonger och rumsfönster.

Brf Beryllen noterar att planförslaget till viss del förbättrats ur deras synvinkel, då byggnadshöjderna på norra sidan Smålandsgatan minskat i höjd närmast gatan och att del av studentkvarteret förskjutits något österut. Föreningen konstaterar dock att förändringarna inte är tillräckliga för att konsekvenserna på deras förening ska vara acceptabla. Föreningen anser att Studentkvarterets byggnader är allt för höga och påträngande samtidigt som de har allt för stor utbredning mot söder. De framhåller att byggrätten för studentkvarteret sedan samråd samtidigt som den flyttats österut också förefaller ha flyttats söderut och att det ena är en förbättring samtidigt som det också

medför en allvarlig försämring och påtalar att det inte nämns något om detta i samrådsredogörelsen.

Föreningen anser att planförslaget inte ger en tillräcklig avvägning och balans mellan allmänna och enskilda intressen enligt flera paragrafer ur 2 kap PBL. Vikten av polisens och kriminalvårdens behov är förståeligt menar föreningen men inte att dessa behov i samrådsredogörelsen bakas in i samma argument som behovet av studentboende och kontorsbyggrätter. Därför bör ”reservanvändning” som K, kontor och C, Centrum tas bort. C, Centrum kan eventuellt begränsas till bottenvåningen.

Markanvisning och exploatering - Brf Beryllen anser att markanvisningarna till SGS och Wallenstam visar att det handlar om att maximera vad varje markområde kan ge i exploatering i stället för att se till stadsmiljön som helhet. Vidare att de allmänna yorna minskas vilket medför att det blir trångt för gående och cyklande särskilt i förhållande till de höga byggnadshöjderna. De skyddsvärda och eller värdefulla träden som också är biologiskt och socialt värdefulla offras för en kortsiktig exploatering. Vyer från Heden mot ikonbyggnaden Ullevi försvinner. Vidare bortser man från den centrala stadens behov av förskolor. Brf Beryllen konstaterar att man genom markanvisningen i planeringen bortser från flera av Stadens styrdokument.

Vidare skriver föreningen att de har förståelse för behovet av rättscentrums utveckling och att polisens behov prioriteras men de reagerar mot sättet som detta hanteras i detaljplanen. Föreningen håller man med om att, som det står i planbeskrivningen ”Det hade varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk” och att i ”ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor” och kan inte se motiven till att denna avsikt inte fullföljs.

Sammantaget konstaterar föreningen att en analys och sammanvägning av vad centrala staden saknar och behöver lyser med sin frånvaro och det kan i sammanhanget inte anses proportionerligt att avfärda behovet av för- och grundskolor utifrån argumentet att studenter sällan har barn.

Våningsantal, byggnads- och nockhöjd - Brf Beryllen anser att det av planhandlingarna inte går att utläsa vad för underlag som byggnadshöjderna utgår ifrån. Föreningen yrkar på att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd och att våningsantalet aldrig är högre än de som visas i illustrationerna och framhåller att det är väl känt att det vid projekterings och bygglovsskedet kommer att maximeras vad som är tillåtet enligt detaljplan. Vi noterar att argumentet och viljan att följa Boverkets anvisningar och rekommendationer skiljer sig åt mellan olika avsnitt i planhandling och samrådssvar.

Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet - En illustration ska normalt ge en ökad förståelse av plankartan, som tillsammans med planbestämmelserna är den juridiskt bindande handlingen. Illustrationsritningen som medföljer planhandlingen ger inget mer än schabloniserat fågelperspektiv av detaljplanens område, medan den faktiska gatumarken däremot är allt annat är detaljfattig. Således är illustrationsritningen ingen handling som ökar förståelsen av vad planens påverkan är för oss. Dessvärre framgår detaljerna inte heller av grundkartan i illustrationen på ett sådant sätt att vi kan orientera oss i förhållande till befintligheter, som byggnader (tennishall, fördelarstation), trottoarkanter och parkeringsytor.

Som föreningen redan framfört i samrådsyttrandet önskar vi att illustrationen förses med våningsantal och möjlighet att enkelt jämföra med de befintliga byggnadernas höjder i omgivningen. Det saknas idag möjlighet att enkelt jämföra illustrationen med hänsyn till frågor som höjden på Brf Beryllens fastighet, det befintliga polishuset, tennishallen, Balders kontorsbyggnad vid Parkgatan eller kontorsbyggnaden på den södra sidan av Bohusgatan. Även förklaringen till illustrationsritningen är knapphändig. Vi kan lista ut

det mesta som infarter, entréer, träd, trottoarer, gatubeläggning och murar men vi har inte lyckats förstå vad de svarta rektanglarna på norra sidan Smålandsgatan ska representera.

Vid en jämförelse med plankartan är illustrationsritningen dessutom felaktig i flera delar. Det som främst berör oss är den omständighet att det på illustrationsritningen ligger en ofärgad (obebyggd) del i öst/västlig riktning mitt i studentkvarteret. En yta som i detaljplanen har en byggrätt upp till + 14,5 m nockhöjd. Vid en jämförelse med dagens marknivåer, som vi får söka efter i grundkartan, kan det bli en byggnad i 2-3 våningar. Brf Beryllen önskar att denna byggrätt tas bort eller sänks så att det maximalt kan bli en våning över befintlig mark. Det är även tydligt att en stor del av utredningarna baseras på ett underlag som inte nödvändigtvis styrs av detaljplanen.

Vidare saknar föreningen vyer från gatunivå från olika befintliga gator och riktningar. Sådana skulle innebära att det hade blivit betydligt enklare för oss grannar att bedöma planens konsekvenser. Bilderna bör visa dels hur det ser ut idag, dels fotomontage av vad planförslaget innebär.

Inte någonstans i handlingarna framgår det vilken våningshöjd inklusive bjälklag som plankartan baseras på. Föreningen har därför försökt räkna ut hur illustrationerna förhåller sig till plankartans byggnadshöjder. Det är även inför den osäkerheten som vi önskar att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd särskilt om nu inte byggnadshöjderna sänks i enlighet med våra önskemål. I samtliga sektioner, illustrationer och bildmontage är taken på nytillkommande bebyggelse platta. En bestämmelse om detta saknas och måste införas i detaljplanen.

En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen enligt 4 kap. 33§ andra stycket PBL. Syftet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618).

Brf Beryllens uppfattning är sammantaget att plankartan är komplex, med ett stort antal bestämmelser och begränsningslinjer. I jämförelse med texten i planbeskrivningen, som ska öka förståelsen av plankartan med bestämmelser, ifrågasätter föreningen om planhandlingen verkligen uppfyller kraven i PBL om handlingarnas tydlighet och möjlighet till förståelse i detaljplanen. Föreningen anser att det utifrån befintligt illustrationsmaterial inte är möjligt att bedöma planens konsekvenser, vilket medför att detaljplanen inte kan antas. (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 9810-21).

Genomgång av planbeskrivningen

Vid en konsekvent genomgång av planbeskrivningen har föreningen noterat ett stort antal uppgifter som inte hanteras i den juridiskt bindande plankartan med bestämmelser. Nedan följer ett påpekande av ett mindre antal av dessa:

Sid 21: Vyn i fågelperspektivet från Heden ger inget mer än en skala på ny bebyggelse. Ur dessa kan vi inte utläsa mer exakt hur föreslagen bebyggelse påverkar oss i vårt boende. Vi kan enbart utläsa att våra bostadsbyggnader är låga i sammanhanget.

Sid 21: Vyn över Smålandsgatan ser ut som att det, från gatunivå, vore öppet mellan nytt polishus och nya studentbostäder. Detta stämmer inte med plankartan. Där tillåts byggnadsvolymer upp till 2-3 våningar, bland annat vad avser fördelarstationen i gatans fond. Vyn är alltså inte från gatunivån utan ett antal meter upp från gatan.

Sid 22 och sid 27: Illustrationerna av den höga studenthemsbyggnaden visar en utformning med platt tak som inte överensstämmer med plankartans bestämmelser. Illustrationen visar en hög bottenvåning och ovan denna 15 bostadsvåningar. Ovanför detta visas i bilden en pelarkolonn som omramar en massiv kärna. Plankartans ”massiva kärna” har en byggnadshöjd om +72 m medan den lägre ”ringen” har en byggnadshöjd om +67,5 m. Befintlig marknivå på Skånegatan är ca +6 m vilket innebär att den lägre byggnadshöjden om +67,5 m kan bebyggas med en ca 61 meter hög byggnad räknat från nuvarande gatunivå. En normal bostadsvåning är max 3 m inkl. bjälklag, medan en

affärsbottenvåning är ca 6-8m. Tillsammans utgör en bottenvåning och 15 bostadsvåningar en sammanlagd höjd på byggnaden om ca 52 m. Då plankartan reglerar nockhöjd och inte totalhöjd tillåts dessutom hisstoppar, ventilationsdon med mera utöver den angivna nockhöjden. Även sådan utrustning tar höjd som borde visas i illustrationerna. Plankarta och planbeskrivning med illustration stämmer alltså inte överens. I Planbeskrivningen står dessutom att våningsantalet varierar från 4-5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Föreningen är osäker på om det är "kronan" som enligt illustration är en öppen pelarrad men som enligt detaljplanen kan bebyggas fullt ut? Detta är något som behöver förtydligas i detaljplanen.

Sid 22 och 27: Illustrationen över det nya polishuset visar i samma bilder 15 kontorsvåningar utöver en förhöjd bottenvåning. Här ser det ut som att tekniska installationer med mera är inbyggda i volymen med platt tak. Vi bedömer därför att den slutna delen av illustrationen är ca 2 kontorsvåningar hög. En kontorsvåning kan vara något högre än en bostadsvåning, omkring 3,2 m. Plankartans tillåtna byggnadshöjd är totalt + 79,9 m. Med Skånegatans nivå om ca + 6 meter ger detta att byggnaden kan vara 74 m hög. Illustrationen visar en byggnad som är ca 63 meter hög vilket även här innebär att byggnaden i illustrationen är betydligt lägre än det som plankartan egentligen tillåter.

Sid 27: Sidan visar ett fotomontage av studentbyggnadsrätten från sydväst. I fotomontaget syns inte vår bostadsbyggnad, utan fotot är beskuret precis vid vår fasad. Noteras kan också att det är i denna vinkel, dikt an befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan, som man kan se Ullevi. Av Illustrationen kan vi utläsa att byggnadens höjd och utbredning utformats utifrån en centrumanvändning; kontor, och inte studentbostäder. Av bilden framgår att den mellanhöga byggnaden har sju våningar, varav en hög bottenvåning, och sex kontorsvåningar (och platt tak). Enligt samma resonemang som ovan blir det med kontorsanvändning, en byggnad om ca 27 m över befintlig gata, dvs nockhöjd 33 m. Det innebär att skillnaden mellan plankartans + 36,5m är drygt 3 m. Vid sex bostadsvåningar över en högre bottenvåning blir skillnaden mot plankartan i stället 6 m. Dessutom innehåller plankartan en större yta med höjden +40m än det som illustreras i bilden. Den låga byggnaden har också en skillnad mot plankartans höjddreglering. Hur stor beror på om byggnaden tillåts användas som kontor eller inte. Som sagts på annan plats borde användningen C, centrum, tas bort, och våningsantal sättas in som planbestämmelse. Den låga byggrätten mot Bohusgatan bör tas bort och byggnaden direkt öster om vår minskas i höjd. Plankartan innehåller dessutom inte stöd för den gestaltning som bilden visar.

Sid 28: Sidan innehåller en sektion som inte heller stämmer överens med fotomontaget och plankartan. Vi saknar en redovisning av den låga byggnaden söder i sektionen och hur hög den är jämfört med vår byggnad. Föreningen ifrågasätter vidare varför den nya bebyggelsen intill den befintliga bostadsbyggnaden har en högre byggnadshöjd än den befintliga. Vi saknar höjdangivelse på vår byggnad i denna och samtliga sektioner. I olika helhetsbilder framgår hur våra befintliga bostadsbyggnader kommer att omges av byggnader i en helt annan volym och höjd än våra. Dessutom är det kontor och verksamheter i stället för boende och förskolor som behövs för att uppfylla olika syften som anges i planbeskrivningen. Bland annat att området ska befolkas under flera timmar på dygnet.

Sid 31 - 32: Av illustrationerna över rättscentrum på norra sidan Smålandsgatan kan utläsas att kontorsvåningarna för rättscentrum nu i planeringsskedet är betydligt högre än det befintliga polishusets våningar är. Föreningen undrar om det är en användning för kontor som inte ska utnyttjas av polisen som illustreras. Det är ett vanligt förhållande i planskedet att försköna intrycket av den planerade bebyggelsen. Vid tiden för byggnationen kommer betydligt fler aspekter in. Vi kan konstatera att utformningen med en öppen indragen bottenvåning inte stöds av planbestämmelserna, snarare tvärtom vid en användning för polisens ändamål.

Den nya byggnadens höjd, med 3 våningar, når upp till Brf Beryllens 5:e våning. Som sagts på annan plats borde användningen K, kontor, tas bort, våningsantal sättas in som planbestämmelse och byggnadshöjden minskas, alternativt att byggnadsdelen mellan polishusets ”skänklar” tas bort. Vid en ändring enligt våra önskemål kommer också mer av den kulturintressanta befintliga polishusbyggnaden bli synlig.

Vidare saknas vid denna sida uppföljning om gestaltning genom planbestämmelserna i mer än någon mindre del. Bara ett exempel är att de höga byggnaderna vid Smålandsgatan ska ha en tydlig ”krona” med omsorgsfullt möte mellan byggnad och himmel. Illustrationerna visar något som inte fullföljs med planbestämmelse. I planbeskrivningen står det att Rättscentrum sträcker sig ca 17 vån för att manifestera rättscentrum på håll. Då borde studenthemsbyggnaden sänkas för att inte förtä manifestationen.

Sid 34 - 35: Planbeskrivningens del som ska förklara och ge stöd vid bygglov för tolkningen av de olika bestämmelserna når inte upp till den nivå som idag krävs i en detaljplan. Det saknas härvid en förklaring till ett antal bestämmelser.

Utformningsbestämmelserna $f_1 - f_6$ förtydligas t.ex. summariskt med ”f-bestämmelser- Bestämmelserna syftar till att med den bebyggelse som uppförs uppnå en god gestaltad gatumiljö, hög arkitektonisk kvalitet och ett förhållningssätt till befintlig kulturmiljö.” Det förtydligande som har angetts ger inte något stöd för att ambitionerna under rubriken gestaltning i planbeskrivningen ska uppnås. Fördelarstationen, som ligger i Smålandsgatans fond, saknar därtill utformningsbestämmelse.

Miljö – Föreningen noterar att det saknas en prövning av huruvida detaljplanen medför att en betydande miljöpåverkan kan förväntas enligt 4 kap. 34 § PBL och ifrågasätter avsaknaden av en sådan bedömning.

Trafik och gatuutformning – Beträffande frågan om trafikpåverkan och gatuutformning önskar Brf Beryllen framföra punkter nedan där plankartan behöver förändras.

Angående den del av detaljplanen som berör Bohusgatan konstaterar föreningen att sektionen breddas och samtidigt ändras till innehåll. Anledningen sägs i trafikutredningen vara ”att skapa utrymme för angoringsplatser längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartermark flyttas söderut.” Det är härvid tydligt att när detaljplanen har arbetats fram har byggnaderna ritats först och gatusektionen anpassats i efterhand. Den aktuella byggnadsdelens placering tar redan solljus, dagsljus och utblick för en stor del av föreningens lägenheter i den östra byggnadsdelen. Att då även ta utrymme från det som idag är välfungerande gång- och cykelbanor är inte rimligt.

Brf Beryllen står bakom Stadens uttalade mål om att värna och uppmuntra gång-, och cykel- och kollektivtrafik. Det finns en spårvagnshållplats vid Skånegatan som genererar mycket gående till Heden och Avenyn och arbetsplatser i området. Cykel- och gångbanan på Bohusgatans norra sida är mycket trafikerad. Cykelbanan behövs för all cykeltrafik i öst - västlig riktning, inte minst från och till arbetsplatser i Gårda. Det är inte rimligt att tro att cyklister använda sig av cykelbanan i mitten av Bohusgatan där det är signalreglerad korsning vid Skånegatan. Man kommer troligen att använda sig av gångbanan i stället. Att använda sig av cykelbanan på södra sidan Bohusgatan är inte troligt då denna är smal och farlig vid Burgårdsparken. Gångbanan på norra sidan Bohusgatan är också den mycket trafikerad vid olika tider på dygnet och året, inte minst vid evenemang, vid början och slutet av skoldagen och vid arbetsdagens start och slut. Att då inte göra den bredare än 2,7 m är inte rimligt. Jämför med måttet på gångbanan norr om en ny polishusbyggnad där det sägs att 3,7 m gångbana behövs för att där ligger en cykelparkering. Som ytterligare jämförelse kan nämnas att gångbanan på norra sidan Smålandsgatan ska breddas till 3 m för ett gångflöde som bedömts som litet till måttligt.

Gatusektionen, Ernst Fontells plats, förbi det befintliga polishuset, behöver vidare göras bredare för att minska insynen i våra bostadsrättslägenheter samtidigt som mer dagsljus når vår byggnad. Gatusektionen är också för smal då det är tänkt att leveranser,

sophämtning med mera ska stå på vägbanans ena körfält. Gatan används vid blåljusutryckning till och från polishuset och på gatan sker cykling i blandtrafik. Det är stora trafikrisker förknippade med detta.

Sol- och dagsljus samt utblick

Kraven på naturligt ljus enligt BBR 21 omfattar tre områden: dagsljus, solljus och utblick. I SBUF:s rapport ”En genomgång av svenska dagsljuskrav” redovisas under ett kapitel hälsoaspekter av dagsljusets betydelse. Där redogörs också för betydelsen av att se de tre områdena av naturligt ljus i ett sammanhang. Under ett avsnitt på fortsatt utveckling rekommenderas ”att man påbörjar arbetet med relaterade ämnen som utsikt och tillgång till direkt solljus”. Hur de olika delarna av naturligt ljus (solljus, dagsljus, och utblickar) enskilt eller i samverkan påverkar hälsan är under aktuell diskussion.

Det är känt att människan behöver dagsljus för att må bra och hålla sig frisk. Dygnsrytmsystemet är grundläggande för hälsa och välbefinnande på lång sikt. Vår biologiska klocka kräver exponering för mörker nattetid och för klart blått ljus under dagtid. Forskningen söker alltjämt definiera dagsljusets alla fördelar på hälsa och välbefinnande, men det står klart att med begränsad dagsljustillgång följer hälsorisker.

Befolkningen i Sverige tillbringar huvuddelen av de mörka vintermånaderna inomhus och vi arbetar idag även i högre grad hemifrån, vilket för med sig att byggnaderna spelar en mycket stor roll i att förebygga hälsorisker kopplade till otillräcklig dagsljustillgång. Brist på dagsljus är en hälsorisk i alla industrialiserade länder, men särskilt i Norden. Genom fönstren får vi, utöver dagsljus och solljus, också utblick. Med utsikten kommer stimulans och kontakt med omvärlden. Forskning visar på att också utblick påverkar människan positivt. Med dessa ord nämnda önskar Brf Beryllen framföra sina synpunkter angående sol - dagsljus samt utblick.

Solljus

Utredningen baseras på en 3D-modell som inte redovisas vad avser innehåll i form av byggnadernas höjder och utbredning med mera. Vi kan alltså inte bedöma om utredningen visar det utfall som detaljplanen medger. Utredningen visar inte befintligt förhållande i bilder utan enbart med tillkommande bebyggelse enligt 3D-modellen. För val av tidpunkt och klockslag hänvisar utredningen, samt svaret i samrådsredogörelsen, till Boverkets skrift ”Solklart”. I ”Solklart” anges också att det vid vår- och höstdagjämning mellan kl. 09-17 bör vara 5 timmar sol i bostaden. Tidpunkten höstdagjämning och klockslagen 9-17 ger inte en rättvis bild över påverkan av tillkommande bebyggelse på solljusförhållandet, då befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan skuggar vår byggnad vid denna tid på året och dagen.

Idag har Brf Beryllen tidigare på dagen och resten av vår, sommar och höst en mycket god tillgång till solljus på hela östra fasaden. Då är solen också direkt in i rummet och inte som i höstdagjämningen snett mot fönster. I den aktuella delen av byggnaden finns enkelsidiga lägenheter mot öster och hörnlägenheter mot öster och norr. För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse, som enligt planen får uppföras till upp till +72m i rakt österläge, påverkar solljuset på vår byggnad måste flera årstider och tidpunkter visas. Vi kommer troligtvis, med förslaget till bebyggelse, aldrig under året att få mer solljus än vad som redovisas vid vår – och höstdagjämning, något vi alltså har idag.

Brf Beryllen konstaterar således att utredningen inte ger en korrekt bild av den nya bebyggelsens påverkan på föreningens byggnader. Även en ”liten” skillnad på knappt 1 h,” för bostäder i östra hörnet” är en skillnad som har betydelse vid höstdagjämningen. En bedömning baserad på annan tid på förmiddagen och en annan tid på året hade visat en helt annan och än värre påverkan på vår byggnad.

Vidare är det inte att förglömma att vår norrsida får solljus under en stor del av sommar och höst från ca mitten av maj, och har kvällssol in i oktober. Solen står då över Balders

hus och tennishallen och Gamla Ullevi. Hur denna solinstrålning påverkas är inte heller något vi kan utläsa ur handlingarna.

Dagsljus- Som tidigare har nämnts ser föreningen att kommunen till viss del tagit till sig vårt yttrande om oro för att dagsljusförhållandet på vår byggnad avsevärt försämras jämfört med dagens situation. Vi anser dock inte att justeringarna skapar en acceptabel påverkansnivå för oss.

Dagsljusutredningen är nu baserad på dagsljusfaktor, vilket vi ser positivt på. Det finns dock ett stort antal osäkerheter i denna bedömning, till exempel hur 3D-modellen ser ut jämfört med detaljplanens maximala höjder. Beräkningarna utgår från ett medianvärde för respektive rum baserat på ett antal punkter i ett gitter. Att utgå från ett medelvärde eller medianvärde är något som börjat användas inom branschen. I BBR är det dock värden i två punkter på visst avstånd från golv och vägg i varje rum som ska uppnå 1%. Även om BBR avser nybygge är det dock detta som måste vara mininivån för utgångspunkten vid bedömning av en detaljplans påverkan på befintliga bostäder. Det finns ingen standard över hur ett medelvärde tas fram. Frågor som bland annat måste beaktas är vilket avstånd från golv och vägg som ska beräknas och hur tätt punkterna ska ligga samt hur medel- och/eller medianvärde ska redovisas och utgöra grund för bedömningen. Frågan om hur medelvärdet ska jämföras med BBR:s punktvärden bör även beaktas. Olika programvaror kan även ge olika resultat. I SBUF:s rapport "En genomgång av svenska dagsljuskrav" från 2015 visas att resultat av dagsljusbedömningar spretar och att standarder för beräkning saknas. En avvägning av vad som är acceptabel påverkan saknas alltså. Föreningen efterfrågar särskilt förtydligande avseende vad som ligger bakom de valda nivåerna för vad som ansetts vara acceptabelt och inte samt varför medianvärde har använts och redovisats och inte annat, såsom medelvärde.

Brf Beryllen anser att slutsatserna i utredningen och planbeskrivningen inte når upp till de krav som bör ställas i planskedet på detaljplanens påverkan på befintliga bostäder. Särskilt inte vid en sammanvägning av påverkan av allt naturligt ljus som solljus och utblick.

I planbeskrivningens utbytessida så är en slutsats bl.a att det på bottenvåningar i centrala lägen normalt är svårt att uppnå värden enligt Boverkets allmänna råd. Det är ett konstaterande som möjligen kan användas för lägenheter som planeras, men inte på lägenheterna på vår befintliga bottenvåning som idag uppfyller BBR:s dagsljuskrav.

Bedömning av påverkan på dagsljusförhållandet bör också göras separat för de två exploateringarna dels för polisen och rättsväsendet dels för studenthemsbyggrätten.

