



Handling 2025 nr 225

Antagande av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 16 oktober 2025 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025, antas.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna från S, V och MP som yttrande en skrivelse från den 12 november 2025.

Göteborg den 12 november 2025
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yttrande

SVMP

Nr 4

Yttrande angående antagande av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden

Yttrande

I ärendet beskrivs hur återbruk ska användas i de byggnader som föreslås bevaras. Vi utgår från att så många delar som möjligt kommer återbrukas från de byggnader som rivs, i detta eller i andra kommande projekt.

En utmaning inom planområdet är att förskolegårdar ska samsas med bostadsgårdar, vilket i vissa fall kan ge sämre förutsättningar för barns lek och lärande i utemiljön. Det bör vara tydligt att förskolegårdar är uteslutande för förskolan under verksamhetens öppettider och att boende har tillgång till förskolegårdar enbart utanför verksamhetstid.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-10-16

Ärendenummer SLK-2025-01006

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-368 03 61

E-post: lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025, antas.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-09-23 § 548 att tillstyrka och översända Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom Gamlestaden till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Detaljplanen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande då planen omfattar känsliga miljöer och reglerar många motstridiga intressen.

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån i den östra delen av kvarteret Gösen till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumverksamheter, social service med mera samt att möjliggöra för ett parkområde närmast Säveån. Detaljplanen syftar vidare att ta till vara områdets kulturhistoriska värden och bevara och skydda byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering.

Synpunkterna i yttranden under granskning berör i flera frågor. I huvudsak är de kopplade till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola. De allvarligaste invändningarna gäller vilka riktvärden för verksamhetsbuller som är gällande och dess konsekvenser för föreslagna bostäder. Länsstyrelsen har bland annat synpunkter på hantering av dagvatten, skyfall och påverkan på MKN. Detta behöver säkerställas i detaljplanen. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att synpunkter är hanterade genom redaktionella ändringar och utredningarna som är förtydliganden på de frågor och synpunkter som inkommit i granskningsskede nummer 2. Nämnden anser utifrån detta att detaljplanen nu kan antas.

Stadsledningskontoret förslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen då det möjliggör en fortsättning av påbörjad stadsutveckling i Gamlestaden samt att behovet av tillkommande bostäder fortsatt är stort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Visionen är att Gamlestaden ska bli ett centrum för nordöstra Göteborg och en sammanbindande länk mellan nordost och de centrala stadsdelarna, genom att bryta barriärer samt komplettera och förnya på ett sätt som utvecklar stadsdelens egenart.

Exploateringsnämnden beslutade 2023-08-28 § 204 om att överlämna ställningstagande avseende exploateringsekonomin och inriktningsbeslut för portföljen Gamlestaden.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-02-29 § 23 att anteckna informationen och godkänna exploateringsnämndens redovisning av planerings- och genomförandeläget för portföljen Gamlestaden.

Kommunens exploateringsekonomi

Exploateringsnämndens beräkningar visar på ett negativt projektnetto som uppgår till minus 32 mnkr (prisnivå 2024). Exploateringsnämnden får inkomster för projektets genomförande i form av exploateringsbidrag som beräknas uppgå till 208 mnkr.

Nämndens utgifter består av bland annat byggnation av gatuanläggning, lantmäteriatgärder, markförvärv och markåtgärder som beräknas uppgå till 240 mnkr. Åtgärder utanför detaljplanen såsom passage över Artillerigatan samt utbyggnad av Ryttmästaregatan finansieras genom exploateringsbidrag.