Det är osäkert om den tredimensionella modellen innehåller rätt indata efter ändringar i detaljplanen efter samråd. Enligt uppgift är modellen byggd av olika SketchUp- modeller för respektive byggnad och troligen därmed levererad av respektive byggherre. Vår tveksamhet gäller tex den sydliga byggrätten på studenthemsbostäder som enligt detaljplanen också kan användas för centrumverksamhet. Vi undrar också om vår byggnads utformning är korrekt i modellen.

I tabellen på sid 15 i utredningen anges att 282 rum bedöms påverkas. I en utbytessida i planbeskrivningen anges 277 rum som påverkade rum. Den av stadsbyggnadskontoret accepterade avvikelserna verkar vara ända ner till 0,5%. Detta är något föreningen inte kan acceptera då det kraftigt avviker från BBR:s nivå och särskilt som försämringen är avsevärd utifrån att boende i föreningen innan exploatering har bra dagsljusförhållanden.

Med tanke på de gröna ytorna i redovisningen på sidan 16-24 så verkar det inte som om utredningen i modellen har med sig de utanpåliggande balkongerna mot norr och väster och inte heller de partiellt indragna balkongerna mot öster. Samtliga balkonger har varit inglasade sedan huset uppfördes.

Det är oklart vad bilderna på sidan 16-24 visar och utifrån vilken skala. Rummen som berörs av planerad byggnation är i hög grad grönfärgade, såväl före som efter

exploatering. Den gröna färgen visar enligt skalan ända ner till dagsljusfaktor 0,8%. Del av de gröna ytorna är belägna innanför den punkt i rummet som BBR anger som beräkningspunkt för 1% dagsljusfaktor. Är det 1 % vid BBR:s beräkningspunkt? Gul och orange färg är mellan 0,8% ner till 0,6% dagsljusfaktor. Röd färg först från 0,6% och under det. Redovisningen följer alltså inte BBR vilket vi anser att den ska.

I utredningen noteras fakta att föreningens berörda byggnad har rum mot söder och väster som inte påverkas av ny bebyggelse. Av text och bildredovisning framgår att dessa rum har dåliga dagsljusförhållanden. Detta förhållande borde vägas in i totalbedömningen av boendeförhållandet vid påverkan på lägenheterna av den planerade exploateringen.

Konsekvenserna av dagsljuspåverkan för Brf Beryllen är allt för stora. Samtliga lägenheter på de tre nedre våningsplanen samt lägenheter mot nordost påverkas i allt för hög grad. Intilliggande byggrätter måste minskas i höjd och ibland också i utbredning för påverkan skall kunna anses vara acceptabel, även om hänsyn tas till polisens behov och fastighetens centrala läge. Särskilt viktigt är att studenthusbyggrätten utgår eller minskar i höjd och sydlig utbredning då den påverkar samtliga bostäder i Brf Beryllens östra bostadsdel. I denna byggnadsdel är de flesta lägenheterna ensidiga mot öst eller hörnlägenheterna mot nordost.

Ur dagsljusutredningen kan utläsas att Wallenstams kontorshusbygge får helt grön fasad, d.v.s. bra dagsljusförhållande. Något som beror på att bostadshuset på södra sidan Smålandsgatan är förhållandevis lågt. Bostadshuset å sin sida blir starkt påverkad av den nya höga bebyggelsen på norra sidan. Detta är inte en seriös avvägning mellan olika intressen.

Utblick och insyn

I BBR finns kravet att ”fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer”. Även om detta är ett krav vid nybyggnation måste den aktuella detaljplanen visa och ta hänsyn till hur det påverkar oss i Brf Beryllen.

Mot norr har Brf Beryllen på flertalet våningar fri vy över tennishallen mot Trädgårdsföreningen och Gamla Ullevi. De höga träden i Parkgatan är synliga från de flesta våningsplanen. Vid mitten av föreningens byggnad består utsikten av tre stora kastanjer på polishusets gräsmatta där vi kan njuta av årstidsväxlingarna och samtidigt njuta av polishusets kulturmiljöskyddade form och fasad. Från föreningens nordöstra del finns utsikt mot Garnisonsparkens stora gamla värdefulla lövträd. Mot öster finns helt fri vy ända bort mot Lunden, mot nya Ullevi och de stora gamla skyddsvärda och värdefulla lövträden på Bergknallen vid ”Ernst Fontells Park”. Samtliga utblickar och träd försvinner med den planerade bebyggelsen. På de lägre våningarna försvinner till och med den fria vyn mot himlen om vi inte står helt framme vid ett fönster. Denna påverkan är något om inte kan accepteras. Insyn från bebyggelsen ökar väsentligt i förhållande till den insyn som är idag från intilliggande polis- och kontorshus. Insynen från polishuset blir särskilt besvärande så detta till skillnad från ett kontorshus kommer att vara bemannat långt in på kvällar och nätter och vårt hus innehåller bostäder, alla är hemma på kvällar och nätter och insynen är särskilt stor i ett rum med belysning. Detsamma gäller den påträngande närheten från studenthemsbyggnaden.

Säkerhetsutredningen

I säkerhetsutredningen utförd av Bengt Dahlgren AB konstateras att risknivån i området är förhöjd. Tillkommande byggnader för polisiär verksamhet på Ernst Fontells Plats och utmed Smålandsgatan innebär att sådan bebyggelse placeras i nära anslutning till civil verksamhet. Det konstateras att kringliggande bebyggelse kan komma att påverkas eller skadas vid allvarliga händelser exempelvis förknippade med detonationer i anslutning till polisens verksamhet.

En rad skyddande åtgärder föreslås för den nya bebyggelsen, som att fasader, fönster och bärande stommar skall utformas för att klara detonationer motsvarande 23kg TNT på 15 meters avstånd. Samtidigt föreslås inga åtgärder för den befintliga bebyggelsen då motsvarande tekniska åtgärder inte är praktiskt genomförbara. Brf Beryllen anser det självklart att även intressen för de andra boende i området måste tillvaratas. Föreningens byggnader mot Smålandsgatan är i praktiken utan skydd, i synnerhet då parkeringarna på Smålandsgatans södra sida föreslås vara kvar.

Som framgår av utredningen är skyddsavstånd en effektiv åtgärd för att minska konsekvenserna av en detonation. Vi föreslår därför att de nya byggnaderna längs med Smålandsgatan flyttas längre inåt, att gaturummet flyttas från Beryllens fastighet och att samma sorts skyddsbarriärer uppförs längs med södra delen av Smålandsgatan.

Barnperspektivet

Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till barnperspektivet eftersom grönområdet tas bort samt buller- och ljusförhållanden försämrats. Detta måste rättas till.

Kommentar:

Lägenheter för studenter är ett prioriterat behov av Göteborgs Stad. Studentcentret ska innehålla bostäder men även kontor och övriga lokaler som utgör en del av studentverksamheten och dess service för att kunna fullfölja tanken med ett center för studenter och även möjliggöra caféverksamhet och dylikt. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar till stadsmiljön. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektskatan i söder. Användningen C kommer att kvarstå för att planen ska vara flexibel över tid. Utöver behovet för de rättsvårdande myndigheterna är en viktig faktor i avvägningen mellan olika intressen att publika verksamheter och bostäder integreras i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Planbeskrivningen är förtydligad under rubriken "Konsekvenser och överväganden". K för kontor möjliggör även att det nya polishuset har möjlighet att inrymma andra myndigheter med kopplingar till rättsvårdande myndigheter som inte täcks in under C₁ och D₁.

Byggrätten inom rättscentrum som ligger närmast Brf Beryllen, norra sidan Smålandsgatan har en lägre nockhöjd än Brf Beryllens bostadshus. Befintliga polishusets sydöstra gavel har lämnats fri från byggrätt till förmån för en mindre platsbildning på kvartersmark. Påverkan från byggrätten bedöms som rimlig. Kastanjeträden står på kvartersmark och i gällande detaljplan medges byggrätt med en högsta totalhöjd på 10,5 respektive 11,5 meter över nollplanet (enstaka byggnadsdelar får vara högre). Befintlig byggrätt ligger i fastighetsgräns mot gata. Byggrätt i föreslagen detaljplan kommer att vara indragen med drygt 4,5 meter från fastighetsgräns, ingen byggrätt medges vid sydöstra hörnet framför polishusets gavel.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Gatusnittet är framtaget för att tillgodose de funktioner som behövs för gatumiljön där även utrymme för träd finns. Trafikkontoret, (numera Exploateringsförvaltningen) och Kretslopp- och vatten bedömer att frågan kring avfallshantering kan lösas utifrån planförslaget och frågan kommer att hanteras i samband med bygglov.

Förändringen av Bohusgatans norra sida är avvägd i framtaget trafikförslag. Den nya lösningen kommer att innebära en försämrad tillgänglighet för cykel. Dock är den planerade lösningen mer konsekvent med utformningen av cykelkorsningar i resten av staden. Vad gäller bredden på Bohusgatans norra sida, mellan Skånegatan och Smålandsgatan, så är 2,7 meters bredd normal standard för mellanstort gångflöde. Utöver detta kommer gångbanan att upplevas bredare med anledning av förgårdsmarken mellan gångbanan och ny planerad byggnad. I Bohusgatans mitt finns dessutom både en gångbana och cykelbana.

Den anpassning som gjorts inför granskning av byggrätten vid tennishallen med uppbrutna volymer och sänkta höjder utmed gatan bedöms ge en omgivningspåverkan som är acceptabel utifrån det centrala läget.

Handlingarna visar sammantaget nuvarande och framtida situation där grundkarta, plankarta och illustrationsritning ska läsas parallellt. Som komplement till detta finns planbeskrivningen och dess illustrationer inklusive sektioner. Sammantaget bedöms handlingarna tydligt redovisa planförslaget och dess påverkan. Vissa förtydliganden har gjorts inför antagande, framför allt utveckling av avsnittet som beskriver planbestämmelsernas innebörd. Utöver detta har även till exempel nockhöjder på befintlig bebyggelse satts ut i sektionerna samt har fler gatuvyer lagts till som visar relationen mellan nytillkommen och befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar höjd på bebyggelsen utifrån omgivningspåverkan, avseende våningsantal är detaljplanen flexibel. En planbestämmelse om platta tak bedöms inte som nödvändig då nockhöjden reglerar takets högsta höjd. Plankartan är kompletterad med byggnadsarea för komplement på studentcentrums gård. Utredningarna baseras på vad som tillåts genom plankartan. Visionsbilderna ska läsas som en möjlig utbyggnad. Höjdmässigt förhåller de sig till vad som regleras i detaljplanen. Detaljplanen medger en flexibel användning där det inte regleras var till exempel teknik och förråd ska placeras. Utformningsbestämmelserna anger en ambition om att det som tillförs ska ha en hög gestaltningsnivå. Bilderna som presenteras i planbeskrivningen är visionsbilder, slutlig gestaltning hanteras i bygglovet. Fördelarstationen har en utformningsbestämmelse. Utformningsbestämmelserna från granskningsförslaget kvarstår. Förtydligande är gjort i planbeskrivningen under avsnittet "Övergripande gestaltningsprinciper för bebyggelsen".

Markanvisningen utgör en separat process som hanteras av Fastighetsnämnden (numera Exploateringsnämnden). En markanvisning tillsammans med ett beslut i Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) om positivt planbesked för att pröva markens lämplighet för angivet ändamål får betraktas som en viljeinriktning från Stadens sida att exploatera på platsen. I planprocessen görs en avvägning mellan olika intressen och markens lämplighet för ändamålen prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. I sitt samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning. Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken vilket framgår av planbeskrivningen.

Gällande solljus utgår den modell som använts från vad planförslaget medger. Direkt solljus har simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Direkt solljus har även simulerats vid sommar- och vintersolstånd. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den utredning som gjorts kring solljus är tillräcklig. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden. Den modell som använts utgår från vad planförslaget medger. I rapporten har medianvärdet för dagsljusfaktorn använts för att bedöma dagsljusförhållandet. Anledningen är att denna metod anses mer tillförlitlig. I och med att dagsljusförhållandet numera simuleras används punktvärdet för dagsljusfaktor i allt mindre utsträckning och i stället används medianvärdet för hela rummet. Detta eftersom medianvärdet ger en mer rättvis och generell bild över hur dagsljusförhållandet är i hela rummet. I modellen som används för att bedöma dagsljusförhållandet i respektive rum har alla balkonger som finns på Brf Beryllen medtagits. Endast de balkonger som vetter mot innergården har modellerats utan glasning då inte alla balkonger är inglasade enligt fasadfotografier. För det utvändiga dagsljuset (VSC) har en något förenklad modell

använts och i denna finns inga balkonger medtagna. Anledningen är att sådana föremål gör det svårare att överblicka skillnader i resultat mellan de olika alternativen. Modellen som används för att bedöma dagsljusfaktorn i respektive rum är mycket mer detaljerad och i denna ingår även alla balkonger och andra utstickande föremål så som exempelvis takfot. Ur tabellen för dagsljusfaktor per rum framgår tydligt resultaten i form av medianvärden. Även om färgskalan på planritningarna inte förhåller sig till grönt för 1,0 framgår det av teckenförklaringarna hur simuleringens resultat ska utläsas.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Säkerhetsutredningens förslag på åtgärder är inarbetade i planförslaget. Genom föreslagna planbestämmelserna bedöms frågan ha hanterats på ett godtagbart sätt vilket även länsstyrelsen har bedömt i sitt granskningsyttrande.

Att inte tillföra ytor som vänder sig direkt till barn bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna är prioriterat och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir dock gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

22. Boende - adress 1 (synpunkt 13)

Boende anser att det är jättefina planer och säkert ett lyft för hela området även om det under några år kommer vara mycket byggande. Den boende undrar över påverkan på grundvattennivån, ytterligare problem med råttor i samband med att man river upp så mycket mark. Vidare hur alla ska få plats främst med tanke på bilar. Självklart ska samhället gå mot mer bilfria zoner och bilpooler men där är vi inte ännu och inte på ett tag. Idag är det tydligt att inte bara boenden parkerar på boendeparkering längs med Smålandsgatan, Västgötagatan samt Bohusgatan. Tennisfolket, kontorsfolket med flera tar boendeparkering från redan få parkeringar från boenden. Att parkera på Heden är självklart ett alternativ för oss men har ej varit möjligt då inte boendeparkering gäller på Heden med samma villkor till exempel. En rejäl översikt av parkeringssituationen måste presenteras och förtydligas med lösningar för alla. Till exempel om Balder ska bygga på Bohusgatan och eventuellt ha underjordisk parkering då kanske inte den ska vara endast för deras boenden utan andra brf i området till skälig kostnad. Eller se över Hedens nya parkeringshus och erbjuda boenden i området ett bättre avtal än tidigare. Man kanske ska stänga av avgiftsparkeringen en period på Smålandsgatan och Västgötagatan.

Kommentar:

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet och regleras i 11 kap miljöbalken. Verksamhetsutövaren har vid ett genomförande ansvar att söka tillstånd hos Länsstyrelsen för åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten.

En konsekvens av byggarbete som pågår är att råttor och skadedjur syns mer i stadsmiljön. Det hanteras och ansvaras för av miljöförvaltningen inom ramen för Göteborgs Stads skadedjursbekämpning.

Frågan om boendeparkering är analyserad av Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen). Bedömningen är att tillgången totalt sett bedöms som god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden.

Information från exploateringsförvaltningen (tidigare trafikkontoret): Boende i nytilkommande bostäder kommer inte vara behöriga till boendeparkering på allmän plats, gata, utan dessa kommer hänvisas till de parkeringar som ordnas på kvartersmark. Det är inte en primär uppgift för stadsmiljöförvaltningen (tidigare trafikkontoret) att tillhandahålla boendeparkering på allmän plats gata. Som boende i ett område med boendeparkering på allmän plats gata får denne förvänta sig att antalet boendeparkeringsplatser på allmän plats gata kommer minska. En minskning av antalet boendeparkeringsplatser på allmän plats genomsyrar Göteborgs Parkeringspolicy som kommunfullmäktige antagit. Boende i befintlig bebyggelse som är intresserade av att använda andra anläggningar för parkering behöver själva kontakta dessa parkeringsbolag för att hyra parkeringsplatser i deras anläggningar. De enda som kan undantas från avgiftsplikten är innehavare av parkeringstillstånd för rörelsehindrade i övrigt erbjuder Göteborgs Stad ingen avgiftsfri parkering.

23. Boende - adress 2 (synpunkt 14)

Den boende anser att den föreslagna planen resulterar i att den fria utsikten mot himlen kommer att försvinna från de lägre våningsplanen inom Heden 21:1 och 21:2 och menar att föreslagen byggnation på andra sidan gatan måste flyttas och/eller sänkas. Boende anser vidare att förslaget drastiskt kommer att öka både fordons- och gångtrafik längs Smålandsgatan, Västgötagatan och Stureplatsen. Detta är gator med bostäder och skolor där barn, elever och familjer rör sig. Fordonstrafik borde förbjudas på gatorna förutom för de som bor där. Besökande till verksamheter får parkera i allmänna parkeringshus och ta sig till området gåendes. Vidare ska parkeringen längs gatorna vara reserverade för de boende. Frågan måste hanteras samtidigt med detaljplanen och kan inte hänskjutas. Det är inte tillräckligt med grönska längs Smålandsgatan och planförslaget hanterar inte detta. Göteborgs Stads mål om en levande stadsmiljö hanteras inte heller. Den boende anser att planförslaget inte är acceptabelt förrän synpunkterna hanterats.

Yttrandet är översatt från ett annat språk.

Kommentar:

Att det idag är relativt goda dagsljus- och utblicksförhållanden mot norr beror på att det på andra sidan gatan endast är bebyggt med en lägre tennishall och att en del av tomten är obebyggd. En så låg exploatering kan inte förväntas bibehållas i ett centralt läge. Förändringen bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget samt utifrån hur befintlig byggnad är utformad vilket i sig begränsar dagsljusinsläppet i rummen.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Fordonstrafik kommer fortsatt tillåtas men utformningen av gatan med bredare gångbanor och fler övergångsställen bidrar till en säkrare gatumiljö. Frågan om boendeparkering är analyserad av Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen). Bedömningen är att tillgången totalt sett bedöms som god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden. Reglering av parkeringsplatser styrs inte i detaljplanen utan hanteras av Stadsmiljöförvaltningen (tidigare trafikkontoret).

Information från Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret): Att reservera plats enbart för boende är inget som Stadsmiljöförvaltningen (tidigare Trafikkontoret) har för avsikt att göra då gatan inte bara är till för de boende utan även andra som till exempel gäster till boende. Det är inte möjligt att stänga av allmän plats för alla utom boende. Allmän plats är till för alla.

Nya träd kommer att planteras längs Smålandsgatan norr om Heden 21:1 och 21:2 och ersätta befintlig trädallé. De nya träden kommer att ges bättre växtförutsättningar än vad de befintliga har.

24. Boende - adress 3 (synpunkt 20)

Synpunktsgivaren bor i en bostadsrätt på bottenvåningen vid Smålandsgatan. De byggnader som är planerade på Ernst Fontells Plats kommer att negativt påverka deras och andra boendes hemmiljöer.

Den boende undrar hur tillgång till dags- och solljus för hemmen i BRF Beryllen har beaktats. När man tittar på solljus i den digitala kartan så reducerar de nya byggnaderna direkt solljus och även möjligheten att följa dygnets och årstidernas variationer (vilket är möjligt idag) till en nivå som kan ha en negativ påverkan på hälsan av de som bor i Heden 39:15, hus 26. Byggnaden kommer även markant reducera dagsljus för de lägenheterna som har fönster mot norr och öster, vilket är cirka 28 lägenheter.

Frågor och idéer: I detaljplanen kan man se att det blivit färre våningar på husen norr om Smålandsgatan, precis intill Polishuset. Vore det möjligt att ha färre våningar på huset som ska byggas på Ernst Fontells Plats? Ännu bättre vore om man kunde undvika att bygga precis mittemot Beryllens lägenheter på Ernst Fontells Plats och lämna det öppet så att dags- och solljus för hemmen inte påverkas. Alltså flytta nya huset cirka 50 meter norrut och kanske plantera nya träd och skapa ett litet naturområde så att naturen i detta urbana område inte helt förstörs. Den boende har full förståelse för att polisen behöver bygga ut och centralisera, men är det verkligen nödvändigt att bygga studentbostäder precis här? Om man inte bygger studentbostäder kanske det finns möjlighet att ta hänsyn till hemmen på Bohusgatan 26 och inte negativt påverka hemmens tillgång till dags- och solljus?

Vidare undrar den boende hur hänsyn tagits till följande byggregler:

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:323 Solljus. I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).
- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:33 Utblick Allmänt råd. Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. I bostäder bör inte takfönster utgöra enda dagsljuskälla i de rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 behöver det dock inte finnas utblick i gemensamma utrymmen för daglig samvaro, matlagning eller måltider. (BFS 2016:6).
- SS 19000:2014 – Naturvärdet avseende biologisk mångfald (NVI) och grönområden.

De nya byggnaderna kommer att negativt påverka eller förstöra flera naturområden. Jag hade hoppats hitta mer information på hur ni planerar att skydda nuvarande naturområden

eller skapa nya? Särskilt med tanke på att det redan är brist på biologisk mångfald i flera delar av området och att just naturområden och biologisk mångfald är så kritiskt viktigt för vår miljö och även klimatfrågan. Se punkt 1 – kanske man kunde låta bli att bygga just studentlägenheter här och då öppna upp för möjligheten att skapa ett litet naturområde på en del av Ernst Fontells Plats?

Volymen av människor kommer att öka väsentligt i området och därmed behov av parkeringsplatser och tillgång till kollektivtrafik. Hittar ingen tydlig lösning. Redan idag saknas parkering för boende och besökare i området. Jag har läst igenom utredningsdokumenten men hittar inga tydliga lösningar till parkerings- eller hållplatsfrågan. Hur kommer ni lösa tillgång till parkering och kollektivtrafik?

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som avses genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

Avseende dagsljus är bottenvåningen det mest påverkade planet. I bottenvåningar i centrala lägen är det normalt svårt att uppnå goda dagsljusförhållanden. Dessutom påverkar i detta fall byggnadens egen utformning bottenvåningen negativt då våningarna ovanför kragar ut över flera av rummen. Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Avseende solljus är det lägenheterna i det nordöstra hörnet som påverkas av planerad bebyggelse. Skillnaden i antal soltimmar blir vid höstdagjämning som mest knappt 1 timme. Det rum som beräknas få minst antal soltimmar får direkt solljus under cirka 2,4 timmar. Idag beräknas rummet ha cirka 2,5 soltimmar. Påverkan på befintliga bostäder med anledning av den föreslagna bebyggelsen bedöms som acceptabel i detta centrala läge.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamma. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Kollektivtrafikförsörjningen i området anses som god och planförslaget bedöms inte föranleda något behov av utbyggnad. Angående parkering är bedömningen att tillgången totalt sett är god då boende har möjlighet att även ställa sig på gator i närliggande områden. Reglering av parkeringsplatser styrs inte i detaljplanen utan hanteras av Stadsmiljöförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

25. Bostadsrättsinnehavare - adress 4 till 8 (synpunkt 21 till 25)

Fem separat inkomna skrivelser från bostadsrättsinnehavare i den östra delen av bostadsbyggnaden på Heden 39:15 har likalydande text.

Bostadsrättsinnehavarna framhåller att de är berörda utefter norra, nordöstra och östra sidan av sitt bostadshus och att även lägenheter i sydöst påverkas av studentbostadsbyggrättens placering, ut i nuvarande Bohusgatan, då den tar utblick och vyer.

De noterar att planförslaget till viss del förbättrats ur deras synvinkel, då byggnadshöjderna på norra sidan Smålandsgatan minskat i höjd närmast gatan och att del av studentbyggnadskvarteret förskjutits någon meter österut men konstaterar att förändringarna inte är tillräckliga för att konsekvenserna på deras bostadsrätter ska bli acceptabla. De anser sammantaget att planförslaget inte ger en tillräcklig avvägning och balans mellan olika intressen enligt flera paragrafer ur 2 kap PBL. Vidare anser de att de sammantagna konsekvenserna för deras boende inte är acceptabla. Argumenten för detta framgår under olika avsnitt nedan. Deras boendemiljö skulle avsevärt försämrars menar de.