Projektet finansieras främst genom exploateringsbidrag. Den blivande parken finansieras dock delvis av skattemedel då parken är till för ett större områdes behov. Genomförande av trimningsåtgärder vid Munkebäcksmotet är nödvändigt för att stadsutvecklingen i Gamlestaden och områden direkt söder om E20 inte ska påverka riksintresset för kommunikation. Dessa åtgärder finansieras delvis med exploateringsbidrag från flera projekt utöver aktuell detaljplan, delvis med skattemedel via investeringsmedel.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats. Tillkommande drift och underhållskostnader uppgår till drygt 470 000 kronor per år.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar som beräknas uppgå till 28 mnkr. Nämnden får intäkter från brukningstaxan samt ränta och avskrivningar som beräknas uppgå till cirka 17,5 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvården. En miljödom ger, med vissa villkor, bland annat tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga. Marken längs Säveån är skredkänslig och stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer tas bort, men kommer inom ramen för kompensationsåtgärder återplanteras. Då detaljplanen angränsar till Säveån har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram med fokus på naturmiljö, buller och markföroreningar samt luft- respektive vattenfrågor. Sanering av marken och förbättrad dagvattenhantering är positivt med hänsyn till miljökvalitetsmål för vatten. Miljökvalitetsmålet Ett rikt växt- och djurliv är det mål som påverkas negativt i störst utsträckning då stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras.

Konsekvenserna för Säveåns naturvärden bedöms sammantaget som måttligt negativa. På sikt kommer naturmiljön att återhämta sig.

Utöver de kompensations- och skyddsåtgärder som tas om hand i miljödom och biotopskyddsdispens för nedtagande av alléträd föreslås följande kompensationsåtgärder:

- Nedtagna träd ska placeras som faunadepå inom planområdet eller på annan lämplig plats för att bidra till bland annat rikt fågelliv.
- Vid anläggning av parken ska variation på planteringar och val av träd bidra till att såväl kulturella som stödjande och reglerande ekosystemtjänster gynnas. Återplantering sker i enlighet med stadens riktlinjer.
- Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning.
- Marken närmast Säveån planläggs som park- och naturmark. Därmed kan naturvärden säkras på lång sikt.

Förtätning med bostäder och blandade verksamheter i ett centralt läge, inklusive förbättrad kapacitet i kollektivtrafiken, mobilitetsåtgärder och insatser för gående och cyklister genom nya och förbättrade gång- och cykelstråk bidrar till att minska behovet av att behöva använda bil. Det bedöms bland annat ha positiv påverkan på bullernivåer och luftkvalité och vidare bidrar till att skapa en lugn boendemiljö.

Bedömning ur social dimension

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för bostäder, centrumfunktioner och social service intill kollektivtrafikhållplatser och nära knutpunkt för region- och pendeltåg. Det underlättar att få till stånd ett fungerande vardagsliv. Samtidigt bidrar det till möjligheterna att nå fler arbetstillfällen i ett större geografiskt område.

I området saknas i regel större lägenheter vilken stadsutveckling i Gamlestaden kan tänkas att möta upp. Barnfamiljer som växer kan därmed bo kvar i området och barnen behöver inte byta socialt sammanhang eller förskola och skola vilket bedöms positivt.

Planeringen har haft att beakta ett barnperspektiv där tät blandstad är en utmanande miljö att navigera i. Platser och ytor för barn behöver samsas med tät bebyggelse och olika trafikslag. Att bo i flerbostadshus med bostadsgårdar som delas med förskolor, utmaningar med buller, friytor i en intensiv stadsmiljö med mera gör att ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga.

Planområdet, som tidigare delvis varit stängt för allmänheten, kommer att tillgängliggöras. Nya gator och stråk genom planområdet blir viktiga länkar mot Säveån. Den omfattande förändringen av kvarteret Gösen kommer att skapa ett nytt landskap, där nya bostäder och verksamheter innebär fler människor och rörelser över dygnet. På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel. Dock finns det målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och rekreation. Många utmaningar kvarstår och kommande planering, byggnation och till sist förvaltning och vidareutveckling kommer behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Stadsbyggnadsnämndens handlingar 2025-09-23 § 548
2. Planbeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser
4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Inkomna yttranden utställning 1
8. Utställningsutlåtande
9. Genomförandebeskrivning
10. Gestaltningsprogram

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

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

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-09-23 § 548 att tillstyrka och översända detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Detaljplanen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande då det i planen omfattar känsliga miljöer och reglerar många motstridiga intressen.