De önskar att:

- studentbyggnadskvarteret utgår ur förslaget, eller åtminstone minskar väsentligt i höjd, särskilt byggnadskroppen närmast deras byggnad, samt att den södra byggnadsdelen samtidigt utgår eller utbredning söderut minskas väsentligt. På så sätt får bostäderna mot öster fortsatt tillgång till visst naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick. Vid detta förslag kan även del av den gröna ytan med värdefulla träd som idag finns vid Skånegatan bevaras. Om byggrätten kvarstår i någon del så bör Centrumändamål, C, endast tillåtas på bottenvåningen
- polishusets byggrätt på norra sidan Smålandsgatan minskas med en våning, eller att byggrätten mellan polishusets ”skänklar” där de tre kastanjerna står tas bort. På så sätt får våra bostäder med rum mot norr fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick
- Polishusets byggrätt på östra sidan Ernst Fontells Plats dras in ett antal meter så att utblick mot Garnisonsparken och Sweco-huset bibehålls och därmed även angöring och avfallshantering kan ske från kvartersmark
- gång- och cykelbana utmed Bohusgatans norra sida bibehålls och ges en ökad bredd så att vårt gemensamt nyttjade gaturum får en bra framtida funktion
- byggrätten för centrumändamål vid tennishallen minskas i höjd så att den inte tar all den kvällssol som idag når oss under sommarmånaderna.
- att plankarten kompletteras med alla de bestämmelser som saknas för att gestaltungsidéerna som beskrivs i planbeskrivningen garanteras vid genomförandet
- barnperspektivet tillvaratas på det sätt det ska enligt barnkonventionen

Bostadsrättsinnehavarna önskar att studentkvarterets byggrätter, som enligt planförslaget också får nyttjas för centrumändamål, utgår ur detaljplanen då de ligger för nära, är allt för höga samtidigt som de har allt för stor utbredning. Av vad de kan utläsa ur handlingarna verkar det som att byggrätten inför granskningen flyttats söderut längre in över befintlig gång- och cykelbana samtidigt som byggrätten flyttats österut. De kan inte förstå, eller acceptera att studentboendet, och framför allt det som illustreras som centrum- och kontorsbyggrätt, motiveras som så angelägna att de som berörda grannar påverkas i väsentliga aspekter i så hög grad som detaljplanen medför. Utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv anser de att det är sorgligt och förkastligt att vyn över Nya Ullevi från Heden och Smålandsgatan försvinner genom placeringen av studenthemsbyggrätten.

De anser vidare att det inte är lätt att utläsa att studenthemsbyggrätten är avsedd för kontor i de delar av byggrätten som ligger närmast deras bostäder utan har endast utläst detta ur ett fotomontage. Om byggrätten inte tas bort så anser vi att användning som

Centrumändamål, C, tas bort förutom i bottenvåningen. Idag består den största delen av byggnaderna i närområdet av kontor och det ger gatuliv när folk är på väg till eller från arbetet samt vid lunchtid. Planering för kontor strider mot syftet om att öka befolkandet av området under flera tider på dygnet. Ytterligare kontor ger inte mer för gatulivet.

Markanvisningar och exploatering

I yttrandet framhålls att SGS markanvisning inte redovisas i planhandlingarna och man frågar vad villkoren är, hur bunden man är, vilken yta den avser, vilken användning som utlovas om en exploateringsgrad förespeglas och vidare hur markanvisning påverkar helhetsbedömningen av stadsmiljön. Vidare frågar man om det redan i markanvisningen är avgjort om de stora biologiskt och socialt skyddsvärda/värdefulla lövträden ska offras och påpekar att det är ett kortsiktigt planeringsperspektiv. De flera hundra år gamla träden och stadsplanen från 1880 med den öppna platsen vid Smålandsgatans fond borde värnas. Den befintliga cykelbanan på Bohusgatans norra sida har tagits bort. Förslaget ges att minska ner studenthemsbyggrättens utbredning i stället för att minska ner de allmänna ytorna för gående och cyklande så att den allmänna platsen trängs ihop till under ett minimum, särskilt i förhållande till de höga byggnadshöjderna. I yttrandet konstateras att man genom markanvisningen och i planeringen bortser från flera av Stadens styrdokument.

Våningsantal, byggnads- och nockhöjd

Bostadsrättsinnehavarna menar att det ur planhandlingarna inte går att utläsa vad för underlag som byggnadshöjderna utgår från och misstänker att planunderlaget är mer frikostigt vad gäller höjder än vad som kommer att vara i den färdiga byggnaden och att risken är att ytterligare våningar kläms in. Man önskar därför att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd och att våningsantalet aldrig är högre än de som visas i illustrationer. Även takvinkel och totalhöjd bör föras in som planbestämmelser.

Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet

Bostadsrättsinnehavarna framhåller att en illustration ska ge en ökad förståelse av plankartan, som tillsammans med planbestämmelserna är den juridiskt bindande handlingen. Illustrationsritningen som medföljer planhandlingen ger inget mer än ett schabloniserat fågelperspektiv av detaljplanens område, medan den faktiska gatumarken däremot är allt annat än detaljfattig. Således är illustrationsritningen ingen handling som ökar förståelsen av vad planens påverkan är för dem. Dessvärre framgår detaljerna inte heller av grundkartan i illustrationen på ett sådant sätt att de kan orientera sig i förhållande till befintligheter, som byggnader (tennishall, fördelarstation), trottoarkanter och parkeringsytor.

Vidare önskas att illustrationen förses med våningsantal och byggnadshöjder som ger en möjlighet att enkelt jämföra med de befintliga byggnadernas höjder i omgivningen som naturligtvis också bör anges. Det saknas idag möjlighet att enkelt jämföra illustrationen med hänsyn till frågor såsom höjden på Brf Beryllens fastighet, det befintliga polishuset, tennishallen, Balders kontorsbyggnad vid Parkgatan eller kontorsbyggnaden på den södra sidan av Bohusgatan. Även förklaringen till illustrationsritningen är knapphändig.

Vidare skriver man att vid en jämförelse med plankartan är illustrationsritningen dessutom felaktig i flera delar. Det som främst berör dem är att det på illustrationsritningen ligger en ofärgad (obebyggd) del i öst/västlig riktning mitt i studentkvarteret. En yta som i detaljplanen har en byggrätt upp till +14,5 m nockhöjd. Vid en jämförelse med dagens marknivåer, som vi får söka efter i grundkartan, kan det bli en byggnad i minst 2 våningar. Vi önskar att denna byggrätt tas bort eller sänks så att det maximalt kan bli en våning över befintlig mark. För att förstå planhandlingens konsekvenser vill vi se vyer från gatunivå från olika befintliga gator och riktningar. I

vyerna ska alltid vår fasad framgå. Bilder bör visa dels hur det ser ut idag, dels fotomontage av vad planförslaget innebär.

En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen enligt 4 kap. 33 § andra stycket PBL. Syftet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618). Vår uppfattning är sammantaget att plankartan är komplex, med ett stort antal bestämmelser och begränsningslinjer. I jämförelse med texten i planbeskrivningen, som ska öka förståelsen av plankartan med bestämmelser, ifrågasätter vi om planhandlingen verkligen uppfyller kraven i PBL om handlingarnas tydlighet och möjlighet till förståelse av vad som föreslås i detaljplanen. Vi anser att det utifrån text och befintligt illustrationsmaterial inte är möjligt att bedöma planens konsekvenser för oss, vilket medför att detaljplanen inte kan antas (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 9810–21).

Genomgång av planbeskrivningen

I yttrandet anses det också att ett stort antal uppgifter i planbeskrivningen inte hanteras i den juridiskt bindande plankartan med bestämmelser. Nedan följer ett påpekande av ett mindre antal av dessa:

Sid 21: Vyn i fågelperspektiv från Heden ger inget mer än en skala på ny bebyggelse. Ur denna kan vi inte utläsa mer exakt hur föreslagen bebyggelse påverkar oss i vårt boende. Vi kan enbart utläsa att våra bostadsbyggnader är låga i sammanhanget.

Sid 21: Vyn över Smålandsgatan ser ut som att det, från gatunivå, vore öppet mellan nytt polishus och nya studentbostäder. Detta stämmer inte med plankartan. Där tillåts byggnadsvolymer upp till 2–3 våningar, bland annat vad avser fördelarstationen i gatans fond. Vyn visar inte ett sanningsenligt innehåll.

Sid 22 och sid 27: Illustrationerna av den höga studenthemsbyggnaden visar en utformning med platt tak som inte överensstämmer med plankartans bestämmelser. Illustrationen visar en hög bottenvåning och ovan denna 15 bostadsvåningar. Ovanför detta visas i bilden en pelarkolonn som omramar en massiv kärna. Plankartans ”massiva kärna” har en byggnadshöjd om +72 m medan den lägre ”ringen” har en byggnadshöjd om +67,5 m. Befintlig marknivå på Skånegatan är ca + 6 m vilket innebär att den lägre byggnadshöjden om +67,5 m kan bebyggas med en ca 61 m hög byggnad räknat från nuvarande gatunivå. En normal bostadsvåning är max 3 m inkl. bjälklag, medan en affärsbottenvåning är ca 5–8 m. Tillsammans utgör en bottenvåning och 15 bostadsvåningar en sammanlagd höjd på byggnaden om cirka 52 m. Då plankartan reglerarnockhöjd och inte totalhöjd tillåts dessutom hisstoppar, ventilationsdon med mera utöver den angivna nockhöjden. Även sådan utrustning tar höjd som borde visas i illustrationerna. Plankarta och planbeskrivning med illustration stämmer alltså inte överens. I planbeskrivningen står dessutom att våningsantalet varierar från 4–5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Vi är osäkra på om det är ”kronan” som enligt illustration är en öppen pelarrad men som enligt detaljplanen kan bebyggas fullt ut? Detta är något som behöver förtydligas i detaljplanen.

Sid. 22 och 27: Illustrationen över det nya polishuset visar i samma bilder 15 kontorsvåningar utöver en förhöjd bottenvåning. Här ser det ut som att tekniska installationer med mera är inbyggda i volymen med platt tak. Vi bedömer att den slutna byggnadsdelen i illustrationen är ca 2 kontorsvåningar hög. En kontors-våning kan vara något högre än en bostadsvåning, omkring 3,2 m. Plankartans tillåtna byggnadshöjd är totalt +79,9 m. Med Skånegatans nivå om ca + 6 m ger detta att bygganden kan vara ca 74 m hög. Illustrationen visar en byggnad som är ca 63 m hög vilket även här innebär att byggnaden i illustrationen är betydligt lägre än det som plankartan egentligen tillåter.

Sid 27: Sidan visar ett fotomontage av studentbyggnadsrätten från sydväst. I fotomontaget syns inte vår byggnad, utan fotot är beskuret precis i vår fasad. Det är här

som vi kan utläsa att byggnadens höjd och utbredning utformats utifrån en centrumanvändning, kontor, och inte studentbostäder. Av bilden framgår att den mellanhöga byggnaden har sju våningar, varav en hög bottenvåning, och sex kontorsvåningar med platt tak. Enligt samma resonemang som ovan blir byggnadens höjd det en skillnad mot plankartans nockhöjder med minst 3 m. Vid sex bostadsvåningar över en högre bottenvåning blir skillnaden mot plankartan i stället 6 m. Dessutom innehåller plankartan en större yta med höjden +40 m än det som illustreras i bilden. Den låga byggnaden har också en skillnad mot plankartans höjddreglering. Som sagts på annan plats borde användningen C, centrum, tas bort, och våningsantal sättas in som planbestämmelse. Den låga byggrätten mot Bohusgatan bör tas bort och byggnaden direkt öster om vår minskas i höjd. Plankartan innehåller dessutom inte planbestämmelser som stöd för den gestaltning som bilden visar.

Sid 28: Sidan innehåller en sektion som inte heller stämmer överens med fotomontaget och plankartan. Vi saknar en redovisning av den låga byggnaden mot söder i sektionen och hur hög den är jämfört med vår byggnad. Vi önskar att den nya bebyggelsen närmast oss har en klart lägre byggnadshöjd än vår befintliga bostadsbyggnad. Vi saknar höjdangivelse på vår byggnad i denna och samtliga sektioner.

Sid 31 - 32: Av illustrationerna över rättscentrum på norra sidan Smålandsgatan kan utläsas att kontorsvåningarna för rättscentrum nu i planeringsskedet är betydligt högre än det befintliga polishusets våningar är. De tre våningar som illustreras i sektionen motsvarar det befintliga polishusets 5:e våning. Är det en användning för butiker och kontor som inte ska nyttjas av polisen som illustreras? Vi kan konstatera att utformningen med en öppen indragen bottenvåning inte stöds av planbestämmelserna, snarare tvärtom vid en användning för polisens ändamål.

Den nya byggnadens höjd, med 3 våningar, når upp till Brf Beryllens 5:e våning. Användningen K, kontor, bör tas bort, våningsantal sättas in som planbestämmelse och byggnadshöjden minskas, alternativt att byggnadsdelen mellan polishusets ”skänklar” tas bort.

Vidare saknas uppföljning av om gestaltningen styrs genom planbestämmelser. Vi ser inte att planbeskrivningens avsnitt om gestaltning har någon bäring i planbestämmelserna. Bara ett exempel är att de höga byggnaderna vid Smålandsgatan ska ha en tydlig ”krona” med omsorgsfullt möte mellan byggnad och himmel. Illustrationerna visar något som inte fullföljs med planbestämmelse. I planbeskrivningen står det att Rättscentrum sträcker sig ca 17 vån för att manifestera rättscentrum på håll. Då borde studenthemsbyggnaden sänkas för att inte förta manifestationen.

Sid 34 - 35: Planbeskrivningens del som ska förklara och ge stöd vid bygglov för tolkningen av de olika bestämmelserna når inte upp till den nivå som idag krävs i en detaljplan. Det saknas härvid förklaring till ett antal bestämmelser. Utformningsbestämmelserna f_1 - f_6 förtydligas t. ex. summariskt med ”f-bestämmelser – Bestämmelserna syftar till att med den bebyggelse som uppförs uppnå en god gestaltad gatumiljö, hög arkitektonisk kvalitet och ett förhållningssätt till befintlig kulturmiljö”. Det förtydligande som har angetts ger inte något stöd för att ambitionerna under rubriken gestaltning i planbeskrivningen ska uppnås. Fördelarstationen, som ligger i Smålandsgatans fond, saknar därtill utformningsbestämmelse.

Miljö

Vi ifrågasätter om inte detaljplanen idag omfattas av krav på att det idag ska ske en miljöbedömning.

Trafik och gatuutformning

Yttrandet innehåller också följande beträffande frågan om trafikpåverkan och gatuutformning:

Angående den del av detaljplanen som berör Bohusgatan konstaterar vi att sektionen minskas och samtidigt ändras till innehåll. Anledningen sägs i trafikutredningen vara ”att skapa utrymme för angöringsplatser längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartersmark flyttas söderut.” Det är härvid tydligt att när detaljplanen har arbetats fram har byggnaderna ritats först och gatusektionen anpassats i efterhand. Den aktuella byggnadsdelen tar genom sin placering solljus, dagsljus och utblick för en stor del av våra lägenheter mot öster. Att då även ta utrymme från det som idag är välfungerande gång- och cykelbanor är inte rimligt.

Vi håller med om att Staden bör värna och uppmuntra gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det finns en spårvagnshållplats vid Skånegatan som genererar mycket gående till Heden och Avenyn och arbetsplatser i området. Cykel- och gångbanan på Bohusgatans norra sida är mycket trafikerad. Cykelbanan behövs för all cykeltrafik i öst-västlig riktning, inte minst från och till arbetsplatser i Gårda. Det är inte rimligt att tro att cyklister skulle använda sig av cykelbanan i mitten av Bohusgatan där det är signalreglerad korsning vid Skånegatan. Man kommer troligen att använda sig av gångbanan på norra sidan i stället. Att använda sig av cykelbanan på södra sidan Bohusgatan är inte troligt då denna är smal och farlig vid Burgårdsparken. Gångbanan på norra sidan Bohusgatan är också den mycket trafikerad vid olika tider på dygnet och året, inte minst vid evenemang, vid början och slutet av skoldagen och vid arbetsdagens start och slut. Att då inte göra den bredare än 2,7 m är inte rimligt. Jämför med måttet på gångbanan norr om en ny polishusbyggnad där det sägs att 3,7 m gångbana behövs för att där ligger en cykelparkering. Som ytterligare jämförelse kan nämnas att gångbanan på norra sidan Smålandsgatan ska breddas till 3 m för ett gångflöde som bedömts som litet till måttligt.

Gatusektionen, Ernst Fontells plats, förbi det befintliga polishuset, behöver vidare göras bredare för att minska insynen i våra bostadsrättslägenheter samtidigt som mer dagsljus når vår byggnad. Gatusektionen är också för smal då det är tänkt att leveranser, sophämtning med mera ska stå på vägbanans ena körfält. Gatan används vid blåljusutryckning till och från polishuset och på gatan sker cykling i blandtrafik. Det är stora trafikrisker förknippade med detta. Ett större avstånd mellan byggnaderna borde också förbättra situationen vid en eventuell detonation.

Sol- och dagsljus samt utblick

Kraven på naturligt ljus enligt BBR omfattar tre områden: dagsljus, solljus och utblick.

I SBUF:s rapport ”En genomgång av svenska dagsljuskrav” redovisas under ett kapitel hälsoaspekter av dagsljusets betydelse. Där redogörs också för betydelsen av att se de tre områdena av naturligt ljus i ett sammanhang. Under ett avsnitt på fortsatt utveckling rekommenderas ”att man påbörjar arbetet med relaterade ämnen som utsikt och tillgång till direkt solljus”. Hur de olika delarna av naturligt ljus (solljus, dagsljus och utblickar) enskilt eller i samverkan påverkar hälsan är under aktuell diskussion. Det är känt att människan behöver dagsljus för att må bra och hålla sig frisk. Dygnsrytmsystemet är grundläggande för hälsa och välbefinnande på lång sikt. Vår biologiska klocka kräver exponering för mörker nattetid och för klart blått ljus under dagtid. Forskningen söker alltså definiera dagsljusets alla fördelar på hälsa och välbefinnande, men det står klart

att med begränsad dagsljusstillgång följer hälsorisker. Befolkningen i Sverige tillbringar huvuddelen av de mörka vintermånaderna inomhus och vi arbetar idag även i högre grad hemifrån, vilket för med sig att byggnaderna spelar en mycket stor roll i att förebygga hälsorisker kopplade till otillräcklig dagsljusstillgång. Brist på dagsljus är en hälsorisk i alla industrialiserade länder, men särskilt i Norden. Genom fönstren får vi, utöver dagsljus och solljus, också utblick. Med utsikten kommer stimulans och kontakt med omvärlden. Forskning visar på att också utblick påverkar människan positivt. Med dessa ord nämnda önskar vi framföra våra synpunkter angående sol- och dagsljus samt utblick. Som framgår nedan är den sammantagna påverkan av solljus, dagsljus och utblickar som exploateringen medför på vårt boende något vi inte kan acceptera.

Solljus

Utredningen baseras på en 3D-modell som inte redovisas vad avser innehåll i form av byggnadernas höjder och utbredning med mera. Vi kan alltså inte bedöma om utredningen visar det utfall som detaljplanen medger. Utredningen visar inte det befintliga förhållandet i bilder utan enbart med tillkommande bebyggelse enligt 3D-modellen. För val av tidpunkt och klockslag hänvisar utredningen, samt svaret i samrådsredogörelsen, till Boverkets skrift "Solklart". I "Solklart" anges också att det vid vår- och höstdagjämningen mellan kl. 09–17 bör vara 5 timmar sol i bostaden. Tidpunkten höstdagjämning och klockslagen 9–17 ger inte en rättvis bild över påverkan av tillkommande bebyggelse på solljusförhållandet, då befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan skuggar vår byggnad vid denna tid på året och dagen.

Idag har vi tidigare på dagen och resten av vår, sommar och höst en mycket god tillgång till solljus på hela östra fasaden. Då är solen också direkt in i rummet och inte som vid höstdagjämningen snett mot fönster. I vårt trapphus finns enkelsidiga lägenheter mot öster och hörnlägenheter mot öster och norr. För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse påverkar solljuset på våra lägenheter måste flera årstider och tidpunkter visas. Den nya bebyggelsen som ligger i rakt öster om vår byggnad består dels av en huskropp närmast oss som, enligt en redovisning i en sektion, får uppföras till en höjd som överstiger vår byggnad dels en byggnad utmed Skånegatan som får uppföras till upp till ca 66 meter över Skånegatans nivå. Vi kommer troligtvis, med förslaget till bebyggelse, aldrig under året att få mer solljus än vad som redovisas vid vår- och höstdagjämning, något vi alltså har idag.

Vi konstaterar således att utredningen inte ger en korrekt bild av den nya bebyggelsens påverkan på våra lägenheter. Även en "liten" skillnad på knappt 1 h, "för bostäder i östra hörnet", vid höstdagjämningen, är en skillnad som har stor betydelse. En bedömning baserad på annan tid på förmiddagen och en annan tid på året hade visat en helt annan och än värre påverkan på vårt boende. Vidare kan nämnas att vår norrsida får solljus under en stor del av sommar och höst från cirka mitten av maj, och har kvällssol in i oktober.

Dagsljus

Vi anser att dagsljusförhållandet för våra bostäder avsevärt försämrats jämfört med dagens situation. Vi anser inte att de justeringar av byggrätterna som skett sedan samrådet skapar en acceptabel påverkansnivå för oss.

Dagsljusutredningen är nu baserad på dagsljusfaktor, vilket vi ser positivt på. Det finns dock ett stort antal osäkerheter i denna bedömning, till exempel hur 3D-modellen ser ut

jämfört med detaljplanens maximala höjder. Beräkningarna utgår från ett medianvärde för respektive rum baserat på ett antal punkter i ett gitter. Att utgå från ett medelvärde eller medianvärde är något som har börjat användas inom branschen. I BBR är det dock värden i två punkter på visst avstånd från golv och vägg i varje rum som ska uppnå 1%. Även om BBR avser nybyggnation är måste dock detta vara miniminivån för utgångspunkten vid bedömning av en detaljplans påverkan på befintliga bostäder. Det finns ingen standard över hur ett medelvärde tas fram. Frågor som bland annat måste beaktas är vilket avstånd från golv och vägg som ska beräknas och hur tätt punkterna ska ligga samt hur medel- och/eller medianvärde ska redovisas och utgöra grund för bedömningen. Frågan om hur medelvärdet ska jämföras med BBR:s punktvärden bör även beaktas. Olika programvaror kan även ge olika resultat. I SBUF:s rapport "En genomgång av svenska dagsljuskrav" från 2015 visas att resultat av dagsljusbedömningar spretar och att standarder för beräkning saknas. En avvägning av vad som är acceptabel påverkan saknas alltså. Vi efterfrågar särskilt förtydligande avseende vad som ligger bakom de valda nivåerna för vad som ansetts vara acceptabelt samt varför medianvärde har använts.

Den i utredningen accepterade avvikelserna verkar vara ända ner till 0,5% något vi inte kan acceptera då det kraftigt avviker från BBR:s nivå, vid nybyggnation, och särskilt som försämringen är avsevärd för våra lägenheter.

Vi har idag bra dagsljusförhållanden i våra lägenheter. I planbeskrivningens utbytessida så är en slutsats bl.a. att det på bottenvåningar i centrala lägen normalt är svårt att uppnå värden enligt Boverkets allmänna råd. Det är ett konstaterande som möjligen kan användas för lägenheter som planeras, men inte på lägenheterna på vår befintliga bottenvåning som idag uppfyller BBR:s dagsljuskrav och Boverkets allmänna råd.

Vi anser att slutsatserna i utredningen och planbeskrivningen inte når upp till de krav som bör ställas i planskedet på detaljplanens påverkan på befintliga bostäder. Särskilt inte vid en sammanvägning av påverkan av allt naturligt ljus som solljus och utblick.

Bedömning av påverkan på dagsljusförhållandet bör göras separat för studenthemsbyggrätten.

Vi anser dagsljusutredningens och planbeskrivningens tillförlitlighet kan ifrågasättas på ett antal punkter.