Stadsbyggnadsnämnden och byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2009-11-10	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
BN 2009-11-10	att genomföra samråd om detaljplanen
BN 2017-06-21	att låta granska detaljplan
SBN 2023-12-19	att låta granska detaljplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden Bagaregården, antagen i kommunfullmäktige 2006-09-14 har utgjort program. Dess inriktning är numera införlivad i gällande ÖP. Detaljplanen upprättas enligt PBL (1987:10). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Planen ersätter delar av följande planer: 2-3090 (1964) industri (kvarteret Gösen), 2-4447 (1999) åtgärder exteriört (västra Gösen), 2-3256 (1969) klubblokal etcetera (öster om Gösen), 2-2460 (1942) industri (söder om Gösen), 1480-II-3146 (1965) trafikområde (nordost om Gösen) För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Omgivande mark är reglerad i detaljplaner: Gamlestads torg, etapp 1, under genomförande. Gamlestads fabriker under genomförande. Kvarteret Makrillen färdigställd. Förlängningen av Hornsgatan under genomförande. Blandstad Hornsgatan under genomförande. Gamlestads torg, etapp 2, pågående. Byfogdegatan vilande samt förskola vid Varnhemsgatan under genomförande.

Detaljplanen kommer att medföra åtgärder som påverkar Natura 2000-område och riksintresse för naturvård enligt miljöbalken vilket kräver tillstånd enligt 7 kap 28a§ MB (Miljöbalken) och 11 kap MB, tillstånd för vattenverksamhet, varför en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Göteborgs Stad har från Mark- och miljödomstolen fått tillstånd som är förenat med vissa villkor för vattenverksamhet utifrån bestämmelser i miljöbalken. Det innebär bland annat tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga ut i Säveån. Marken längs Säveån är skredkänslig, vilket innebär att stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras inför byggnation både för den nya bebyggelsen och för själva parken. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer att tas bort men återplanteras. I miljödomen är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Säveån, djurlivet och naturen i dess anslutning. Miljödomen är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Detaljplanens syfte, innehåll och utformning

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån i den östra delen av kvarteret Gösen till en blandstadsmiljö med bostäder,

centrumverksamheter, social service med mera samt att möjliggöra för ett parkområde närmast Säveån. Detaljplanen syftar vidare att ta till vara områdets kulturhistoriska värden och bevara och skydda byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering.

Detaljplanen utgör en del i en större utveckling av hela Gamlestaden med mål att skapa en sammanhängande, tät, urban kvartersstruktur med god service som ansluter till en levande och effektiv knutpunkt där region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar och cyklar sammanstrålar på ett funktionellt sätt. Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s före detta industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttmästaregatan, samt en befintlig bro över Säveån mot SKF:s nuvarande område.

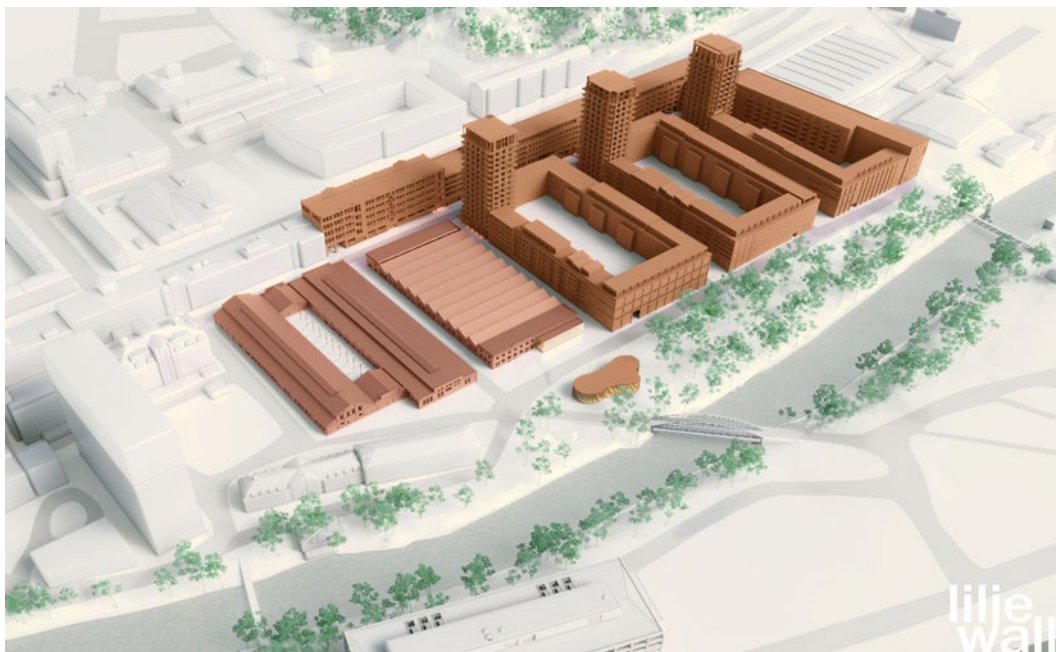


Skärmbild från illustrationskarta 2025-05-23

Hela fabriksområdet i kvarteret Gösen är utpekad i Göteborgs bevarandeprogram. Miljön omfattar SKF:s fabriksområde med byggnader från 1909-1967 och har ett industrihistoriskt värde, då SKF har haft en mycket stor betydelse för Göteborgs näringsliv. Planförslaget innebär att två av fabriksbyggnaderna bevaras, övriga byggnader rivs på grund av föroreningsnivån i och under byggnaderna. Ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur och ska gestaltningsmässigt ta stöd i områdets industrihistoria. Tegel är det huvudsakliga fasadmaterialet.

Detaljplanen möjliggör för 700 bostäder, 116 600 kvm BTA totalt, varav 42 000 kvm BTA centrumverksamheter, 1100 kvm BTA förskola (minst). Allmän plats omfattar lokalgata och park- och naturområde närmast Säveån samt (utanför detaljplan) ny passage över Artillerigatan. För att inte konkurrera med A-porten och klocktornet i bebyggelsen som kantar Artillerigatan längre västerut begränsas bebyggelsen mot Artillerigatan till 5-6 våningar. I gatuplan möjliggörs för centrumfunktioner och social service i gatuplan utmed huvudstråket. Tre kvartersbebyggelser uppförs innanför där det tillåts bli 7 våningar högt

samt en högre del inom respektive kvarter som omfattar 16 våningar. Högdelarna blir något lägre än SKF:s tidigare huvudkontor.



Volymstudie, vy från sydväst. Bruna byggnader ingår i detaljplanen, Liljewall Arkitekter

Vid utbyggnad av allmänplats förblir Ryttmästaregatan enkelriktad norrut och kompletteras med en separat gång- och cykelbana utmed den västra sidan. Kullagergatan sträcker sig från Hornsgatan genom planområdet mellan bebyggelse och park till Ryttmästaregatan. Gatan utformas för låga hastigheter och med upphöjda platsbildningar i korsningar. Gångbana kommer att finnas längs hela Kullagergatan från Hornsgatan till Ryttmästaregatan. Genom parken finns ett parallellt stråk. En ny passage planeras över Artillerigatan som ska genomföras inom ramen för detaljplan Gamlestads torg etapp 2 (i planeringsskede). Ombyggnad av delar av Ryttmästaregatan samt viss breddning av Artillerigatans pendelcykelstråk är andra åtgärder utanför planområdet som föreslås ske som en följd av aktuell detaljplan.

Detaljplanen ställer, utifrån fastställda och styrande nyckeltal, krav på minst 1100 m² förskola inom ett av kvarteren för att säkra områdets behov. För att få tillräcklig friyta på platsen för verksamheten kommer samnyttjande med intilliggande bostadsgårdar behöva bli en del av utformningen. En detaljplan för skola vid Ambrosiusgatan pågår, vilken preliminärt kan inrymma cirka 550 grundskoleelever och vid Varnhemsgatan byggs just nu en förskola med 8 avdelningar.