Med tanke på de grönfärgade ytorna i utredningens redovisning på sid 16-24 så verkar det inte som om utredningen i modellen har med sig de utanpåliggande balkongerna mot norr och inte heller de partiellt indragna balkongerna mot öster. Samtliga balkonger har varit inglasade sedan huset uppfördes.

Det är oklart vad bilderna på sid 16-24 visar och utifrån vilken skala och bedömning.

Rummen som berörs av planerad byggnation är grönfärgade ända ner till dagsljusfaktor 0,8. Del av de gröna ytorna är belägna innanför den punkt i rummet som BBR anger som beräkningspunkt för 1% dagsljusfaktor. Är det 1% vid BBR:s beräkningspunkt? Gul och orange färg är mellan 0,8% ner till 0,6% dagsljusfaktor. Röd färg först från 0,6% och under det. Redovisningen följer alltså i vart fall inte BBR vilket vi anser vara en minimumnivå.

Konsekvenserna av dagsljuspåverkan för våra lägenheter är alltså allt för stora. Samtliga lägenheter på de nedre våningsplanen påverkas i allt för hög grad. Intelligande studentbostadsbyggrätt måste utgå eller minskas i höjd och i utbredning för att påverkan skall kunna anses vara acceptabel, särskilt som studentbostadsbyggrätten inte uppfyller det angelägna behov som polisen och rättsvårdande myndigheter har, särskilt inte om byggrätten kommer att användas för kontor.

Utblick och insyn

I BBR finns kravet att ”fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer”. Även om detta är ett krav vid nybyggnation måste den aktuella detaljplanen visa och ta hänsyn till hur det påverkar oss i Brf Beryllen. Mot norr ser vi de tre stora kastanjerna på polishusets gräsmatta vid Smålandsgatans norra sida. Från köksfönstret och den inglasade balkongen kan vi därigenom njuta av årstidsväxlingarna. Från vårt vardagsrum i nordost ser vi delar av Garnisonsparkens och stora gamla värdefulla lövträd. Mot öster finns fri vy mot Lunden, Nya Ullevi och de stora gamla skyddsvärda och värdefulla lövträden på bergknallen vid Skånegatan. Samtliga utblickar och träd försvinner med den planerade bebyggelsen. Det är också tveksamt om vi ens kommer att se himlen inifrån de rum som vetter mot öster. Insyn från nybebyggelsen ökar väsentligt i förhållande till att vi idag inte har någon insyn från öster. Insyn från en byggnad, högre än vår egen, kommer att vara påträngande då den ligger närmre vår byggnad än det befintliga polishuset.

Säkerhetsutredningen

I säkerhetsutredningen anges att risknivån i området är förhöjd. Det konstateras i utredningen att kringliggande bebyggelse kan komma att påverkas eller skadas vid allvarliga händelser exempelvis förknippade med detonationer i anslutning till polisens verksamhet. I utredningen framgår att skyddsavstånd en effektiv åtgärd för att minska konsekvenserna av en detonation. Att då förtäta staden åt alla sidor med höga byggnader invid smala gatusektioner synes då vara helt fel och riskera att ytterligare påverka vårt boende. Vi föreslår därför att de nya byggnaderna sänks och flyttas längre in från gatorna i förhållande till vår byggnad.

Gröna ytor och kompensationsåtgärder

Hela den befintliga bergknallen utmed Skånegatan med såväl skyddsvärda som värdefulla, mycket gamla lövträd av varierande art offras till synes utan annan motivering än att det gjorts en markanvisning och byggnadsnämnden tidigare har beslutat området ska bebyggas. Mycket gamla stora träd är unika i den centrala staden. De är en stor tillgång för staden och att de ska bevaras borde vara en utgångspunkt vid varje förtätning. Det som enligt planbeskrivningen ska ske som kompensation är närmast att betrakta som ett hån i förhållande till natur- och sociala värden som försvinner.

Barnperspektivet

Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till barnperspektivet eftersom de små grönområdena tas bort och ljusförhållanden försämrats.

Kommentar:

Lägenheter för studenter är ett prioriterat behov av Göteborgs Stad. Studentcentret ska innehålla bostäder men även kontor och övriga lokaler som utgör en del av studentverksamheten och dess service för att kunna fullfölja tanken med ett center för studenter och även möjliggöra caféverksamhet och dylikt. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar till stadsmiljön. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Användningen C kommer att kvarstå för att planen ska vara flexibel över tid. Utöver behovet för de rättstvårdande myndigheterna är en viktig faktor i avvägningen

mellan olika intressen att publika verksamheter och bostäder integreras i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Planbeskrivningen är förtydligad under rubriken "Konsekvenser och överväganden". K för kontor möjliggör även att det nya polishuset har möjlighet att inrymma andra myndigheter med kopplingar till rättsvårdande myndigheter som inte täcks in under C₁ och D₁.

Byggrätten inom rättscentrum som ligger närmast Brf Beryllen, norra sidan Smålandsgatan har en lägre nockhöjd än Brf Beryllens bostadshus. Befintliga polishusets sydöstra gavel har lämnats fri från byggrätt till förmån för en mindre platsbildning på kvartersmark. Påverkan från byggrätten bedöms som rimlig. Kastanjeträden står på kvartersmark och i gällande detaljplan medges byggrätt med en högsta totalhöjd på 10,5 respektive 11,5 meter över nollplanet (enstaka byggnadsdelar får vara högre). Befintlig byggrätt ligger i fastighetsgräns mot gata. Byggrätt i föreslagen detaljplan kommer att vara indragen med drygt 4,5 meter från fastighetsgräns, ingen byggrätt medges vid sydöstra hörnet framför polishusets gavel.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Gatusnittet är framtaget för att tillgodose de funktioner som behövs för gatumiljön där även utrymme för träd finns. Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen) och Kretslopp- och vatten bedömer att frågan kring avfallshantering kan lösas utifrån planförslaget och frågan kommer att hanteras i samband med bygglov.

Förändringen av Bohusgatans norra sida är avvägd i framtaget trafikförslag. Den nya lösningen kommer att innebära en försämrad tillgänglighet för cykel. Dock är den planerade lösningen mer konsekvent med utformningen av cykelkorsningar i resten av staden. Vad gäller bredden på Bohusgatans norra sida, mellan Skånegatan och Smålandsgatan, så är 2,7 meters bredd normal standard för mellanstort gångflöde. Utöver detta kommer gångbanan att upplevas bredare med anledning av förgårdsmarken mellan gångbanan och ny planerade byggnad. I Bohusgatans mitt finns dessutom både en gångbana och cykelbana.

Den anpassning som gjorts inför granskning av byggrätten vid tennishallen med uppbrutna volymer och sänkta höjder utmed gatan bedöms ge en omgivningspåverkan som är acceptabel utifrån det centrala läget.

Studentcentrets byggrätt är minskad 10 meter mot väster och ökad med 0,5 meter åt söder. Flygelbyggnaden mot söder är därmed förskjuten 10 meter österut. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att ny bebyggelse skapar nya orienteringspunkter och har potential att fylla befintliga stråk med fler rörelser. Övriga synpunkter noteras.

Handlingarna visar sammantaget nuvarande och framtida situation där grundkarta, plankarta och illustrationsritning ska läsas parallellt. Som komplement till detta finns planbeskrivningen och dess illustrationer inklusive sektioner. Sammantaget bedöms handlingarna tydligt redovisa planförslaget och dess påverkan. Vissa förtydliganden har gjorts inför antagande, framför allt utveckling av avsnittet som beskriver planbestämmelsernas innebörd. Utöver detta har även till exempel nockhöjder på befintlig bebyggelse satts ut i sektionerna samt har fler gatuvyer lagts till som visar relationen mellan nytillkommen och befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar höjd på bebyggelsen utifrån omgivningspåverkan, avseende våningsantal är detaljplanen flexibel. Plankartan är kompletterad med byggnadsarea för komplement på studentcentrums gård. Utredningarna baseras på vad som tillåts genom plankartan. Visionsbilderna ska läsas som en möjlig utbyggnad. Höjdmässigt förhåller de sig till vad som regleras i detaljplanen. Detaljplanen medger en flexibel användning där det inte regleras var till exempel teknik och förråd ska placeras. Utformningsbestämmelserna anger en ambition om att det som tillförs ska ha en hög gestaltningsnivå. Bilderna som presenteras i planbeskrivningen är visionsbilder, slutlig gestaltning hanteras i bygglovet. Fördelarstationen har en utformningsbestämmelse. Utformningsbestämmelserna från

granskningsförslaget kvarstår. Förtydligande är gjort i planbeskrivningen under avsnittet "Övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen".

Markanvisningen utgör en separat process som hanteras av Fastighetsnämnden, numera Exploateringsnämnden. En markanvisning tillsammans med ett beslut i Byggnadsnämnden (numera Stadsbyggnadsnämnden) om positivt planbesked för att pröva markens lämplighet för angivet ändamål får betraktas som en viljeinriktning från Stadens sida att exploatera på platsen. I planprocessen görs en avvägning mellan olika intressen och markens lämplighet för ändamålen prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. I sitt samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning. Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken vilket framgår av planbeskrivningen.

Gällande solljus utgår den modell som använts från vad planförslaget medger. Direkt solljus har simulerats för vårdag- och höstdagjämning mellan klockan 09-17. Då rum mot norr vid dessa klockslag inte får någon direkt solstrålning har antal soltimmar simulerats för östra hörnet av bostadshuset Heden 39:15 då denna del bedöms påverkas av planerad bebyggelse. Direkt solljus har även simulerats vid sommar- och vintersolstånd. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den utredning som gjorts kring solljus är tillräcklig. Påverkan bedöms som acceptabel utifrån det centrala läget i staden.

Påverkan gällande dagsljus från föreslagen bebyggelse bedöms totalt sätt som acceptabel utifrån det centrala läget i staden. Den modell som använts utgår från vad planförslaget medger. I rapporten har medianvärdet för dagsljusfaktorn använts för att bedöma dagsljusförhållandet. Anledningen är att denna metod anses mer tillförlitlig. I och med att dagsljusförhållandet numera simuleras används punktvärdet för dagsljusfaktor i allt mindre utsträckning och i stället används medianvärdet för hela rummet. Detta eftersom medianvärdet ger en mer rättvis och generell bild över hur dagsljusförhållandet är i hela rummet. I modellen som används för att bedöma dagsljusförhållandet i respektive rum har alla balkonger som finns på Brf Beryllen medtagits. Endast de balkonger som vetter mot innergården har modellerats utan glasning då inte alla balkonger är inglasade enligt fasadfotografier. För det utvändiga dagsljuset (VSC) har en något förenklad modell använts och i denna finns inga balkonger medtagna. Anledningen är att sådana föremål gör det svårare att överblicka skillnader i resultat mellan de olika alternativen. Modellen som används för att bedöma dagsljusfaktorn i respektive rum är mycket mer detaljerad och i denna ingår även alla balkonger och andra utstickande föremål så som exempelvis takfot. Ur tabellen för dagsljusfaktor per rum framgår tydligt resultaten i form av medianvärden. Även om färgskalan på planritningarna inte förhåller sig till grönt för 1,0 framgår det av teckenförklaringarna hur simuleringens resultat ska utläsas.

Utblicken kommer att förändras och det till en mer stadsmässig karaktär. Större byggnadsvolymer kommer i högre grad än idag att begränsa den fria utsikten för befintliga boende och verksamheter. Grönytor kommer också att tas i anspråk. Förändringen bedöms vara av den arten som man i ett centralt läge kan förvänta sig. Genom de kvaliteter som tillförs och planförslagets utformning bedöms tillgången till utblick ha beaktats och tillgodosetts.

Säkerhetsutredningens förslag på åtgärder är inarbetade i planförslaget. Genom föreslagna planbestämmelserna bedöms frågan ha hanterats på ett godtagbart sätt vilket även länsstyrelsen har bedömt i sitt granskningsyttrande.

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir

exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. De kompensationsåtgärder som avses genomföras är desamma som redovisades i granskningsförslaget. Det går dock inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade.

Att inte tillföra ytor som vänder sig direkt till barn bedöms i detta fall som rimligt utifrån karaktären på verksamheterna i området. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna är prioriterat och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir dock gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Övriga synpunkter noteras.

26. Kriminalvården

Kriminalvården har tidigare yttrat sig under samrådet och åberopar på nytt vad som angetts i yttrandet. Sedan tidigare yttrande har det tillkommit byggrätter som på ett negativt sätt påverkar Kriminalvårdens verksamhet. Det gäller dels den snedställda byggnaden och dels den höga byggnaden inom rättscentrum och fortsättningsvis anges de som de Nya Byggnaderna. Inledningsvis vill anföras att det råder samma sekretess i förhållande andra rättsvårdande myndigheter som till allmänheten. Det uppstår därför hinder i verksamheten även vid insyn från andra rättsvårdande myndigheter. Sekretessen gäller dels vilka intagna Kriminalvården har i verksamheten dels vilka säkerhetssystem och arbetsmetoder som används.

Insyn och blockering av utsikt - Den snedställda byggnaden är belägen på ett sådant sätt att det skapas insyn både till boendeytor och promenadgårdar. Vidare påverkas de intagnas möjlighet till utsikt från bostadsrummen. Det är således inte möjligt att uppföra den snedställda byggnaden med hänsyn till den verksamhet som Kriminalvården bedriver. Genom insynen riskeras den sekretess som råder i verksamheten och det finns risk för att verksamheten inte kan bedrivas på ett rättssäkert sätt. Vidare riskeras de intagnas integritet och deras rätt att kunna betrakta omgivningarna utan direkt insyn.

När det gäller tilltänkt polishus behöver man vidta åtgärder för att begränsa insynen från detta i förhållande till Kriminalvårdens promenadgårdar.

När de intagna befinner sig på promenadgårdarna ska de ha rätt att ta del av närliggande statsmiljö utan direkt insyn. Genom de Nya Byggnaderna skapas insyn till promenadgårdarna. De Nya Byggnaderna kommer således att ha insyn i Kriminalvårdens olika verksamheter, vilka bedöms vara extremt skyddsvärda.

Ljusinsläpp med mera - De Nya Byggnaderna är placerade på ett sådant sätt att de skuggar de byggnader där Kriminalvården bedriver verksamhet. De bostadsrum som ligger i dessa byggnader erhåller därför troligtvis inte tillräckligt med dagsljus.

Det noteras även att nuvarande godsmottagning ej kommer att kunna vara kvar vid bebyggelse i enlighet med aktuell detaljplan.

Kommentar:

Dialog med Kriminalvården har fortsatt. Planbestämmelser införs på berörda föreslagna byggrätter (f_7 respektive e_{12}) som ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive att enbart användning för Kriminalvård tillåts för delar av vissa byggrätter. e_{11} har tagits bort. I och med föreslagna ändringar anser Kriminalvården att deras granskningsyttrande är hanterat och tillgodosett.

27. Polismyndigheten Polisregion Väst

Polismyndigheten har behov av att växa och välkomnar därför detaljplanens ambition. Dock finns farhågor ur främst integritets- och säkerhetsskäl som polisregion Väst vill framföra.

Frågan om framkomlighet mellan fastigheten Ernst Fontells Plats och Gamla Ullevi är av stor vikt för polisen av verksamhets- och säkerhetsskäl. Den bebyggelse som planeras vid Ullevi Tennis kommer att påverka förmågan att hantera högriskarrangemang vid Gamla Ullevi då ytor för passage och genomfart kringskärs. I samma område ses vidare utmaningar av integritetsskäl då ytan används för hantering av frihetsberövade personer. Det är av stor vikt att frihetsberövade personers integritet inte äventyras och att området säkras från insyn.

Den planerade byggnaden på polishusets innergård förefaller komplex inte minst av byggnadstekniska skäl men också av hänsyn till integritet för våra medarbetare och Kriminalvårdens intagna. Vad gäller förtätningen mellan åklagarnas hus och tingsrätten delar polismyndigheten åklagarkammarens synpunkter som framgick av samrådsredogörelsen gällande tillträde för allmänhet och insynsproblem.

Avslutningsvis vill polismyndigheten framhålla att projektet i sin helhet beaktat bestämmelserna och kraven i skyddslagen avseende fastigheter som utgör skyddsobjekt.

Kommentar:

Dialog med polismyndigheten har fortsatt. Angående hantering vid högriskarrangemang anser Polismyndigheten att under samverkansmöten har deras synpunkter besvarats på ett sådant sätt att det bedöms finnas godtagbara förutsättningar för polisen att hantera de situationer som erfarenhetsmässigt kan förväntas uppstå vid fotbollsarrangemang av högriskkaraktär. Polismyndigheten ser det som nödvändigt att delta i den fortsatta processen kring högriskarrangemang. Polismyndigheten har genom Säkerhetsavdelningen inget att invända mot den föreslagna detaljplanen för området då den föreslagna detaljplanen för området inte hindrar ett fortsatt arbete för att säkerställa den önskade säkerhetsnivån vid Ernst Fontells Plats samt området kring Rättscentrum.

Övriga

28. Naturskyddsföreningen Göteborg

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig kritiska till detaljplanen. Föreningen har yttrat sig under samrådsskedet om Göteborg Stads planer att bygga bort de centrala gröna ytorna. En debattartikel har även publicerats i Göteborgsposten 2020-09-11 med titeln "Bygg inte bort de få kvarvarande grönyterna i Göteborg".

Under granskningsskedet har Staden skrivit mycket utförligt om detaljplanens konsekvenser och hur de är kopplade till miljömålen, vilket föreningen uppskattar. Att Garnisonsparken besparas är också mycket positivt. Dock blir påföljden att underlaget tydligt förklarar hur exploateringen av Ernst Fontells Plats skulle leda till flera negativa effekter. Sidan 7 beskriver det väl: "Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats, ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden och en spridningskorridor, tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster."

Vidare på sidan 52 beskrivs dess konsekvenser: ”Eftersom projektet även kommer ta bort en grönyta om ca 0,2 ha med ett 20-tal fullvuxna äldre träd försvinner tillgång till både faktisk och visuell rekreation. Biologisk mångfald försämras och grönytan utgör en spridningskorridor för växt- och djurliv. Inom området påverkas även två alléer samt andra större träd. Därför viktas frågor som rör luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation högt i detta projekt.” Staden väljer därför att inte följa sina egna strategier till fördel för exploatering och utveckling. Men säger ändå att frågor som berör ”luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation” vägs högt i detta projekt. Ernst Fontells Plats har naturvärdesklass 3 till skillnad från de andra aktuella grönområdena och några träd faller under definitionen särskilt skyddsvärda träd. Visserligen föreslår Staden flera kompensationsåtgärder, såsom nyplantering, för att bemöta minskningen. Men enligt sidan 52 i planbeskrivningen är detta inte likvärdigt: ”Förlusten av värden kopplade till de stora träden är svåra att kompensera både ur biologiskt och socialt perspektiv. Garnisonsparken blir ännu mer dold bakom höga byggnader och solförhållandena i parken kommer bli sämre än vad de är idag då ny bebyggelse tillåts i nära anslutning till parken. Vidare förklaras på sidan 52 att: ”För allmän plats gata uppnås inte målnivån inför samråd. De trädalléer som tillförs är inte tillräckligt och vidare hantering av frågan behövs i det fortsatta planarbetet. På grund av ledningar i marken kan det bli problematiskt med trädplanteringar inom delar av området.” Med andra ord är de stora träden svårkomparerade och att Garnisonsparken blir dold bakom stora byggnader kan inte lösas på plats. Därför anser föreningen att de större träden inte ska tas ned bara för att de är i vägen för stadens utveckling. Alla underlag visar på platsens vikt för biologisk mångfald och som en grön oas för de närboende. Platsen har en historisk anknytning och verkar som en rumslig gestaltning.

De som skulle bo i höghuset på Ernst Fontells plats skulle utsättas för höga bullernivåer, vibrationer och föroreningar enligt sidan 71 i planbeskrivningen. ”Miljön är bullerutsatt där byggnader till fördel kan skärma av bullerkällor. De högsta bullernivåerna förekommer vid planerade studentbostäder vid höghusets östra fasad mot Skånegatan. Riktvärdet på 65 dBA för småbostäder överskrids på de första sex våningsplanen mot Skånegatan. Likt nuläget så överskrids miljö kvalitetsmålet för luftkvalitet för NO₂ för stora delar av planområdet både för år och timme. Detta gäller framförallt områdets ytterkanter. Den beräknade trafikökningen leder till en ökning av partiklar (PM₁₀) till 2035. Resultaten visar att halten tangerar miljö kvalitetsmålet, både för årsmedelvärdet samt 90 - percentilen av dygnsmedelvärdet. I områdets östra delar” Föreningen föreslår därför att låta Ernst Fontells plats agera som en grön buffertzon med sina större träd och högre höjd. Kanske komplettera med ljuddämpande skärmlösningar.

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt enligt planbeskrivningen på sidan 53: ” Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.” Det är fullt möjligt att undvika en exploatering av platsen. Andra platser som skulle kunna exploateras är till exempel en andel av Hedens alla markparkeringsplatser eller utöka med flera våningar på de befintliga parkeringshusen på Skånegatan 13 eller liknande. Om Göteborgs Stad inte väljer att gå med på dessa förslag finns det flera exempel i världen på hur det nya integreras med det gamla. Det finns flera exempel i världen på hur det nya kan integreras med det gamla, till exempel från Sao Paulo, Brasilien, där exploatören bestämde sig för att inte förstöra den befintliga historiska- och naturliga miljön. Möjligheterna finns för att bevara träd som finns på Ernst Fontells plats och fortfarande bygga något som göteborgarna kommer att vara stolta över.

Vad Naturskyddsföreningen i Göteborg vill motivera är att nackdelarna av platsens exploatering långt överväger fördelarna med fler bostäder och lokaler för rättsväsendet. Om bostäder inte kommer användas på platsen på grund av negativa effekter (se ovan) så

skulle exploateringen bara innebära lokaler och hotell, vilket är av mindre vikt för staden idag.

Bebyggelse – Naturskyddsföreningen i Göteborg vill se mer konkreta krav inom hållbarhet för alla byggnader. Ett bra exempel är CityGate som byggdes med WELL och LEED som standard och tar hänsyn till många olika hållbarhetsområden.

För att nå målet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” behövs krav för nya byggnader med moderna lösningar som kan minska byggnadernas klimatavtryck. Föreningen vill se konkreta åtgärder såsom att:

- Klimatpåverkan från nybyggnation minimeras genom mer konkreta åtgärder med val av klimatneutrala, sunda och smarta byggmaterial som visar att byggnad kan ha den lägsta möjliga klimatpåverkan där det är lämpligt. Föreningen vill också att Göteborgs Stad undersöker möjligheter för solceller på huset och att ta fram en LCA för byggnaden som visar utsläpp även i användningsfasen. Det bidrar till Miljömål ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” och delmål 1- ”Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler.”
- Byggnaderna anpassas för att öka den biologiska mångfalden, genom att bevara och stärka naturvärden med hjälp av gröna tak och fasader samt att andel hårdgjorda ytor minskas. Det bidrar till Miljömål- ”Göteborg har en hög biologisk mångfald” delmål 3, ” Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön” som Göteborgs Stad själva i planbeskrivningen uttrycker att detaljplanen inte följer.

Sverige ska vara ett föredöme på global nivå och har alla möjligheter att bli det genom mer hållbara lösningar än som föreslås idag.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närheten till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Studentbostäderna med publik verksamhet i bottenvåningen bidrar här med en viktig del. Idag finns inga bostäder som vänder sig ut mot Skånegatan längs sträckan från Stampgatan i norr till Engelbrektsgatan i söder. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. Inför granskningen har dock arbetet med kompensationsåtgärder fördjupats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom plantering av träd i Skånegatan och åtgärder i Burgårdsparken. Viss compensation kommer att ske inom planområdet. Det är i beräkningen av grönytefaktor som ekosystemtjänsterna för luft, biologisk mångfald och möjlighet till rekreation viktas högt gentemot andra ekosystemtjänster. I projektet har dock avvägningen gjorts att exploatera framför att bevara grönytan på Ernst Fontells Plats.

En rättelse är gjord i planbeskrivningen då begreppet spridningskorridor felaktigt har använts för grönytan på Ernst Fontells Plats. Korrekt begrepp är det som används i framtagna naturvärdesinventering, så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa” mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer. Vidare bedöms det i naturvärdesinventeringen att det sannolikt endast är en begränsad in- och utvandring av arter/individer till och från grönytor inom planområdet.