Samråd, utställning och granskning av detaljplanen

Planarbetet startade 2009. Planförslaget ställdes då ut som detaljplan för handel, bostäder med mera inom kvarteret Gösen för yttrande under tiden 15 augusti-25 september 2012. Efter samrådet delades detaljplanen upp i tre delar, då förutsättningarna för fortsatt planarbete och genomförande skilde sig åt. Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gällde då att markens lämplighet för planens ändamål inte säkerställts samt att åtgärder mot risker i form av skred, översvämning och erosion måste säkerställas i planen. En invändning var också att planen kan ha en negativ påverkan av riksintresset för kommunikation E20.

Byggnadsnämnden beslöt den 21:e juni 2017 att ställa ut detaljplan för centrum, bostäder med mera inom stadsdelen Gamlestaden under tiden 16 augusti till 13 september 2017.

Ett omtag gjordes i planprocessen hösten 2019. Ställningstagandet var att en högre andel bostäder, med lokal service av butiker, livsmedelsbutik, restauranger etcetera för stadsdelens invånare är mer lämpligt än ett handelscentrum. Länsstyrelsen ansåg då att en detaljplan i denna storlek, med närhet till vägar med höga trafikmängder, vattendrag som omfattas av Natura 2000 och skredkänsliga områden, innebär flera svåra frågor. Dessa måste hanteras på ett tillfredsställande sätt i det fortsatta planarbetet så som exempelvis Natura 2000, riksintressefrågor, hälsa och säkerhet, geotekniska frågor och mellankommunala och regionala förhållanden.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 19 december 2023 att låta ställa ut detaljplaneförslaget under tiden 10 januari-7 februari 2024. Inkomna yttranden berör flera frågor. De är i huvudsak kopplade till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola. De allvarligaste invändningarna gäller vilka riktvärden för verksamhetsbuller som är gällande och dess konsekvenser för föreslagna bostäder samt planens konsekvenser för fastigheten Gamlestaden 2:10 och hyresgästens behov av skydd. I Länsstyrelsens yttrande fanns bland annat krav på kompletteringar, revideringar och förtydliganden av planförslaget utifrån dess påverkan på riksintresse för dricksvattenförsörjning, kommunikation och markens stabilitet för att planen inte skulle prövas vid ett antagande. Länsstyrelsen bedömde samtidigt att aktuellt planförslag hanterar dessa planeringsfrågor på ett acceptabelt sätt.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning i sammandrag

Detaljplanen möjliggör utveckling av bostäder och service vid utbyggd kollektivtrafik och utveckling av park- och naturstråk utmed Säveån. Det aktuella planförslaget bedöms innebära väsentligt mindre negativa miljökonsekvenser jämfört med det tidigare planförslaget. I ett genomförande kommer marken inom området att saneras och stabilisering och dagvattenhanteringen förbättras. Kvarteret har höga kulturhistoriska värden. Byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering ska bevaras och skyddas. Omfattande rivning av byggnader har dock bedömts nödvändig med hänsyn till kontaminering, vilket innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Genom skyddsbestämmelser, restaurering av byggnader, återbruk samt gestaltning av ny bebyggelse utifrån den industrihistoriska kontexten och bebyggelsestrukturen kan historien delvis leva vidare. Genom detaljplanens utformning förbättras tillgängligheten till ett område som tidigare till stor del varit slutet. Minskad barriärverkan skapar förutsättningar för ökad trygghet. Ett av huvudstråken genom området kopplar samman kvarteret med Artillerigatan och området norr om denna. Längs ån anläggs ett gångstråk som på sikt kan utvecklas vidare västerut.

Inkomna yttranden under utställningen berör i huvudsak frågor kopplade till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola.

Ytterligare invändningar gäller planens konsekvenser för fastigheten Gamlestaden 2:10 och dess hyresgästs behov av skalskydd. Dessa synpunkter är i stor utsträckning omhändertagna. Det har också gjorts en avstämning med Länsstyrelsen inför tillstyrkandet.

Utöver redaktionella justeringar och förtydliganden har följande ändringar gjorts på plankartan efter denna utställning:

- Befintlig bestämmelse om ej parkering utöver cykel och tillgänglig parkering utökas för område inom detaljplanen.
- Mindre justering av gräns mellan kvartersmark och allmän plats inom ett begränsat område så att gångbana helt ryms inom allmän plats.
- Mindre justeringar av plangräns (minskning av planområdet) för att anpassa till en fastighets behov av skydd utanför planområdet.
- Krav på genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen vända mot gård för bostadsbebyggelsen ut med Kullagergatan med hänsyn till verksamhetsbuller.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas.

Stadslednings bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att detaljplanen antas då den möjliggör för den fortsatta stadsutvecklingen av Gamlestaden. Förslaget kompletterar en plats som varit ett slutet industriområde med bland annat bostäder, social service och centrumverksamhet. Genomförandet innebär att området som tidigare delvis varit stängt för allmänheten kommer att tillgängliggöras. Den inriktning som stadsutveckling för Gamlestaden har haft hålls fortsatt i fokus. Gamlestaden utformas som ett centrum för nordöstra Göteborg och en sammanbindande länk mellan nordost och de centrala stadsdelarna. Området utvecklas genom att bryta barriärer samt komplettera och förnya på ett sätt som utvecklar stadsdelen samtidigt som nuvarande industrihistoriska karaktär bibehålls i gestaltning vid genomförande.

Stadsledningskontoret delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att det är positivt att detaljplanen bidrar mot målet för att tillskapandet av ytterligare bostäder i staden. I samband med detaljplanens genomförande behöver dock tillgången av förskole- och skolplatser följas över tid.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2025-09-23

§ 548 Ärendenummer SBF-2023-00140**Tillstyrkande av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden****Beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025.
2. Översända förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl till beslut

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

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2025-05-23, med bilagor.

Beslutsgång

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

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-09-23

Diarienummer SBF-2023-00140

(LIS diarienummer 0728/07)

Handläggare

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Tillstyrkande av detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025.
2. Översända förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, upprättad den 20 december 2023 och reviderad den 23 maj 2025 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån till en blandstadsmiljö och området närmast Säveån till park. Kvarteret har höga kulturhistoriska värden. Byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering ska bevaras och skyddas.

Genom detaljplanens utformning förbättras tillgängligheten till ett område som tidigare till stor del varit slutet. Minskad barriärverkan skapar förutsättningar för ökad trygghet. Ett av huvudstråken genom området kopplar samman kvarteret med Artillerigatan och området norr om denna. Längs ån anläggs ett gångstråk som på sikt kan utvecklas vidare västerut.

Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvården. En miljödom ger, med vissa villkor, bland annat tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga.

Marken längs Säveån är skredkänslig och stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras.

Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer tas bort, men återplanteras.

Konsekvenserna för Säveåns naturvärden bedöms sammantaget som måttligt negativa. På sikt kommer naturmiljön att återhämta sig.

Omfattande rivning av byggnader har bedömts nödvändig med hänsyn till kontaminering, vilket innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Genom skyddsbestämmelser, restaurering av byggnader, återbruk samt gestaltning av ny bebyggelse utifrån den industrihistoriska kontexten och bebyggelsestrukturen kan historien delvis leva vidare och upplevas av fler.

Detaljplanen ställer krav på 1100 kvm förskola, vilket motsvarar en enhet på 4 avdelningar.

För övriga kvarter finns möjlighet till förskola.

Friytan enligt ramprogram för förskolor uppnås men friytan för bostäderna blir mycket begränsad. Möjlighet till nyttjande av skolgård på kvällar och helger för boende behöver erbjudas.

Utifrån styrande nyckeltal, pågående stadsutveckling, befolkningsprognoser och kommande vakanser i befintligt lokalbestånd bedöms det samlade behovet av förskoleplatser i stadsdelen vara uppfyllt med aktuell planläggning tillsammans med 4 avdelningar inom detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2 och de 8 avdelningar som nu är under byggnation vid Varnhemsgatan.