Inför granskning visar utredningar att bullervärdena för studentbostäderna klaras. Miljökvalitetsnormerna överskrids inte men riskerar att tangeras för NO₂ dygn vid den norra byggrätten ut mot Skånegatan där en planbestämmelse om placering av

friskluftsintag har införts.

I genomförandavtalen ställer kommunen krav på miljöanpassat byggande. En utgångspunkt är Kommunens program för "Miljöanpassat byggande". Exploatören ges utifrån "Miljöanpassat byggande" möjlighet att tillämpa alternativt certifieringssystem, Miljöbyggnad eller BREEAM.

Övriga synpunkter noteras.

29. Funktionsrätt Göteborg

Funktionsrätt Göteborg anser med bestämdhet att ett funktionsrättsperspektiv måste tillföras och integreras i detaljplanen. Verklig tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning i alla delar av staden ställer mycket höga krav på stadsplanering och stadsutveckling och därför måste strategier för detta formuleras specifikt och lyftas fram på ett tydligt sätt. Gruppen personer med funktionsnedsättning löper stor risk att bli förbisedd, vilket påverkar deras möjligheter till fri rörlighet och delaktighet i stadsmiljön. Funktionsrätt Göteborg uppmanar därför Stadsbyggnadskontoret att göra ett bättre jobb för att följa existerande styrdokument som syftar till att värna rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Detaljplanen för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan behöver kompletteras med en analys av möjliga funktionshinder som kan uppstå i miljön, samt tydliga strategier för att förebygga dessa hinder. Ett sådant arbete får gärna göras i dialog med representanter från funktionsrättsrörelsen.

Ett tydligt funktionsrättsperspektiv i Stadens plan- och byggprojekt är helt nödvändigt för att staden ska kunna uppnå en hållbar utveckling, vara en stad för alla och bli mer jämlik. Det är därför anmärkningsvärt att även detaljplanens sociala konsekvensanalys saknar ett funktionsrättsperspektiv. För att inte fortsätta att bygga en delad och exkluderande stad, för att inte fortsätta att bygga in ojämlikheter i stadens utveckling är det nödvändigt att ett tydligt funktionsrättsperspektiv integreras i och genomsyrar hela planen i dess olika delar.

Inom funktionsrättsområdet och funktionshinderspolitiken är "tillgänglighet och användbarhet" vedertagna begrepp som helt avser tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning. Detta syns till exempel tydligt i funktionsrättskonventionen, i det nationella målet för funktionshinderspolitiken och på myndigheten för delaktighets hemsida. Även Boverket definierar begreppen tillgänglighet och användbarhet på liknande sätt.

I detaljplanen förekommer termen tillgänglighet, men sällan i betydelsen tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. I formuleringen av kvalitetsmål för detaljplanen saknas helt referenser till tillgänglighet och delaktighet. Funktionsrätt Göteborg förespråkar att kvalitetsmålen för projektet bör inkludera tillgänglighet och universell utformning, i enlighet med Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Detta är särskilt viktigt med tanke på de knapphändiga hänvisningarna till tillgänglighet som finns i detaljplanen i övrigt.

I avsnittet 'Överväganden och konsekvenser' saknas helt ett övervägande av funktionsrättsperspektiv, trots existensen av flera styrdokument på området. I avsnittet om sociala konsekvenser och barnperspektiv⁵ finns inga referenser till ett funktionsrättsperspektiv, vilket är förvånande. I en tidigare samrådshandling från december 2020 lyfts Barnkonventionen fram här, vilket var bra. Där skulle även Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar, som trädde i kraft

i Sverige 2009, ha behövts lyftas fram. Men i den senaste planbeskrivningen har referenser till Barnkonventionen också försvunnit.

Precis som det fördes samtal med boende och skolelever i området så borde det ha förts samtal med personer med funktionsnedsättningar för att inventera tillgänglighetsbehoven i området. Detta är särskilt viktigt då Rättscentrum finns här, tillgången till vilket är en medborgerlig rättighet. Funktionsrätt Göteborg kan vara behjälpliga med att förmedla kontakt till relevanta referenspersoner för denna typ av dialog.

I kombination med den totala avsaknaden av funktionsrättsperspektiv får man dra slutsatsen att besökare med rörelsehinder inte ska känna sig välkomna. Gatsten är en markbeläggning som är svår att navigera med rullstol eller permobil, något som olika funktionsrättsorganisationer upprepade gånger lyft gentemot Göteborg stad. Med detta inte sagt att det inte fungerar att ha gatsten alls, men då krävs en tydligare analys som framhåller att det också kommer att finnas släta gångstråk, breda nog för att rulla på.

Funktionsrätt Göteborg saknar genomgående en analys av möjliga funktionshinder som kan uppstå i denna miljö, samt strategier för att undvika dem. Utan en medveten strategi för universell utformning riskerar behoven för personer med funktionsnedsättning att glömmas bort i planeringen, och bristfälliga och kostsamma anpassningar och särlösningar måste göras i efterhand.

Funktionsrätt Göteborg hänvisar till några centrala dokument gällande rättigheter för personer med funktionsnedsättning. De beskriver också begreppet universell utformning samt fullständig tillgänglighet. De lyfter även att barnperspektivet inte särskilt lyfter barn som har funktionsnedsättningar.

Kommentar:

Synpunkterna hanteras genom en bättre beskrivning i trafik- respektive gestaltungsförslag, PM Social- och barnkonsekvensanalys samt i planbeskrivningen kring funktionsrättsperspektivet. En tillhörande tillgänglighetsplan biläggs trafikförslaget. Där det funnits otydligheter kring begrepp, reds detta ut och tydliggörs. Text kring barnkonventionen är införd i planbeskrivningen. Synpunkterna kring funktionsrättsperspektivet kommer att tas med till detaljplanens genomförande där slutlig utformning görs. Yttrandet är i sin helhet översänt till Fastighetskontoret och Trafikkontoret (numera Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen) samt berörda exploitörer

30. Övriga adress 9 (synpunkt 16)

Anser att det verkar jättebra att man förtätar staden och använder all plats så bra som möjligt men är orolig för att man glömmer bort de historiska kvarteren runt omkring Heden. Det blir en väldigt stor kontrast med moderna, minimalistiska och, i många fall, platta byggnader mitt emot historiska byggnader med många detaljer och utsmyckningar. Synpunktsgivaren vill att det funderas lite extra när man väljer hur byggnaderna ska utformas. Byggnaderna måste såklart vara säkra då de ligger nära polisen, men behöver de vara moderna med glas och betong? Kan man inte återgå till den historiska utformningen så att området runt Heden kan fortsätta med samma historiska uttryck. Synpunktsgivaren bifogar två exempelbilder. En från bebyggelsen vid Smålandsgatan som en smakfull och god inspirationskälla samt en på Lisebergs nya hotell som byggs för att efterlikna historisk arkitektur vilket visar att man fortfarande kan bygga så idag. Uttrycker avslutningsvis ett tack för arbetet med att göra Göteborg bättre.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Vad gäller materialitet finns utformningsbestämmelser som ska medverka till att de nya byggnaderna ska förhålla sig till befintliga byggnader samt ha en hög kvalitativ nivå med avseende på materialitet. I framtagna förslag föreslås till stor del tegelfasader vilket utöver en gedigen och hållbar känsla ger textur, karaktär och variation.

31. Övriga adress 10 (synpunkt 17)

Anser att förslaget ser väldigt bra ut. Gillar högre bebyggelsen i det område som föreslås, hade dessutom gärna sett det högre.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

32. Övriga adress 11 (synpunkt 18)

Skriver: Fortsätt inte med att bygga för höga byggnader i stan. Det blir deprimerande för oss som bor i centrala delarna på grund av minskat ljus och en känsla av instängdhet. 18 våningar är för högt! Det är tyvärr mycket som är på väg åt fel håll i stan som drabbar oss boende. Lär av Köpenhamn.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

33. Övriga adress 12 (synpunkt 19 a-f)

Synpunkterna berör utvecklingen av den så kallade Tennistomten (Heden 47:2) och Ullevi Tennisklubb's framtida möjligheter att utveckla sin verksamhet. Synpunktsgivaren framhåller i sitt yttrande att med nuvarande förslag kommer verksamheten som Ullevi Tennisklubb (UTK) bedriver att bli inklämd mellan kontorskomplex utan möjlighet till framtida expansion. Det finns också risk att klubben självdör med anledning av kapacitetsbrist under bygpperioden samtidigt som man avbryter verksamheten på en värdefull kulturhistorisk plats där det spelats tennis ända sedan 1901. Synpunktsgivaren har därför som erfaren arkitekt tagit fram ett förslag med detaljritningar som beskriver hur en ny tennishall kan byggas på tomten utan att den gamla hallen rivs. Fördelen för tennisklubbens medlemmar är att det går att spela tennis i Göteborg City ända tills den nya hallen står klar. Förslaget omfattar 14 banor.

Vidare framhåller synpunktsgivaren som själv är medlem i UTK vikten av att utveckla tennisverksamheten utifrån det expanderande tennisintresset i Sverige och världen och att detta också ska ses som en möjlighet för Göteborg. Ett förslag på att dela marken på Heden 47:2 mellan tennisintresset och intresset hos markanvisad part att bygga kontor framhålls som en möjlighet att utnyttja marken bättre. Synpunktsgivaren menar att med hens eget förslag på hur tennistomten får Göteborg och stadsdelen ett tennispalats med två tennisbanor på taket (unik i Europa) samt fritidsgård och dagis med ungdomsaktiviteter. Hela familjen kan samlas. Vidare får man studentbostäder, restaurang med utsikt på två tennisplaner. På sikt kan man utveckla World Wide Youth Tennis Cup (unik). Detta kallas en genomtänkt stadsdelsplanering centralt i Göteborg. Synpunktsgivaren har bifogat ritningar på det egna förslaget vilka tillsammans med synpunkterna i sin helhet finns på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Synpunktsgivaren redogör också för möten och mailkonversation med politiker respektive tjänstemän på Fastighetskontoret angående synpunkter på markanvisningen som hen menar borde göras om. I denna kommunikation redovisar synpunktsgivaren också det hen anser är fördelarna med det egna förslaget. Synpunktsgivaren har även i ett tidigt skede (2017) varit i kontakt med UTK och delgett sina idéer kring tennisens utveckling på tennistomten.

Kommentar:

Markanvisningen utgör en separat process som beslutats av Fastighetsnämnden, numera Exploateringsnämnden. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en

viss tid och på givna villkor få förhandla om förutsättningarna för att genomföra bebyggelse inom visst markområde som Göteborgs Stad äger. Fastighetsnämnden har ansökt om planbesked kopplat markanvisningen och fått positivt planbesked. I detaljplaneprocessen prövas användningen av marken utifrån inkommen ansökan om planbesked. Synpunktgivarens förslag hade behövt hanteras i markanvisningsprocessen och i ett tidigare skede. Övriga synpunkter noteras.

34. Göteborg & Co

Anser att det hade varit önskvärt med nya grönområden, fler publika verksamheter för att stärka stadslivet och möjliggöra blandstad i området. Bolaget inser dock att området har en rad komplexa förutsättningar kopplat till de rättsvårdande myndigheterna som begränsar områdets möjlighet att helt åstadkomma en sådan utveckling. Göteborg & Co ser därför positivt på förslaget och bedömer att förslaget till detaljplan omhändertar och balanserar de många begränsande komplexa förutsättningar och varierande funktioner som området har idag och kommer att ha i framtiden.

Bedömning ur ekonomisk dimension- Bolaget har inte funnit några särskilda perspektiv inom denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension- Bolaget vill särskilt betona vikten av områdets befintliga grönområden bevaras i så stor utsträckning som möjligt samt integreras och öppnas upp till en mer inbjudande del av området än i dagsläget.

Bedömning ur social dimension- Bolaget vill särskilt lyfta att det ur ett besökarperspektiv är viktigt att området upplevs som en trygg och säker plats att både ta sig till och vistas på, året runt och dygnet runt samt att områdets promenadstråk, grön- och parkområden är tillgängliga, belysta och säkra. Det är positivt att antalet bostäder i området ska öka, särskilt studentbostäderna kan innebära att området får ett större folkflöde dygnet runt. Folklivet i området sker idag till största del dagtid på kontorstid. Vid andra tider, när det inte är evenemang på arenorna, kan området upplevas som relativt ödsligt och tomt. Det är även önskvärt att området kompletteras med aktivitetszoner som skapar möjligheter för deltagande och nya upplevelser genom en meningsfull fritid. På så sätt bidrar platsutvecklingen till invånarnas stärkta självkänsla, stolthet och samhörighet.

Utvecklingen ur ett destinationsperspektiv – När Göteborg står värd för stora evenemang eller konserter är kopplingen längs Bohusgatan mellan Heden och Ullevi väldigt viktig. Likaså Gamla Ullevi's tillgänglighet. Vid evenemang knyts ytor ihop till ett evenemangsområde där besökare kan flanera mellan arenor och aktivitetsområden. När området utvecklas och förtäts bör möjligheten till en sådan koppling bevaras och förstärkas. Gärna genom att fler gator och passager, utöver Bohusgatan, får en sådan funktion.

Ullevi's betydelse som identitetsmarkör för Göteborg går inte att överdriva. Ullevi är förvisso angränsande till målområdet, men är utan tvekan en mycket betydelsefull och välkänd byggnad som utgör kärnan av områdets identitet och profil. Ullevi har en internationell attraktionskraft utan motstycke i Norden och arenan stärker göteborgarens stolthet över sin stad. Det är avgörande för Göteborg som evenemangsstad att områdets utveckling inte begränsar vare sig Gamla Ullevi eller Ullevi's funktioner som konsert- och evenemangsarenor. Det innebär exempelvis hänsynstagande till faktorer som ljud- och ljuspåverkan samt stora flöden av människor och transporter vid olika tider på dygnet.

Även närheten till besöksmål som Trädgårdsföreningen, Burgårdsparken, och Scandinavium är viktig och området bör utvecklas med ett förbättrande av trafikförutsättningarna i fokus. Trafikplaneringen upplevs idag som begränsande för fotgängare och cyklister mellan dessa områden. Ur ett besökersperspektiv vore det önskvärt att gångstråken till service och andra besöksmål utanför målområdet förstärks och tillgängliggörs på ett bättre sätt.

Tillgänglighet och trygghet - Ur ett besökarperspektiv är det viktigt att området upplevs som en trygg och säker plats att både ta sig till och vistas på, året runt och dygnet runt. Att områdets promenadstråk, grön- och parkområden är tillgängliga, belysta och säkra är av hög prioritet. Det är positivt att antalet bostäder i området ska öka, särskilt studentbostäderna kan innebära att området får ett större folkflöde dygnet runt. Folklivet i området sker idag till största del dagtid på kontorstid. Vid andra tider, när det inte är evenemang på arenorna, är området relativt ödsligt och tomt. Den nya detaljplanen medför att området får fler olika typer av bebyggelser och byggnader som ger ett annat intryck än dagens storskaliga delar, till exempel rättcentrum och polishuset. Det är också viktigt att områdets befintliga grönområden bevaras i så stor utsträckning som möjligt samt integreras och öppnas upp till att bli en mer inbjudande del av området än i dagsläget. Området bör kompletteras med aktivitetszoner som skapar möjligheter för deltagande och nya upplevelser genom en meningsfull fritid. På så sätt bidrar platsutvecklingen till invånarnas stärkta självkänsla stolthet och samhörighet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

35. Synpunkter utan kända adresser

I samband med inbjudan till samrådsmöte fanns en dialog på sociala medier. Synpunkterna beaktades mellan samråd och granskning. Sammanfattningsvis handlade det om både positiva och negativa aspekter på ianspråktagandet av de gröna ytorna i området respektive utseende och utformning av föreslagen bebyggelse.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har genom tidigare beslut om uppdrag, samråd och granskning gjort prioriteringen att tillåta etableringen som planförslaget möjliggör. I avvägningen ligger det nationella och regionala behovet som polisen har av nya lokaler, samlokalisering och närhet till rättsvårdande myndigheter. Det finns också ett behov av att få in bostäder och civila verksamheter i området för att befolka stadsrummet. Genom avvägningen blir exploateringsgraden hög och bevarande av de natur- och kulturvärden som finns på Ernst Fontells Plats möjliggörs inte.

Revideringar

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

Revideringen innebär förutom vissa förtydliganden och ändringar av redaktionell karaktär att:

- Planbestämmelse (m₄) är tillagd vilken reglerar att höjdsättning ska ske så att avvattning av skyfallsregn från allmän plats säkerställs utifrån föreslagen skyfallsåtgärd.
- Planbestämmelser (f₇ respektive e₁₂) har införts för att säkra Kriminalvårdens verksamhet. Bestämmelserna ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive reglera att enbart användning för Kriminalvård tillåts på vissa byggrätter. Därmed tas e₁₁, som reglerar en högsta höjd för kontor, bort inom rättscentrum (Heden 42:1).
- Planbestämmelse (e₁₇) är införd inne på rättscentrum som medger utkravning av fasader i syfte att säkerställa befintlig situation.
- Ny bestämmelse (e₁₀) om komplement på rättscentrums innergård har tillsammans med e₁ ersatt tidigare bestämmelse om komplementbyggnad (plusmark).

- Nockhöjd på den mindre byggrätt där befintlig vaktkur är belägen är höjd från +7,0 till +10.0 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en överensstämmelse med huvudvolymens bjälklag. Justeringen görs av gestaltningsmässiga skäl och bedöms inte ge negativa konsekvenser på gaturummet och omgivningen.
- Ytan för komplement begränsas för byggrätten för studentcentrum (B₁CE₃P₁) genom att bestämmelsen (e₉) kompletteras med maximal byggnadsarea.
- Bestämmelse (e₁₉) har justerats avseende area för entréfunktion.
- u-området på Heden 47:2 breddas längs gata för att säkra utrymme för ledningar. u-område som går över Heden 42:5 respektive 42:1 tas bort då funktionen säkerställs genom annan placering.
- I och med nya och justerade planbestämmelser har numrering på vissa planbestämmelser ändrats.
- Planbeskrivningen är förtydligad främst avseende gestaltning och beskrivning av planbestämmelsers innebörd som underlag för fortsatt hantering vid bygglov, tillgänglighetsfrågor, luftmiljö, dagsljus och utblick.
- Avseende naturmiljö har planbeskrivningen korrigerats för att överensstämma med naturvärdesinventeringens begrepp. Ordet spridningskorridor har tagits bort och ersatts med så kallade ”stepping stones” vilket innebär sammanhängande fläckar i landskapet som arter möjligen kan ”hoppa” mellan vid spridning snarare än geografiskt sammanhängande korridorer.
- PM Social och barnkonsekvensanalys har kompletterats med en åtgärdslista där berörda parter åtar sig åtgärder som ska bidra till den sociala miljön.
- Mindre tillägg har gjorts i följande utredningar: Mobilitets- och parkeringsutredning, Trafik- och utformningsförslag, Gestaltningsförslag och Dagsljusstudie. Ett tillgänglighets-PM biläggs trafik- och utformningsförslaget.

Arvid Törnqvist
Planchef

Frida Kjäll
Planarkitekt/projektledare

Ingemar Jansson
Planarkitekt

Bilagor

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

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret/tillgänglighet
Fastighetsnämnden/kontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
SLK/avd. för planering/analys
Miljö- och klimatanämnden/
Namnberedningen, GDA adresser
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde 02 Centrum
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Säve Flygplats
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt

Sweco
Åklagarmyndigheten
Kriminalvården Region Väst
Ekobrottsmyndigheten
Domstolsverket
Got Event AB
Göteborg & Co
Göteborgs ornitologiska förening
Göteborgs spårvägar/Banteknik
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Gbg
Telia Company AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (5)

Datum
2022-11-29

Ärendebeteckning
402-45336-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-10-24 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 därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- 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 dock att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig sett till risken för översvämning samt höga bullernivåer, och behöver lösas enligt nedanstående.

Miljökvalitetsnormer för luft

I detaljplanens luftutredning beskrivs att områdets luftkvalitet är starkt påverkat av utformningen av de nya byggnaderna och närheten till Skånegatan, vilket innebär att ytterligare trafikökningar kan leda till att MKN överskrids. I samrådsskedet pekades ett antal riskområden ut avseende försämrad luftkvalitet vid utbyggnad och förtätning av

området. Spridningsberäkningarna visade att miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (dygn) tangerades invid planområdet i tre av dessa områden i utbyggnadsalternativet; Skånegatan, Bohusgatan och Smålandsgatan i de sydöstra delarna av planområdet.

I luftutredningen för granskningen beskrivs att beräknade halter är något lägre än vad halterna var i samrådets utredning. Dygnsnormen för kvävedioxid beräknas fortfarande tangeras invid planområdet längs Skånegatan, men marginalen till MKN beskrivs ha blivit större längs Smålandsgatan och Bohusgatan. Förklaringen är en ny utformning av byggnaderna och lägre trafikmängder. Dock beskrivs inte på vilket sätt byggnadernas utformning har ändrats mellan samråds- och granskningsskedet i syfte att erhålla den beskrivna sänkningen av föroreningsnivåerna. I samrådsbeskrivningen, luftutredningen och planbeskrivningen diskuteras placering av friskluftsintag och entréer. I planbeskrivningen beskrivs t.ex. att friskluftsintag rekommenderas att riktas bort från Skånegatan och att verksamheterna avser ta sin friskluft från takvåningarna där luften är som renast. Vidare beskrivs att vissa entréer är möjliga att placera på platser där luftkvaliteten är bättre än vid Skånegatan. Inte någon av dessa åtgärder för att minska människors exponering av höga luftföroreningshalter har omhändertagits i plankartan på ett tydligt sätt.

Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas med nedanstående punkter där de två sista kvarstår sedan Länsstyrelsens samrådsyttrande.

- På vilket sätt byggnadernas utformning har justerats för att erhålla en något bättre luftkvalitet och hur det regleras i plankartan.
- Förtydliga och fastställ var entréer inte ska placeras för att förbättra möjligheten för människor att inte vistas i de områden där luftkvaliteten är som sämst.
- Förtydliga och fastställ var friskluftsintag ska placeras för att inte starkt förorenad luft ska föras in i byggnader.
- Ni behöver tydligare motivera vilka avvägningar som gjorts mellan att minska exponeringen av dålig luftkvalitet och ambitioner av ett aktivt gaturum.

Skyfall

Skyfallsutredningen visar att det finns en specifik punkt som tycks ligga inom planområdet där höjdsättningen är viktig (höjdsättningen vid infarter väster om tennishallen). Länsstyrelsen bedömer att denna typ av kritisk höjdsättning bör regleras på plankartan. Kommunen skriver också att skyfallsleden mot Fattighusån är viktig och att staden kommer genom avtal säkra rådighet över skyfallslösningen. Ett sådant avtal behöver enligt Länsstyrelsens bedömning presenteras och redovisas senast innan detaljplanen antas.

BullerIndustribuller

En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning. För planerade bostäder i den västra delen av planområdet klaras riktvärdena för industribuller. Denna del av planområdet planeras inte längre för tillfällig vistelse utan för centrum, bostäder och sporthall, arena. Inga synpunkter på detta.

Fläktarna på taken på Bohusgatan 13-15 bidrar med buller som vid den östra och södra sidan av studentbostäderna överskrider Boverkets riktvärden för industribuller. Det framgår av planhandlingarna att fastighetsägaren planerar att byta ut dessa aggregat mot aggregat med lägre ljudnivåer och som medför att Boverkets riktvärden för industribuller klaras vid studentbostäderna. Bytet av fläktar kommer att säkerställas genom avtal innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen delar uppfattningen att åtgärden behöver vara säkerställd genom avtal innan detaljplanen antas.

Synpunkter på granskningshandlingen**Buller**Trafikbuller

En kompletterande bullerutredning har tagits fram till granskning, denna visar att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas och planbestämmelse finns som säkerställer det avseende ljudnivåer vid fasad och uteplatser. För studentlägenheter mindre än 35 m² klaras trafikbullerförordningens riktvärde på 65 dBA vid fasad. Lägenheter större än det kan placeras där utomhusnivåerna inte överskrider 60 dBA eller så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad

sida. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring trafikbuller är korrekt hanterat.

Buller från arenor

En redovisning har genomförts utifrån Boverkets vägledning om buller från idrottsplatser. Enligt bullerutredningen anser miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus ska innehållas.

Länsstyrelsen delar denna uppfattning. I planbeskrivningen anges att de nya bostäderna behöver konstrueras på ett sätt som följer Boverkets byggregler (BFS 2011:6) och kraven i plan- och byggförordningen (2011:338) så att ljud utifrån dämpas och som säkerställer att Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus kan innehållas. Inga synpunkter på detta. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring buller från arenan är korrekt hanterat.

Vibrationer

Det har förtydligats att det är Svensk standard SS 460 48 61 som avses, vilket även framgår i planbestämmelsen. Planhandlingarna har kompletterats med utredningar avseende vibrationer från evenemang som starkt rekommenderar att alla planerade byggnader inom planområdet ska konstrueras med tillräckliga vibrationsdämpande åtgärder i grundläggningen och att dynamisk förstärkning av vibrationer reduceras. Åtgärder mot vibrationer är nödvändiga för alla framtida byggnader inom planområdet om tillämpade riktvärden ska följas. Det rekommenderas att det eftersträvas att de planerade byggnaderna har en egenfrekvens som är tillräckligt skild från 2,0-2,4 Hz och dess lägsta multiplar, det vill säga 4,0-4,8 Hz, 6,0-7,2 Hz osv. En planbestämmelse är införd för att säkerställa att byggnader konstrueras så att gällande riktlinjer för vibrationer enligt Svensk standard SS 460 48 61 på 0,4 mm/s vägd RMS uppfylls. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring vibrationer är korrekt hanterat.

Förorenad mark

Det finns lokalt förhöjda halter, detta beskrivs i planbeskrivningen och det finns en planbestämmelse om sanering. Länsstyrelsen anser därav att problematiken kring förorenad mark är korrekt hanterat.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. Trafikverket vill betona att

verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikallstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-11-25

Säkerhet

Kommunen har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som länsstyrelsen lyfte fram i samrådsyttrandet koppla till riskbilden för befintlig och nyttillkommen bebyggelse. Fasader, fönster och bärande stomme utförs explosionsklassade.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöskydds- och Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kiani Jansson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2022-10-25

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2022-11-25

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Hanna Fritzson

Trafikverket, Martin Ingvert

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Katarina Hallberg, Uffe Schultz Enheten för förorenade områden, Annika Svensson, Enheten för industri, avlopp och infratillsyn

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Mattias Svanström

Funktionschef Plan och bygg

Vår referens
Hanna Fritzson

Mottagare
Byggnadsnämnden Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se
Kopia till
Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Verksamheter vid Smålandsgatan, Göteborgs Stad

Yttrande över granskningshandling daterad 2022-10-25

Statens geotekniska institut (SGI) har från Göteborgs Stad erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva en utbyggnad av Rättscentrum samt att pröva kontor och bostäder vid Ernst Fontells Plats och vid Ullevi Tennis. Tennisverksamheten ska vara kvar och integreras i den nya bebyggelsen.

Underlag:

- 1 Plankarta med tillhörande planbeskrivning, granskningshandling daterad 2022-10-25
- 2 Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Detaljplan Heden - Verksamheter och bostäder vid Smålandsgatan i Göteborg, upprättat av Göteborgs Stad (fastighetskontoret, exploateringsavdelningen), daterat 2020-06-10
- 3 SGI:s yttrande i samrådsskedet, daterat 2022-03-31

SGI:s synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Hanna Fritzson.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2022/124289

YTTRANDE
2022-11-25

Länsstyrelsens ärendenummer
-
Kommunens ärendenummer
0545/19

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande i granskning av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborgs Stad

Ärende

Trafikverket har av Göteborgs Stad fått ovan rubricerade ärende för granskning. Planförslaget innebär förtätning för utveckling av rättscentrum samt tillförande av kontor, verksamhetslokaler, studentbostäder samt ett antal smålägenheter.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2021/4143), daterat 2021-02-05. Då efterfrågade Trafikverket att tidigare överenskomna trimning behövde genomföras samt att planens påverkan på Ullevimotet och Gårdamotet på väg E6/E20 behövde studeras.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har sedan samrådet varit i dialog med Trafikkontoret på Göteborgs Stad angående trafikanalyser. I PM Trafikalstring Smålandsgatan (Atkins Sverige AB, 2021-10-28) redovisas planens förväntade trafikalstring i riktning till och från Ullevimotet och Gårdamotet. Trafikverket har granskat denna och anser det vara rimligt att bedömningen är att trafikplatserna på E6/E20 är godtagbar. Trafikverket vill betona att verket inte anser att det är visat hur den förväntade framtida trafikminskningen ska inträffa men bedömer att den sammanfattade trafikalstringen är i en storleksordning som kan hanteras av trafikplatserna utan att generera trafiksäkerhetsbrister.

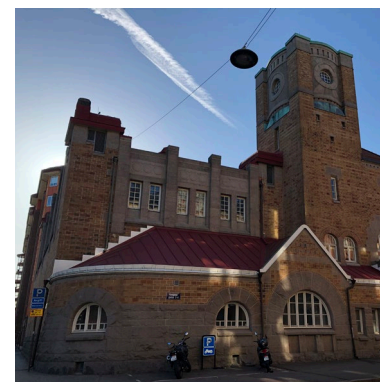
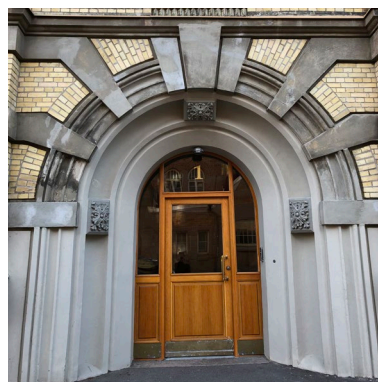
Trafikverket har därmed inga kvarvarande synpunkter.

Med vänlig hälsning

Martin Ingvert
Samhällsplanerare

GESTALTNINGSFÖRSLAG SMÅLANDSGATAN

2023-01-25



Formalia

Datum

2023-01-25

Projektnamn

Gestaltningförslag Smålandsgatan

Beställare

Trafikkontoret, Göteborgs stad

Kim Alm, projektledare, beställarens representant

Niklas Dimakis, projektledare, beställarens representant

Medverkande Atkins

Maria Raustorp, landskapsarkitekt

Fredrik K Karlsson, specialist, landskapsarkitekt

Louise Stenström, landskapsarkitektpraktikant

Tove Vestlund, uppdragsledare

Illustrationer och kartor

Kartor, illustrationsplaner och sektioner är framtaget av

Atkins om inget annat anges.

Fotografier

Fotografier är tagna av Atkins.

Utskriftsformat

Liggande A4, dubbelsidigt

Uppdragsnummer

2013594-02

Innehållsförteckning

Bakgrund och mål för gestaltningen.....	4
Analys	5
Drivande idé	8
GESTALTNINGSPRINCIPER.....	9
Markmaterial	10
Utrustning	13
Färgsättning	14
Växtkaraktärer	15
ILLUSTRATIONSPLAN OCH SEKTIONER.....	16
Illustrationsplan del 1	17
Illustrationsplan del 2	18
Sektion A-A Smålandsgatan väst	19
Sektion B-B Smålandsgatan öst	20
Sektion C-C Ernst Fontells Plats	21
Sektion D-D Ernst Fontells Plats	22
Sektion E-E Ernst Fontells Plats	23
Sektion F-F Skånegatan	24
Sektion G-G Bohusgatan	25
Fortsatt arbete.....	26
Källor.....	26

Bakgrund och mål för gestaltningen

Gestaltningförslaget syftar till att ta ett helhetsgrepp över utformning och funktion för allmän platsmark inom detaljplan Smålandsgatan. Området omfattar Smålandsgatan, Ernst Fontells Plats och delar av Skånegatan och Bohusgatan. Förslaget visar på gestaltungsprinciper och estetiska riktlinjer för allmän platsmark och ska fungera som ett samordnande dokument kring styrning av utformningsfrågor.

Gestaltningförslaget är framtaget inom *Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden Göteborg* och visar en ambition för området. Gestaltningförslaget ligger till grund för vidare fördjupat arbete och kommande projektering. Förslaget redovisar även gestaltungsprinciper för markmaterial, utrustning och kulörer.

Analys

Historisk framväxt och nuläge

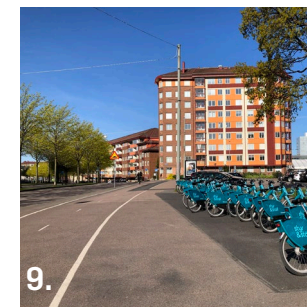
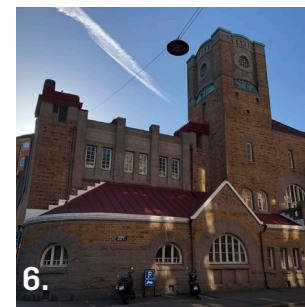
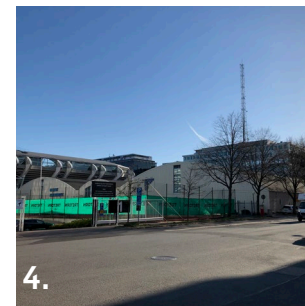
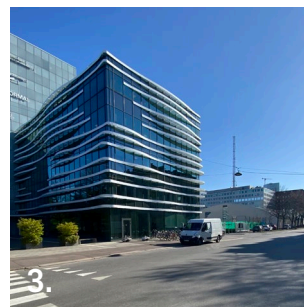
Stadsbebyggelsen kring Smålandsgatan har vuxit fram under lång tid och skapat en brokig arkitektur med flera tidslager och kulturhistoriska värden.

Den äldsta struktur som fortfarande syns är Garnisonsparken, en tidigare gravplats från 1700-talet. Parken är en betydelsefull grönstruktur i området med stora solitära träd i siktlinjer. I samband med stadsplanen 1866 antogs en utbyggnadsplan med tidstypisk kvartersstad. Skånegatan, Smålandsgatan och Bohusgatan var tänkta som breda huvudstråk med alléplanteringar. Endast Bohusgatan med dubbla trädrader blev byggd liksom bostadskvarteret Smaragden kring Smålandsgatan och Västgötagatan, med nyrenässansstil och utsmyckad tegelarkitektur i rött och gult samt ljus puts. Elyseum (f.d. elverket) byggdes 1906 i borglik stil i rött tegel och sten. Byggnaden är ett lokalt landmärke.

Istället för kvartersstad växte idrottsplatser fram på 1890-talet, bland annat där Gamla Ullevi och Ullevi Tennis ligger idag. Nya Ullevi (utanför planområdet) är ett tydligt landmärke med en monumental arkitektur vilken bidrar till ett storskaligt och brett gaturum kring Skånegatan och delar av Bohusgatan. Arenan syns även som fond från Smålandsgatan och Ernst Fontells plats.

På 1960-talet byggdes Polishuset i modern, funktionell och kraftfull arkitektur i mörkt tegel. Polishusets huvudentré är indragen och bildar en platsbildning och entréyta med mönsterläggning vid Ernst Fontells plats. Huvudentrén är en tydlig fond i siktlinjen från Skånegatan. I övrigt är fasaden sluten.

Nya bostadskvarter med inåtvända kvarter tillkom vid Smålandsgatan och Bohusgatan på 1970- och 80-talet. Gatorna möter långa slutna fasader med få målpunkter och ett händelsefattigt gatuliv. Upplevelsen av en bakgata förstärks längs Smålandsgatan av Polisens verksamheter med infarter och vaktkur. Även kvarteret kring Gamla Ullevi och Ullevi Tennis är tydligt avskärmad med galleromgärdad säkerhetsentré och infarter till arenan.



Referensbilder

1. Smålandsgatans västra del. Till vänster syns kvarteret Smaragden med fasader i tegel och natursten med hög detaljeringsgrad. Till höger Ullevi Tennis lokaler och en befintlig trädrad.
2. Utsmyckning kring entré vid kvarteret Smaragden.
3. Kontorshus vid korsningen Smålandsgatan/Parkgatan, 2010-tal.

4. Smålandsgatans norra sida möter Ullevi Tennis utomhusbanor. I bakgrunden syns Gamla Ullevi fotbollsarena.
5. Möte med befintlig tennishall i blickfånget från Västgötagatan.
6. Elyseum (f.d. Elverket). Tegel och naturstensmaterial.
7. Slutna fasader vid Smålandsgatans södra sida.
8. Vidsträckt gaturum kring Nya Ullevi, sett från Bohusgatan.
9. Bohusgatans allé och bostadskomplex från 1980-tal i bakgrunden.

Analys

Framtiden

Den nya detaljplanen möjliggör en stor förändring av gaturummet och kvartersstrukturen i området.

Smålandsgatan

Längs Smålandsgatans norra sida sker en kraftig förtätning. Ullevi Tennis befintliga lokaler rivs och ersätts med en ny byggnad vars lokaler och entréer i bottenplan väntas bidra med ökat stadsliv till gatan. Polishusets indragna placering på tomten föreslås att expandera ut i linje med övrig bebyggelse, vilket skapar ett tydligt avgränsat gaturum. Ökad byggnadshöjd bidrar till upplevelsen av ett smalare gaturum men med konsekvens att det blir mindre solinstrålning i gatunivå. Polishusets tillbyggnad ger nya målpunkter och entréer men kommer fortsatt ha flertalet in- och utfarter till garage som korsar gångbanan. Säkerhet och överblickbarheten kring entréer och in- och utfarter är viktig att beakta. En gångbana läggs dikt an fastighetsgräns och en yta för förgårdsmark tillkommer. Samordning är viktig för att skapa ett enhetligt gaturum.

Längs gatans södra sida föreslås kantstensparkering. Intill Elyseum, föreslås en passage som underlättar rörelse mot Västgötagatan.

En befintlig lindallé ersätts med en ny trädrad. Trädraden kommer vara uppbruten och parallellförskjuten på grund av ledningar i mark men förstärker likväl den gamla idén om Smålandsgatan som huvudstråk med allé.

Ernst Fontells Plats

Kring Ernst Fontells Plats rivs en större parkeringsplats och delar av grönytan på Ernst Fontells Plats för att ge plats för ytterligare polisverksamhet och studentbostäder. Istället för parkens trädråd blir den nya byggnaden ett fondmotiv från Smålandsgatan. Korsningen Smålandsgatan/Ernst Fontells Plats öppnar upp gaturummet och möter ett par mindre platsbildningar på förgårdsmark.

Gestaltningen av gaturummet bör främja orienterbarhet för trafikanter och fotgängare och tydliggöra gatans funktion. Vid Ernst Fontells Plats möts flera tidsskikt vilka gestaltningen av gaturummet behöver förhålla sig till.

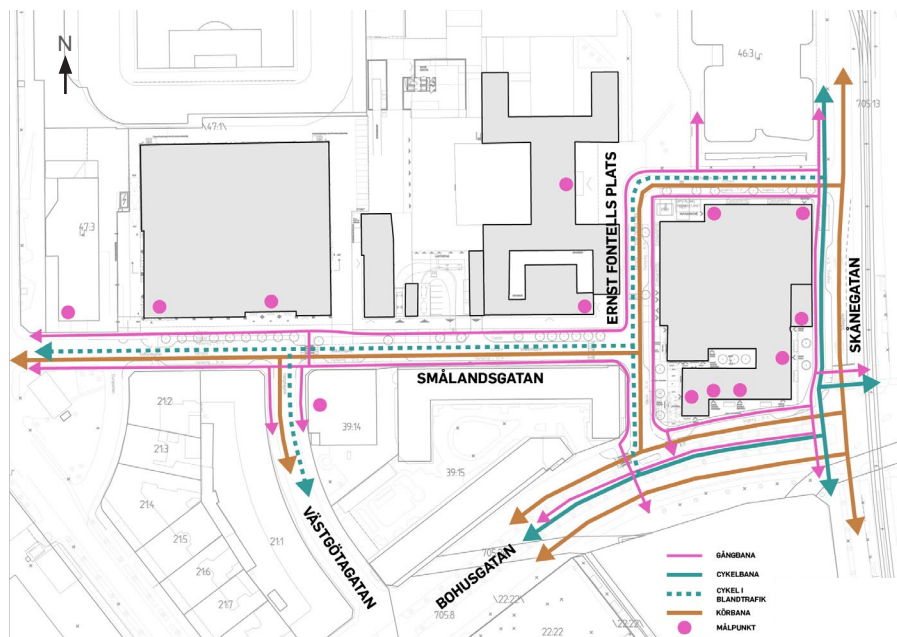
I riktning mot Skånegatan ersätts en trädrad med en ny. Träden skapar struktur och stärker siktlinjen mellan Polishusets huvudentré och Nya Ullevi.

Bohusgatan

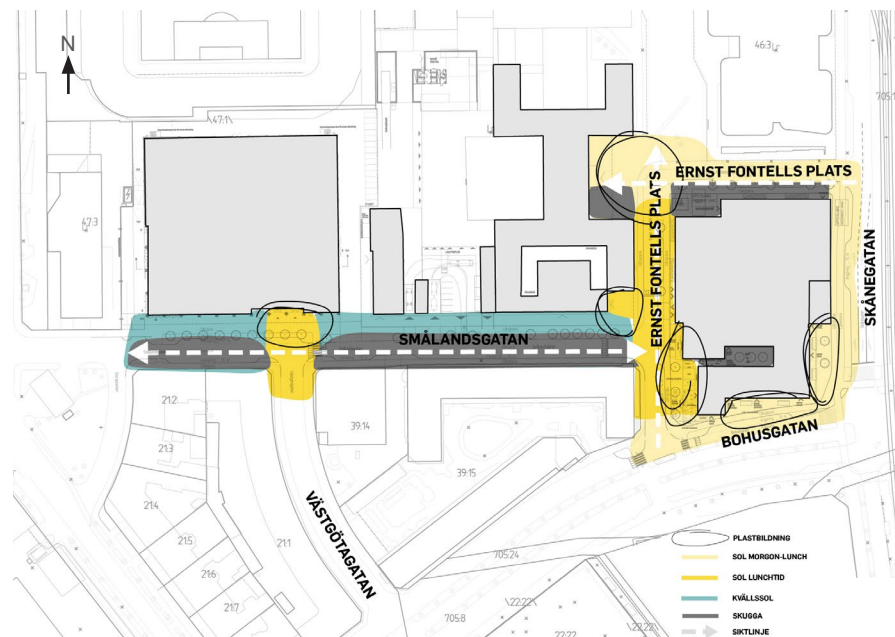
Parkeringsplatsen och delar av grönytan vid Ernst Fontells Plats planeras för studentbostäder. Byggnaden är indragen och rymmer förgårdsmark med entréer och uteservering i söderläge. Längs Bohusgatans norra sida tas den befintliga cykelbanan bort, endast gångbana blir kvar och utrymme för angöring längs gata tillkommer. Cyklister hänvisas istället till cykelbanan i Bohusgatans allé som löper från centrum till Gårda och vidare österut. Korsningen Bohusgatan/Skånegatan har ett stort flöde av både cyklister och gående. Två nya övergångsställen stärker kopplingarna över Bohusgatan.

Skånegatan

Skånegatan kommer fortsatt ha en primär funktion som gång- och cykelstråk. Längs Skånegatan löper även Evenemangsstråket vidare bort mot Korsvägen. Ett indrag i byggnaden öppnar upp en platsbildning i öster med morgon- och lunchsol. Upprustningen av gatan har potential att samordna gestaltningen med Skånegatans fortsättning i norr och på så vis skapa ett enhetligt gaturum.



Figur 1. Analysskiss över framtida rörelsestråk för gång, cykel och fordon samt målpunkter.



Figur 2. Analysskiss över framtida platsbildningar, sollägen och siktlinjer.

Drivande idé

Området kring Smålandsgatan karaktäriseras av ett händelserikt gaturum som skiftar karaktär i takt med områdets historiska utveckling. Uttrycksfulla solitära byggnader, storskaliga kvarter och idrottsarenor signalerar kraftfullhet där byggnadernas specifika funktion och syfte är tydlig.

Gestaltningen av gaturummet och dess platsbildningar ska ha ett neutralt uttryck som balanserar och knyter samman områdets olika byggnadsstilar och tidsepoker.

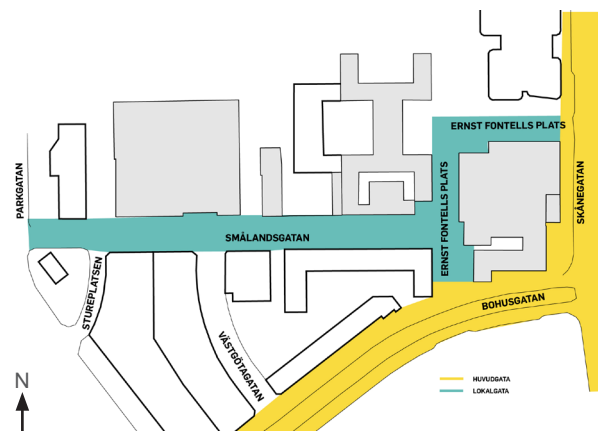
Gatorna inom planområdet har olika typ av hierarki. Skånegatan och Bohusgatan har karaktär av huvudgata och lokalgatorna Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats är underordnade dessa, se figur 3. Gestaltningen ska sträva efter att koppla samman gatutyperna och planområdet med angränsande utformning för en god helhet.

Gaturummets utformning kan liknas ett vidsträckt golv där samma markmaterial och mönsterläggning återkommer genom hela området, se figur 4. Markmaterialet och utrustningen binder samman gatan och definierar dess gränser där friser och kanter anpassas efter gatans möten sin omgivning. Golvet kan expanderas och appliceras på intilliggande gator vid en eventuell framtida utveckling, exempelvis Västgötagatan och Stureplatsen.

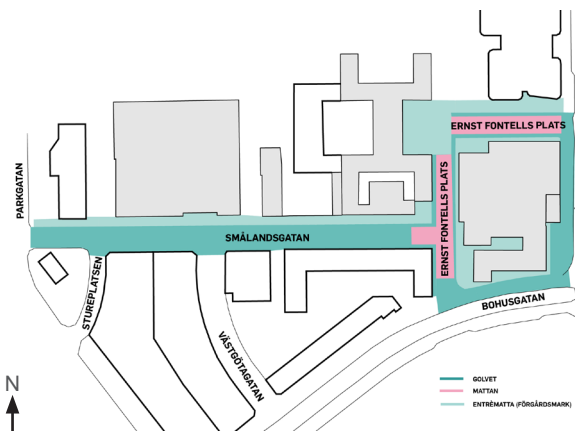
Ernst Fontells Plats är uppdelad i två delar där det finns potential att länka samman gaturummen till en helhet. På det ovan nämnda golvet läggs en "matta" med ett avvikande markmaterial och mönster ut över Ernst Fontells Plats, för att framhäva och knyta samman gaturummet, se figur 4.

Allmän platsmark möter förgårdsmark längs långa sträckor. Förgårdsmarken kan ses som förslagets entrémattor. Entrémattorna varierar i storlek och kommer ha sin egna karaktär men avgränsas och hålls samman av golvet längs allmän platsmark.

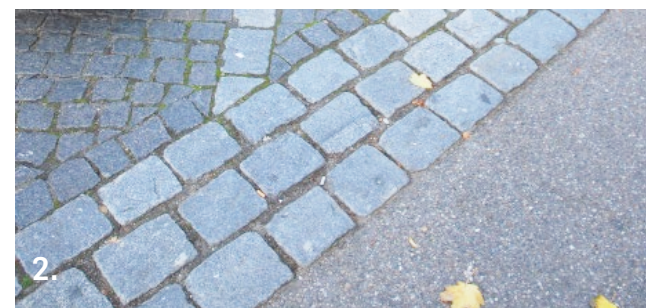
Förslaget strävar efter att stärka grönstrukturen längs gaturummen genom att komplettera med nya trädrader och ersätta befintliga längs Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats.



Figur 3. Konceptskiss över befintlig gatuhierarki. Skånegatan och Bohusgatan har karaktär av huvudgata (gul) och Ernst Fontells Plats och Smålandsgatan är underordnade dessa som lokalgator (blå).