Stadsdelens grundskolebehov är uppfyllt i och med planläggning för skola vid Ambrosiusgatan som beräknas antas 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar ett negativt projektnetto. Projektet finansieras främst genom exploateringsbidrag men den blivande parken finansieras delvis av skattemedel då parken är till för ett större områdes behov.

Åtgärder utanför detaljplanen såsom passage över Artillerigatan samt utbyggnad av Ryttmästaregatan finansieras genom exploateringsbidrag.

Genomförande av trimningsåtgärder vid Munkebäcksmotet är nödvändigt för att stadsutvecklingen i Gamlestaden och områden direkt söder om E20 inte ska påverka riksintresset för kommunikation, E20. Dessa åtgärder finansieras delvis med exploateringsbidrag från flera projekt utöver aktuell detaljplan, delvis med skattemedel via investeringsmedel.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats. Framtida kostnader för underhåll, drift och belysning uppgår till drygt 400 000 kronor per år.

Detaljplanen ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Exploateringsnämnden beslutade (2023-08-28 § 204) om överlämnande av ställningstagande avseende exploateringsekonomin och inriktningsbeslut för portföljen Gamlestaden. Kommunfullmäktige beslutade (2024-02-29 §23) att anteckna informationen och godkänna exploateringsnämndens redovisning av planerings- och genomförandeläget för portföljen Gamlestaden. Detaljplanen ingår i denna ekonomiska ram.

Bedömning ur ekologisk dimension

En miljödom ger med vissa villkor, bland annat tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga. Domen är en förutsättning för detaljplanen. Med inarbetade skyddsåtgärder och med hänsyn tagen till kumulativa effekter påverkas inte bevarandestatusen för Sävälaxen eller naturtypen 3210 "Större vattendrag" negativt och inte heller möjligheterna att nå bevarandemålet för Natura 2000-området Sävån nedre delen, jämfört med nollalternativet.

Då detaljplanen angränsar till Sävån har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram med fokus på *Naturmiljö, Buller och Markföroreningar* samt *luft- respektive vattenfrågor* inom ramen för kapitlet om *miljökvalitetsnormer*.

Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Sävån planläggs som park- och naturmark. Därmed kan naturvärden säkras på lång sikt.

Miljökvalitetsmålet ”Ett rikt växt- och djurliv” är dock det mål som påverkas negativt i störst utsträckning av detaljplanen då stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras och medför att delar av befintlig vegetation som har stor betydelse för djurliv delvis kommer att försvinna. Återplantering ska ske och naturen kommer återhämta sig men det kommer att ta tid.

Sanering av marken och förbättrad dagvattenhantering är positivt med hänsyn till miljökvalitetsmål för vatten.

Hushållningen av naturresurser påverkas i ett större perspektiv positivt av detaljplanens föreslagna utbyggnad och förtätning med bostäder och blandade verksamheter i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, där befintlig infrastruktur utnyttjas. Detaljplanens genomförande bidrar till att underlag för service i stadens östra delar stärks och att Gamlestaden på sikt kan avlasta Göteborgs mer centrala delar. Bilberoendet blir litet genom blandade funktioner och en hög bebyggelsetäthet, vilket är positivt för klimat och luftkvalitet i staden. Förbättrad kapacitet i kollektivtrafiken och en rad mobilitetsåtgärder bidrar till att minska behovet av att använda bil samtidigt som detaljplanen förbättrar för gående och cyklister genom nya och förbättrade gång- och cykelstråk.

Utöver de kompensationsåtgärder/skyddsåtgärder som tas om hand i miljödom och biotopskyddsdispens för nedtagande av alléträd föreslås följande kompensationsåtgärder:

- Nedtagna träd ska placeras som faunadepå inom planområdet eller på annan lämplig plats, det bidrar bland annat till rikt fågelliv.
- Vid anläggning av parken ska variation på planteringar och val av träd bidra till att såväl kulturella som stödjande och reglerande ekosystemtjänster gynnas.
- Återplantering 3 på 1 i enlighet med stadens riktlinjer.