Figur 4. Konceptskiss där ett golv (mörk blå) vars markbeläggning och mönster återkommer genom hela området. Vid Ernst Fontells Plats läggs en matta (rosa) med avvikande markmaterial och mönster ut.



Referensbilder

1. Uppstammat träd i gatumiljö, Nimes, Frankrike
2. Fris av storgatsten mot parkeringyta med smågatsten, Odense, Danmark.
3. Smågatsten i bågättning ger golvet en hög detaljeringsgrad.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Markmaterial

Planområdet omfattar flertalet gator av olika karaktär och längd. Val av markmaterial ska ta stöd i Göteborgs stads framtagna policy för markbeläggning, Stadens golv. Enligt policyn ingår alla gator inom planområdet i *Stenstaden, 1800-1910*, där Skånegatan utgör Stenstadens avslut åt öst. Samtidigt bör val av markmaterial relatera till sin omgivning av befintligt markmaterial.

Stenstadens markbeläggning präglas av hög stadsmässighet där naturstensmaterial förespråkas för gångbanor, torg och öppna platser. Natursten har en gedigen karaktär med ett neutralt uttryck som skapar ett tidlöst golv. Ytan är slitstark och hållbar över lång tid samt möjlig att återbruka. I Göteborg har bohuslänsk granit traditionellt använts vilket gestaltungsförslaget tar fasta på. Inom Stenstaden är det också vanligt att betongplattor läggs på gångbanor i områden med inslag av nyare bebyggelse.

Förslagets markmaterial och färgsättning ska förstärka upplevelsen av ett enhetligt golv som håller samman gaturummet till en helhet, där ett fåtal materialval återkommer längs gatorna. Gatutypernas olika hierarki, där Skånegatan och Bohusgatan är överordnade Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats, får stå tillbaka vid Bohusgatan för att nå ett enhetligt markmaterial inom området. Skånegatan, som utgör gränsen för Stenstaden, föreslås fortsatt vara överordnad och ha ett avvikande markmaterial för att lyfta fram Evenemangstråket och anslutning till övriga delar av Skånegatan.

Den framtagna materialpaletten beskriver vilken karaktär och känsla markmaterialen ska förmedla men låser inte valet till ett exakt utförande. Materialiteten kan variera beroende på stenstorlek, ytbearbetning och lägningsriktning vilket ger möjlighet till att skapa skiftningar och varierande detaljeringsgrad inom en begränsad materialpalett. Paletten är ett stöd till de val som tas i projekteringsfasen.

Förslagets ambition är att paletten även ska kunna appliceras på anslutande gator utanför detaljplaneområdet för att skapa en sammanhållen gestaltning och helhet vid en eventuell ombyggnation.

Förslagets markmaterial

Nedan ges en översiktlig förklaring till gestaltungsförslagets principer och materialval. Valen grundar sig till stor del på Göteborgs stad Teknisk Handbok och kopplingar till Stenstadens karaktär.

Körbana av asfalt föreslås längs Smålandsgatan, Bohusgatan och Ernst Fontells Plats norra del. Asfaltsytan är en enkel, slät och lugn yta som tillåter andra material att framträda i gaturummet. Ljus ballast förespråkas för att upplevelsen av ytan ska förändras till att bli ljusare över tid när bitumenet slits ned. Asfalt läggs över stora ytor och skarvar bör minimeras. Där asfalten möter kantsten sätts två rader storgatsten för att framhäva gatans linjeföring.

Körbanan längs Ernst Fontells Plats föreslås ha ett avvikande markmaterial för att uppmärksamma platsen. Ytskikt utförs av råhuggen smågatsten i bågättning. Bohuslänsk granit av samma sort och kulör som granithällar, granitkantstöd och ramsten föreslås.

Cykelbanan längs Skånegatan beläggs med asfalt. På övriga gator sker cykling i körbana. Separering av cykelbana och gångbana uppmärksammas med en målad linje. Korsningen Skånegatan/Ernst Fontells

Plats utförs med genomgående cykelbana enligt Teknisk handbok.

Gångbanor föreslås beläggas med naturgrå, släta, betongplattor för att bidra till en känsla av högre detaljeringsgrad än asfalt. Tvärgående lägningsriktning förespråkas för att öka upplevelsen av gångbanans bredd och enklare dölja nivåskillnader och riktningssändringar.

Kantsten ska inom Stenstaden vara av granit, samma sort som övriga granitytor. Traditionellt sätts ramsten längs gator med breda gångbanor. En ramsten bidrar med en kraftfull och bred kant och tydlig kantstödslinje. Stenen ska vara minst 330 mm bred, enligt Teknisk handbok. Stenens synliga sidor krysshamras och övriga sidor sågas. Radiella ramstenar används vid svängar. Fasad sten används vid in- och utfarter. Ramsten föreslås som kantsten längs Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats.

Ramsten med visning föreslås även kring planteringsytor med underplantering för att skapa en tydlig och kraftfull inramning.

Längs Skånegatan och Bohusgatan föreslås krysshamrad granitkantsten för att knyta an till befintlig utformning. Granitkantsten harmoniserar med smågatstenen och bidrar till ett enhetligt uttryck. Fasad sten används vid in- och utfarter.

Fastighetsgräns mellan förgårdsmark och allmän platsmark markeras med två rader storgatsten.

Refuger och skiljeremsor föreslås råhuggen smågatsten i radsättning. Där skiljeremsan ska möbleras för gående eller cyklister föreslås krysshamrad smågatsten för ökad tillgänglighet och jämnare markbeläggning.

In- och utfarter till garage, verksamheter och bostäder föreslås utföras med råhuggen smågatsten i bågsättning. Den mötande gångbanan är genomgående och i samma material som övrig gångbana för att tydligt prioritera gående före fordonstrafik. Kantstenen vid in- och utfart fasas.

Uppställningsytor för parkering och angöring föreslås råhuggen smågatsten i bågsättning. Avgränsning mot körbana markeras med två rader storgatsten.

Förhöjd passage på Smålandsgatan föreslås beläggas med asfalt och vägmarkeringar målas.

Ramper vid Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats föreslås stensättas med storgatsten/smågatsten. Ramp vid övergångställen längs Bohusgatan föreslås utföras enligt Teknisk Handbok med betongelement. Vägmarkeringarna målas.

Materialmöte med brunnar, fasad och ojämnheter anpassas med smågatsten i ytor med betongplattor. Brunnar i asfalterad körbana möter asfalt.

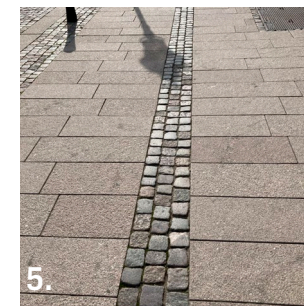
Naturliga ledstråk ska eftersträvas. Generellt ska det möjliggöras för personer med synnedsättning att ta ut riktningar och ta sig fram med stöd av fasader, materialskillnader och kantsten som används som avgränsning av gångbana och inramning t.ex. invid planteringar.

Växtbäddar för träd i hårdgjord yta längs Smålandsgatan föreslås utföras med skelettjord enligt Teknisk Handbok. En sammanhängande växtbädd förespråkas om möjligt. En växtbäddsyta om 32 m² per träd bör eftersträvas om möjligt.

Växtbäddar för träd i planteringsyta längs Smålandsgatan, Ernst Fontells Plats samt vid platsbildningar vid Ernst Fontells Plats och Skånegatan föreslås utföras enligt Teknisk Handbok.

En sammanhängande växtbädd förespråkas om möjligt. En växtbäddsyta om 32 m² per träd bör eftersträvas om möjligt.

Växtbäddar för buskplantering i korsningen Ernst Fontells Plats/ Smålandsgatan föreslås utföras enligt Teknisk Handbok. En växtbäddsyta om 4 m² per solitärbuske bör eftersträvas om möjligt.



Referensbilder

1. Gångbana med betongplattor i halvförband. Oceankajen, Helsingborg.
2. Cykelbana i asfalt. Gångbanans avvikande markmaterial markerar tydligt skillnad i ytornas funktion. Malmö.
3. Ramsten ger en tydlig avgränsning och ett robust uttryck.
4. Smågatsten i bågsättning bidrar med hög detaljeringsgrad och kontrasterar mot övrig körbana i asfalt. Bantorget, Lund.
5. Gatsten som gränsmarkering mot fastighetsgräns. Bantorget, Lund.
6. Smågatsten vid möbleringszoner, skiljeremisor och refuger. Träd i hårdgjord yta. Lokgatan, Malmö.
7. En bred kantsten ramar in planteringsytan under trädet.
8. Markbelägningens möte med brunnar, stolpar och dylikt anpassas med smågatsten. Bantorget, Lund.



Markmaterial

Befintliga markmaterial

Inom planområdet och längs anslutande gator finns en stor variation av olika markmaterial som skapar ett brokigt och osammanhängande intryck.

Asfalt - används på körbanor, cykel- och gångbanor och parkeringsytor. Ursågning i asfalt för rännalar.

Betongplattor - används till friser längs fasad vid delar av Smålandsgatan, Bohusgatan och Skånegatan samt till förgårdsmark vid Skånegatan. Även som markmaterial till refuger. Rännalsplattor.

Betongkantsten - används som avskärmning mot planteringsyta och gräns mot förgårdsmark kring kvarteret kring Bohusgatan/Smålandsgatan.

Granitkantsten - återfinns längs Skånegatan, Ernst Fontells plats, Bohusgatan som delar av Smålandsgatan och Västgötagatan

Ramsten - är vanligt förekommande kring områdets sekelskifteskvarter runt Västgötagatan och Stureplatsen samt Smålandsgatans västra del.

Smågatsten och storgatsten - används som utsmyckning och mösterläggning utanför polishusets huvudentré och markering av entré mot Elyseum. Smågatsten återfinns i refug längs Skånegatan.

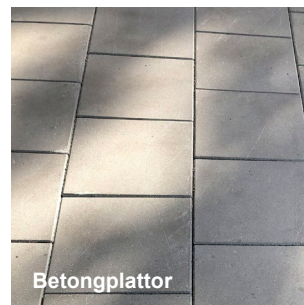
Granithällar - används som utsmyckning och mönsterläggning utanför polishusets huvudentré.

Platsgjuten betong - infärgad röd betong markerar cykelbana vid korsningar längs Skånegatan. Infärgad röd betong används inte längre.

Gräs - återfinns i Garnisonsparken, under trädallén längs Bohusgatan och vid restytter kring parkeringsplats och byggnader.



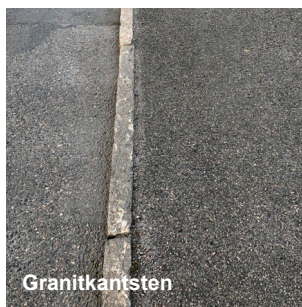
Asfalt



Betongplattor



Frisk av betongplattor



Granitkantsten



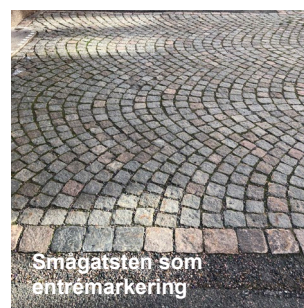
Ramsten



Rännalsplatta



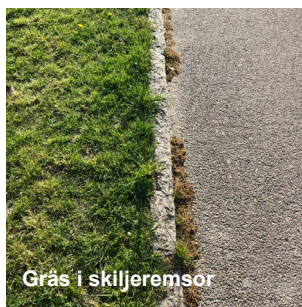
Granithällar och smågatsten



Smågatsten som entremarkering



Infärgad betong vid cykelpassage



Gräs i skiljeremsor

Markmaterial i området idag

Utrustning

Utrustningen inom planområdet kan bland annat bestå av soffor, bänkar, cykelpollare, pollare, papperkorgar och belysningsstolpar. Utrustningens formspråk ska ha en tydlig enhetlighet gällande materialval, kulör och detaljer för att skapa en sammanhängande röd tråd och öka igenkänningen.

Val av utrustning ska ta stöd i Göteborgs stads framtagna policy för markutrustning, Stadens möbler. I policyn hör planområdet till *Stenstaden, 1800-1910*. Här förespråkas möbler med ett stramt och klassiskt formspråk som kan svara upp mot stenstadens eleganta karaktär och stadsmässighet. Möbler och utrustningar har stål- och smidesdetaljer vilka föreslås pulverlackeras. Sitt- och ryggstöd utförs av trä. Tropiska träslag eller tryckimpregnerat virke bör inte användas. Pulverlackering och målning av trä anpassas till stadens riktlinjer för färgsättning och den framtagna färgpaletten för gestaltningsförslaget.

Utrustning och belysning placeras i möbleringszoner för att skapa ett ordnat och sammanhållet intryck. All utrustning och möblering bör placeras så att god tillgänglighet uppnås. Den lilla torgytan utanför SGS bör utrustas, i den mån det är möjligt, med allmänna sittmöjligheter. Dessa kan med fördel samordnas med upphöjda växtbäddar.

Materialpaletten beskriver utrustningens karaktär men låser inte valet till ett exakt utförande. Paletten är ett stöd till de val som tas i projekteringsfasen.

Belysning

Belysning ska bidra till att skapa ett tryggt och tillgängligt gaturum. Val av belysning ska ta stöd i Göteborgs stads framtagna policy för belysning och ljussättning, Stadens ljus. Val av belysningsprincip, placering av stolpar samt val av stolpe och armatur anpassas till respektive gatusektion och gaturum och studeras vidare i kommande arbete. Avstånd till träd och kronutbredning bör beaktas vid placering av

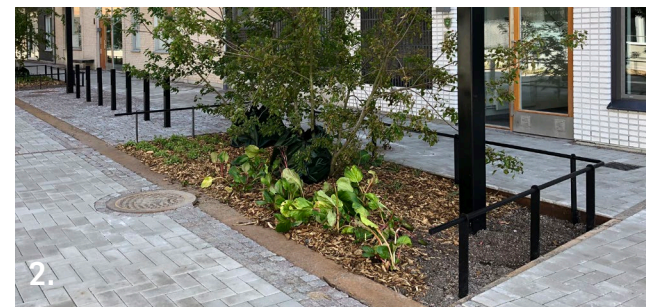
belysningsstolpar och studeras vidare. Nedan lyfts tidiga idéer kring belysningsprinciper.

Bohusgatans breda gatusektion föreslås fortsatt ha linspänd belysning för att minska antalet stolpar. Längs *Smålandsgatan* och *Ernst Fontells Plats* föreslås en mer mänsklig skala där områdets historiska karaktär bibehålls med historiska C-stolpar och Köpenhamn/Osbornarmatur. *Skånegatans* belysningsprincip kan med fördel följa framtagna belysningsprincip längs Skånegatans anslutning norr om Ernst Fontells Plats, för att skapa en sammanhängande helhet längs gatan.



Referensbilder

1. Placering av utrustning i möbleringszoner ger ett ordnat intryck. Oceanakajen, Helsingborg.
- 2 och 3. Enhetlig färgsättning bidrar till upplevelsen av en sammanhållen gestaltning trots en stor variation av utrustningstyper. Oceanakajen, Helsingborg.
4. Exempel på möbel med ett klassiskt och elegant formspråk. Bältesspännarparken, Göteborg.
5. Exempel på trädgaller och trädskydd med stramt formspråk. Södra Järnvägsgatan, Växjö.
6. Befintlig belysningsstolpe i äldre stil. Västgötagatan, Göteborg.



Färgsättning

Kulörerna är hämtade från Göteborgs stads policy och riktlinjer för färgsättning av utrustning, Stadens färg. Paletten syftar till att säkerställa en färgkombination som harmoniserar med varandra, omgivningen och gestaltningens koncept.

Inom stenstaden målas möbler och utrustning med smide- och ståldeltajer i grafitgrå nyans. Trädetaljer på soffor och utrustning målas i en varmt grå kulör. Färgpaletten beskriver vilken karaktär och känsla utrustningens kulör ska förmedla men låser inte valet till ett exakt utförande. Paletten är ett stöd till de val som tas i projekteringsfasen.

Färgpalett utrustning



NCS S 8500-N / RAL 9011
Mörkt grafitgrå

Utrustning, belysning- och skyltstolpar, stål- och smidesdetaljer på möbler



NCS S 3502-Y
Ljust gul-tonad grå

Trädetaljer på soffor och utrustning.



NCS S 4502-Y/ RAL 7030
Ljust gul-tonad mellangrå

Infrastrukturutrustning exempelvis belysningsmaster. Papperskorgar, yttre plåtdetaljer.

Färgerna på bilderna kan skilja sig från originalkulörerna.

Växtkaraktärer

Växtmiljön inom planområdet är krävande med stora hårdgjorda ytor, begränsad tillgång till vatten, skiftande ljusförhållanden och stora mängder ledningar under mark. Växtval bör ta hänsyn till områdets varierande mark- och ljusförhållanden och vara optimerade för platsens förutsättningar. Artsammansättningen föreslås ha ett högt prydnadsvärde året om.

I planteringsytorna förespråkas ett enhetligt uttryck med ett fåtal arter och sorter. Förslagsvis låga marktäckande buskar, gärna vintergröna, i kombination med marktäckande perenner eller gräs. Planteringar på centrala platser föreslås få större variation med inblandning av ytterligare art och/eller sort.

Planteringsytorna föreslås omgärdas av en ramsten av granit med visning, se avsnitt Markmaterial. Trädrad i hårdgjord yta föreslås stå utan ramsten, se referensbild 1 och 3, alternativt med markgaller, se referensbild 5. Behov av insprängningsskydd bör studeras vidare.

Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats norra del

Längs Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats norra del föreslås nya trädrader. Trädraderna stärker upplevelsen av ett sammanhängande stråk och förtydligar gatans riktning. Alléerna föreslås vara blandalléer med minst två trädarter för att främja en högre artdiversitet och kunna anpassa val av art utifrån varierande mark- och ljusförhållanden längs gatan. Det är viktigt att arternas växtsätt, storlek och karkatär påminner tillräckligt mycket om varandra så att alléns upplevs ha ett visuellt enhetligt uttryck.

Alléträdens storlek ska anpassas till gaturummets skala och bredd. Minsta avstånd till fasad ska vara fyra meter. Träden föreslås vara smalkroniga med pyramidal eller konisk kronform där kronans bredd är smalare än kronans höjd. I anslutning till Polisens verksamheter och vid angöringsfickor ska träden

vara uppstammade minst fyra meter för att främja god överblickbarhet och undvika konflikt med fordon. Kronans täthet bör vara öppen och luftig med sent lövutspring för att gynna solinstrålning till gaturummet.

Smålandsgatans västra trädrad står i en hårdgjord smågatstensyta eftersom angränsning till parkeringsytor, in- och utfarter samt Polisens verksamhet ställer krav på god överblickbarhet och gena ytor. Under Smålandsgatans östra trädrad och trädraden längs Ernst Fontells Plats norra del föreslås en marktäckande perenn- och buskplantering under trädraden.

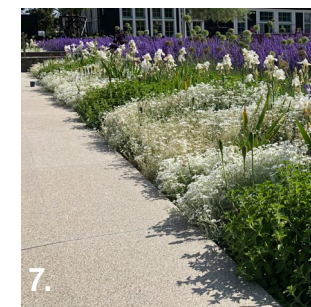
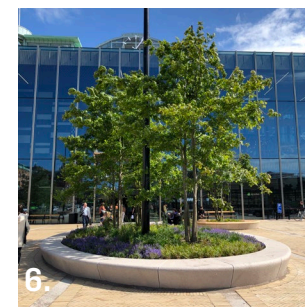
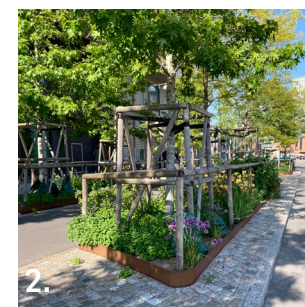
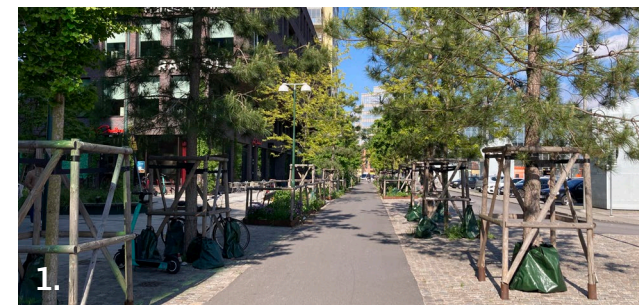
Ernst Fontells Plats södra del och Skånegatan

Vid Ernst Fontells Plats södra del och Skånegatan finns två torgytor med utrymme för enstaka solitära träd. Träden är viktiga platsskapande och karaktärgivande element. Dessa arter kan vara av avvikande art och karaktär i jämförelse med alléerna, exempelvis flerstammiga träd. Växtmaterialet bör erbjuda kvaliteter och detaljrikedom över alla årstider.

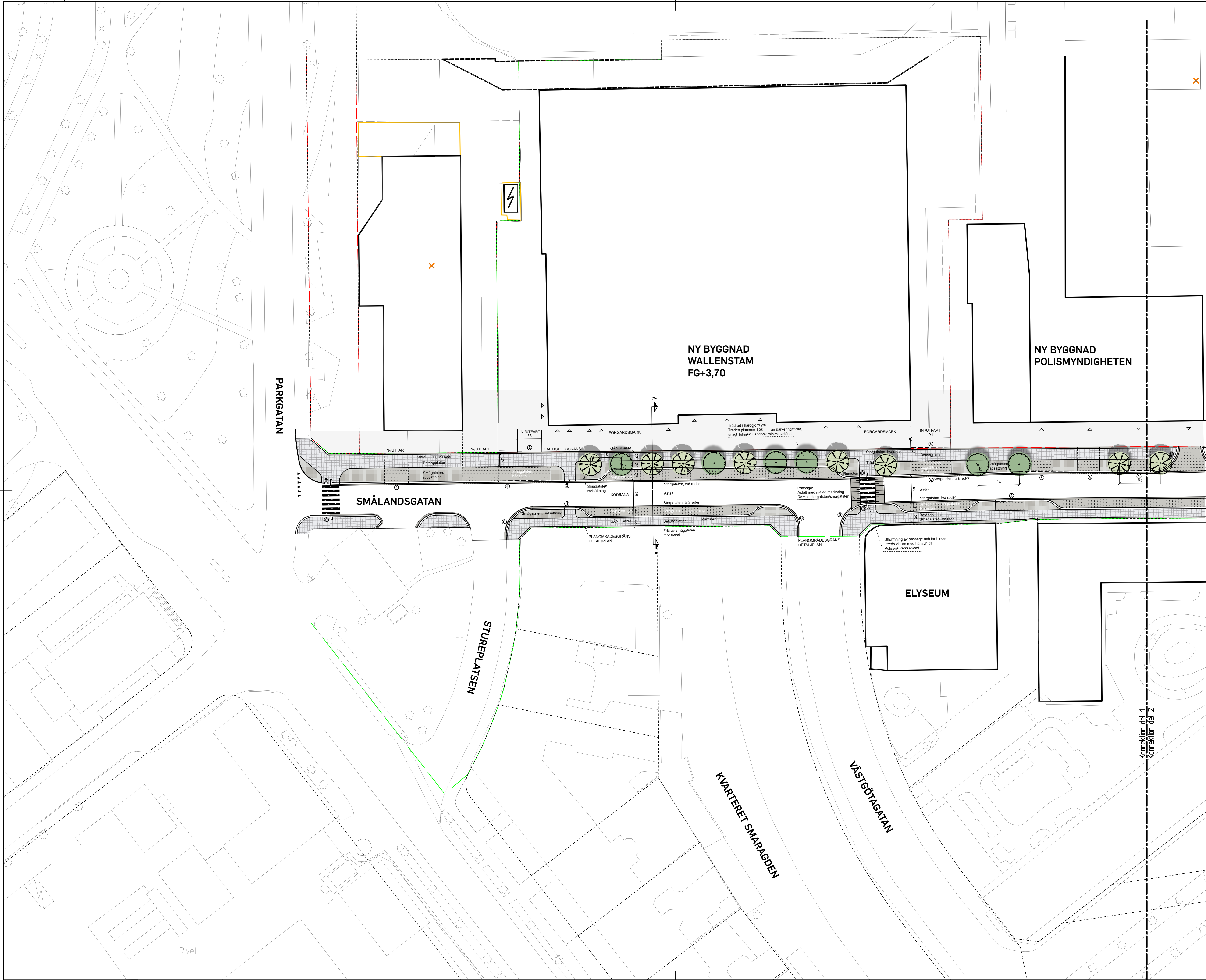
Planteringen vid Skånegatan skulle kunna sänkas ned något och då fungera som regnträdgård. Växtbäddens djup behöver studeras vidare i kommande arbete och placeringen anpassas till ett eventuellt dagvattenmagasin.

Referensbilder

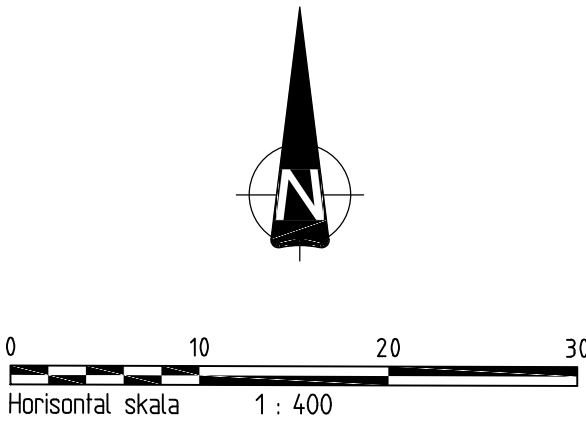
1. Blandallé med löv- och barrträd. Lokgatan, Malmö.
2. Trädrad med underplantering med perenner och buskar. Lokgatan, Malmö.
3. Trädplantering i yta av smågatsten, utan markgaller. Lokgatan, Malmö.
- 4 och 5. Trädplantering i hårdgjord yta med markgaller och trädskydd. Södra Järnväggsgatan, Växjö och Ångfärjeparken, Helsingborg.
6. Exempel på platsskapande trädplantering med underplantering. En kraftfull granitmur ramar in planteringen. Kungstorget, Helsingborg.
7. Perennplantering med årstidskvaliteter. Ångfärjeparken, Helsingborg.



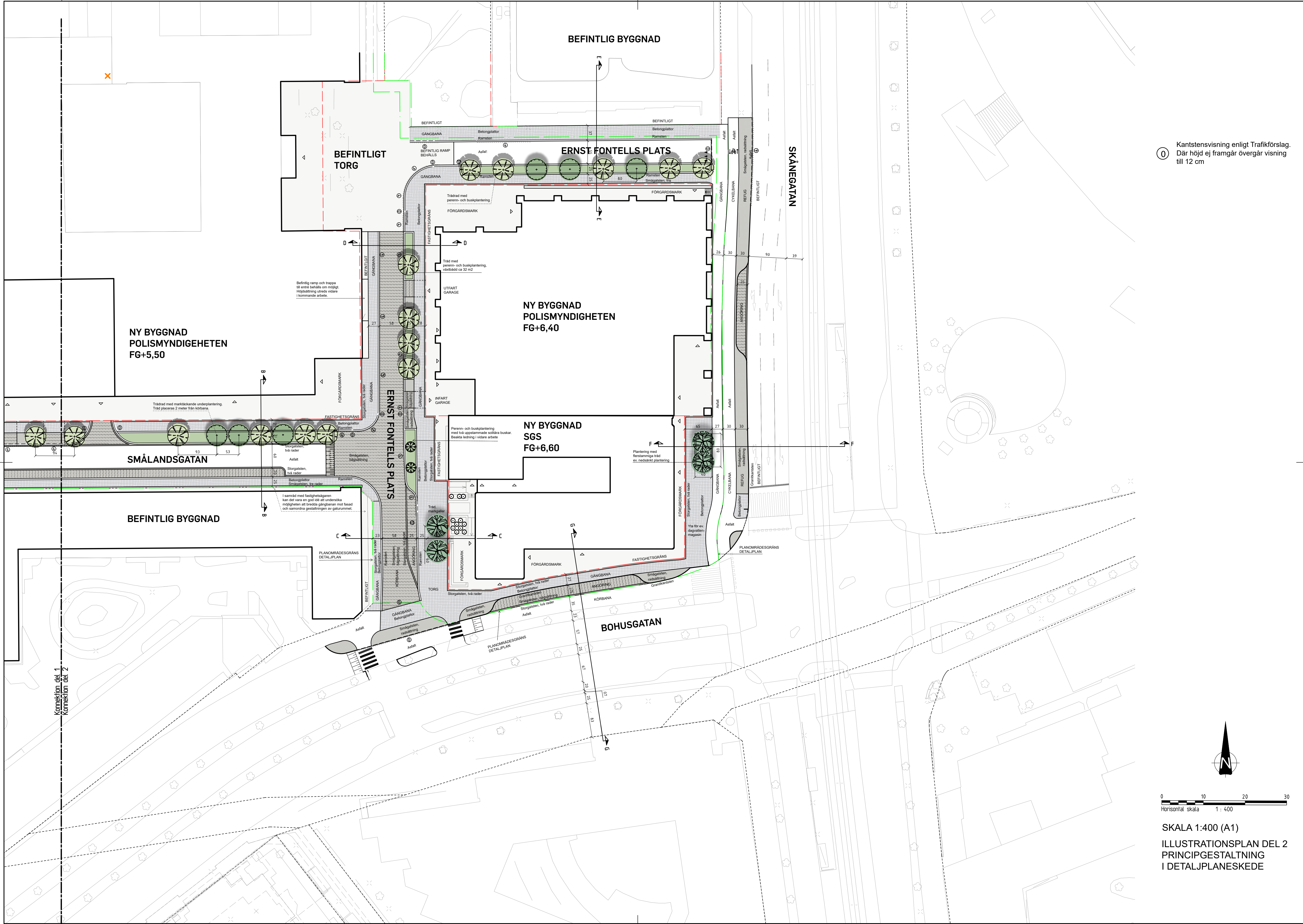
ILLUSTRATIONSPLAN OCH SEKTIONER



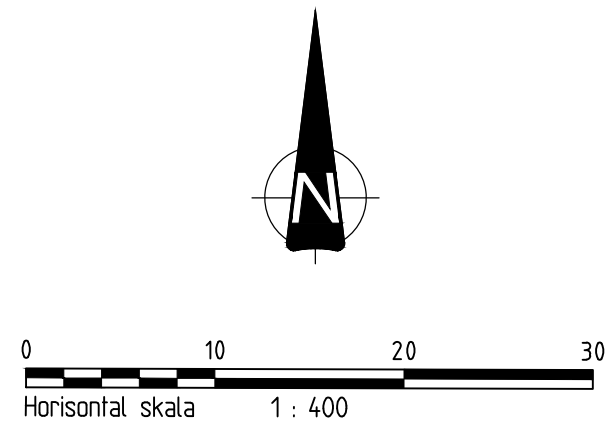
0 Kantensvisning enligt Trafikförslag.
Där höjd ej framgår övergår visning
till 12 cm



SKALA 1:400 (A1)
ILLUSTRATIONSPLAN DEL 1
PRINCIPGESTALTNING I
DETALJPLANESKEDE



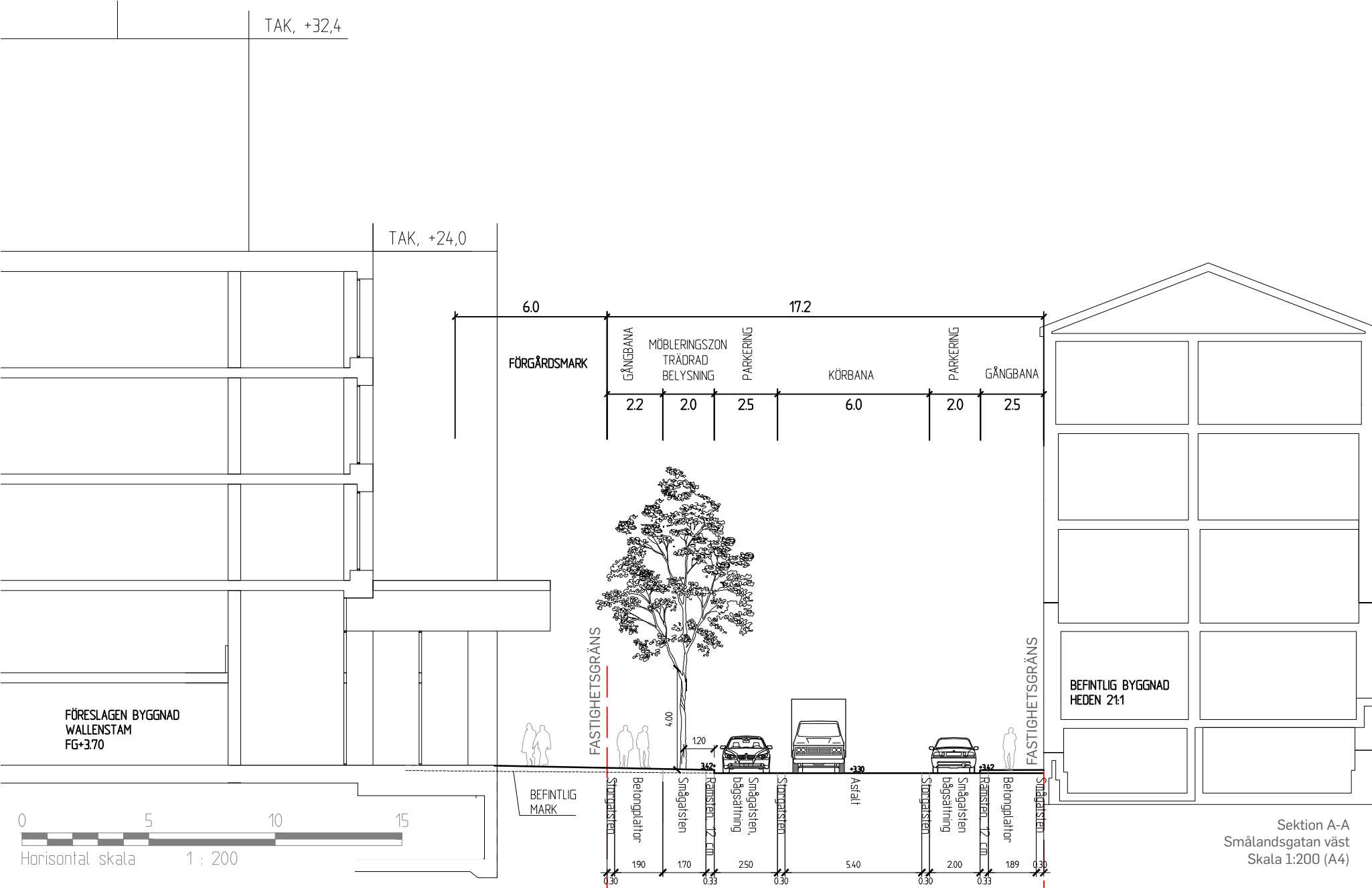
0 Kantstensvisning enligt Trafikförslag.
Där höjd ej framgår övergår visning
till 12 cm



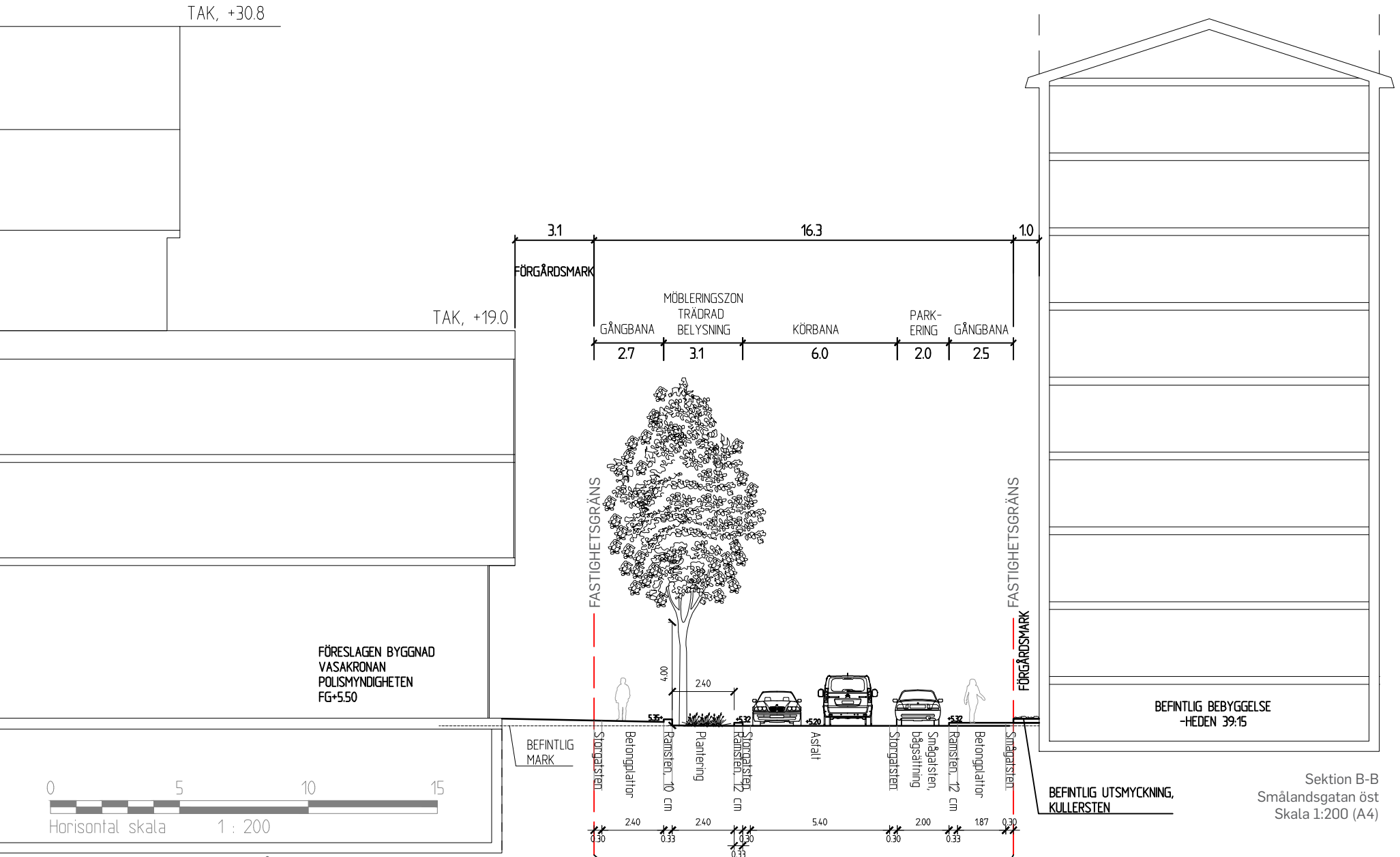
SKALA 1:400 (A1)
ILLUSTRATIONSPLAN DEL 2
PRINCIPGESTALTNING
I DETALJPLANESKEDE

Konsekution del 1
Konsekution del 2

Sektion A-A Smålandsgatan väst



Sektion B-B Smålandsgatan öst



Architectural section D-D of Ernst Fontells Plats, showing a cross-section of the street. The diagram includes dimensions for various elements and labels for buildings and landscaping.

Dimensions (m):

- Top horizontal dimensions: 15.4 (total width of the central area), 2.4 (width of the rightmost section).
- Bottom horizontal dimensions: 1.59, 2.37, 0.33, 5.80, 0.33, 1.74, 0.33, 2.60, 0.30.
- Vertical dimensions: 4.00 (height of the tree), 6.50 (height of the building on the left), 6.50 (height of the building on the right).

Labels and Features:

- Buildings:**
 - BEFINTLIG BYGGNAD HEDEN 42:1 FG+ OKÄND (Existing building on the left).
 - FÖRESLAGEN BYGGNAD KLIPPAN KULTURFASTIGHETER FG+6.40 (Proposed building on the right).
- Landscaping and Street Elements:**
 - GÅNGBANA (Pedestrian path).
 - KÖRBANA (Car lane).
 - BELYSNING TRÄD-PLANTERING (Lighting tree-planting).
 - FÖRGÅRDSMARK (Front yard).
 - Betongplattor (Concrete slabs).
 - Ränssten, 4 cm (Gutter, 4 cm).
 - Smågrästen, bågskärning (Small grass, curved cut).
 - Storgrästen (Large grass).
 - Beplantning (Planting).
 - Beplantning behålls om möjligt (Planting to be retained if possible).
- Other Labels:**
 - FASTIGHETSGRÄNS (Property boundary).
 - Horisontal skala 1 : 2 (Horizontal scale 1 : 2).

22 GESTALTNINGSFÖRSLAG SMÅLANDSGATAN



Horizontal skala 1 : 200

10.9 14.2 2.6

FÖRGÅRDSMARK GÅNGBANA BELYSNING KÖRBANA TRÄDRAD BELYSNING GÅNGBANA FÖRGÅRDSMARK

3.7 5.5 2.5 2.5

BEFINTLIGT TRÄD

GRANTMUR ÖK+7.6

FÖRESLAGEN BYGGNAD KLIPPAN KULTURFASTIGHETER FG+6.40

6.02 5.90 6.02 6.00

Sörgåtgatan

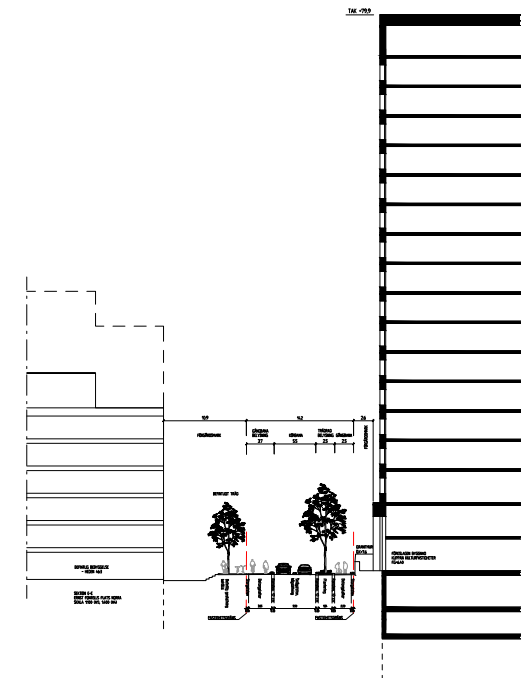
FASTIGHETSGRÄNS

FASTIGHETSGRÄNS

0 5 10 15

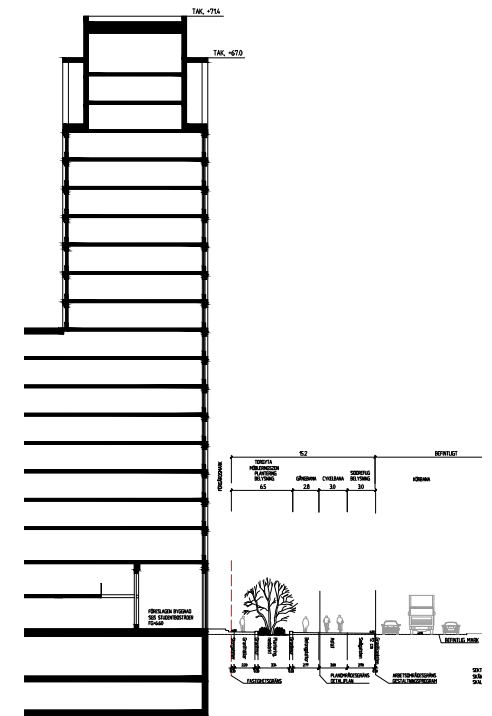
Horisontal skala 1 : 200

Sektion E-E
Ernst Fontells Plats,
mot Skånegatan
Skala 1:200 (A4)



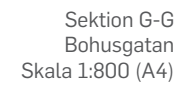
Sektion E-E
Ernst Fontells Plats,
mot Skånegatan
Skala 1:1000 (A4)

Architectural section drawing of a street layout. The top part shows a plan view with dimensions: 15.2m total width, divided into TORGYTA MÖBLERINGSZON (6.5m), GÅNGBANA (2.8m), CYKELBANA (3.0m), and SIDOREFUG BELYSNING (3.0m). To the right are KÖRBANA and SPÅRVÄG. The bottom part shows a cross-section with elevations: +6.50 (sidewalk), +6.20 (road), and +6.10 (road surface). It includes a tree, pedestrians, a cyclist, a car, and a truck. Labels include FÖRGÄRDSMARK, FÖRESLAGEN BYGGNAD SGS STUDENTBOSTÄDER FG+6.60, FASTIGHETSGRÄNS, PLANOMRÅDESGRÄNS DETALJPLAN, and ARBETSOMRÅDESGRÄNS GESTALTNINGSPROGRAM.



Sektion F-F
Skånegatan
Skala 1:200 (A4)

FÖRESLAGEN BYGGNAD
SGS STUDENTBOSTÄDER
FG+6.60

[illegible]

Fortsatt arbete

Tillgänglighet

I trafik- och utformningsförslaget tillämpas, i den mån det tillåts, en universell utformning, dvs. att naturligt i utformningen möta de varierande förutsättningar som människor har vad gäller orienteringsförmåga och möjligheter att ta sig fram. God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska i största möjliga mån uppnås genom naturliga ledstråk. Gångytor bör vara släta och eftersträva en tvärlutning om max 2 %.

En tillgänglighetsplan har tagits fram för planområdet, vilken finns att finna i ett separat dokument. Det är av största vikt att i den kommande projekteringen fortsatt beakta tillgänglighetsfrågor. Eventuella behov av kompletterande ledstråk, utjämning av nivåskillnader, placering av pollare med taktil information, m.fl. särskilda tillgänglighetsåtgärder behöver studeras.

Vind

För att få en större förståelse kring gatornas förutsättning utifrån vind kan en vindstudie genomföras och beaktas i fortsatt gestaltning och kommande projektering.

Belysning

Gestaltungsprinciper och placering av belysning ska samordnas med avseende att:

- belysningen ska bidra till gestaltningens helhet och ambition att göra gaturummet läsbart och tryggt.
- se över placering av stolpar och sträva efter ett lågt antal stolpar, exempelvis genom belysningsstolpar med dubbla armaturer på olika höjd.
- beakta placering av stolpar i närhet till träd för att minimera konflikter mellan träd, dess kronutbredning och belysning.

- studera vidare vilken typ av belysning och armatur som lämpar sig till respektive gaturum, exempelvis stolpbelysning eller linspänd belysning.
- samordna placering av belysning på allmän platsmark med belysning på kvartersmark och förgårdsmark.

Samordning kvartersmark och förgårdsmark

I direkt anslutning till allmän platsmark pågår flertalet parallella arbeten med utformning av kvartersmark och förgårdsmark. Samordning mellan aktörerna kring utformning är viktig för att gestaltningen ska bidra till ett sammanhängande och läsbart gaturum, exempelvis genom hantering av nivåskillnader och samordning kring materialmöten och belysning av gaturummet.

Skyfall- och dagvattenhantering

Framtagen skyfalls- och dagvattenutredning inom DP Smålandsgatan ska vara vägledande och beaktas i kommande arbete. Principer för avvattnings av hårdgjorda ytor behöver studeras vidare i kommande arbete. Dagvatten kan med fördel avvattnas mot grönytor för rening och fördröjning.

Höjdsättning

Höjdsättning av allmän platsmark inom planområdet behöver studeras vidare i kommande arbete.

Växtbäddar

Utbredning av växtbäddar och lokala anpassningar behöver studeras vidare i kommande projektering och samordnas med ledningar i mark.

Ledningssamordningsplan och ledningssektioner med växtbäddsprinciper tas fram i Genomförandestudie. Ledningssamordning inom Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden.

Källor

Anette Lindgren. 2019. *Kulturmiljöunderlag till Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden*. Kulturmiljörapport 2019:06. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret Göteborg.

Stadens färg. Policy och riktlinjer för färgsättning av utrustning i Göteborg. Göteborgs stad, 2014.

Stadens golv. Policy för markbeläggningar i Göteborg. Göteborgs stad, 2012.

Stadens möbler. Policy för markutrustning i Göteborg. Göteborgs stad, 2014.



**Göteborgs
Stad**