Exploateringsförvaltningen och exploatör ansvarar för att samtliga kompensationsåtgärder genomförs. Det regleras i ett exploateringsavtal.

Bedömning ur social dimension

Planområdets centrala läge med närhet till kollektivtrafik, ett välintegrerat gatunät och starka stråk ger förutsättningar för en socialt sammanhållen stadsdel. Att området öppnas upp skapar genare kommunikationer och tryggare stadsrum. En ny gångpassage över Artillerigatan samt portiker genom ny bebyggelse mot denna ger minskad barriärverkan.

Centrumfunktioner, social service inom planområdet samt närhet till god kollektivtrafik bidrar till ett fungerande vardagsliv.

Gatorna inom planområdet utformas med god tillgänglighet och för låga hastigheter. Parkeringsgarage placeras strategiskt vilket minimerar trafikflödena på detaljplanens tvärgator och bidrar till en trygg trafikmiljö för fotgängare. En separat gång- och cykelbana utmed Ryttnästaregatan, gångbana utmed Kullagergatan och genom parken längs med Sävån bidrar till trygga och tillgängliga stråk för både barn och vuxna.

Den nya parkmiljön tillgängliggör Säveån och stärker dess roll i Gamlestaden, vilket gynnar hela stadsdelen. Parken är ett välbehövligt tillskott av allmän friyta för stadsdelen och för de boende inom planområdet. Den ska innehålla sociotopvärden som vila, mötesplats, grön oas med varierat växt- och djurliv och innehålla en områdeslekplats. På sikt ska parken utgöra en del av ett längre grönstråk längs Säveån. Andelen offentlig friyta är dock redan idag liten i stadsdelen, vilket innebär att förstärkningsåtgärder kan behöva utföras i befintlig grönstruktur för att hantera ett ökat besöksstryck. Tillkommande park behöver utformas med hög kvalitet och tålighet för slitage.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. I planen planeras det för trafiksäkra, tillgängliga miljöer, med icke bullerstörda bostads-/förskolegårdar och med god luftkvalitet. Tillförandet av en park och en områdeslekplats är positivt för barn. Men ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga. Då bostadsgård även ska fungera som förskolegård krävs samspel och noggrann planering för att det ska kunna vara en värdefull miljö för båda användningarna.

På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel, men det finns målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och rekreation. Många utmaningar kvarstår och kommande projektering, byggnation och till sist förvaltning och vidareutveckling kommer att behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Inkomna yttranden utställning 1
8. Utställningsutlåtande
9. Gestaltningsprogram
10. Fastighetsförteckning
11. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

12. Bullerutredning
13. Geotekniskt PM

Ärendet

Förslag till beslut innebär att planen tillstyrkes och att den kan översändas till Kommunfullmäktige för beslut om antagande hösten 2025.

Beskrivning av ärendet

Läge och syfte

Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s före detta industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttmästaregatan, samt en befintlig bro över Säveån mot SKF:s nuvarande område.

Syftet med planen är att utveckla det gamla fabriksområdet till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumfunktioner, social service, med mera, samt att möjliggöra för ett parkområde närmast Säveån.

Kvarteret har höga kulturhistoriska värden. Utgångspunkten är att byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering ska bevaras och skyddas.

Området har tidigare till stor del varit slutet för allmänheten, och detaljplanens utformning ska förbättra områdets tillgänglighet samt minska barriärverkan och otrygghet.

Planförslagets innehåll och gestaltning

Planförslaget innebär att två av fabriksbyggnaderna bevaras, övriga byggnader rivs på grund av föroreningsnivån i och under byggnaderna.

Ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur och ska gestaltningsmässigt ta stöd i områdets industrihistoria och vara sammanhållen utan att för den sakens skull underordna sig arkitektoniskt. Planområdets karakteristiska utsida mot Artillerigatan, med en lång, sluten och sammanhållen fasad i liv med gatan, återkommer i de nya byggnader som ska omge området. Innanför uppförs tre kvarter där tidigare industribyggnader stått. Både byggnader och offentliga miljöer ska präglas av de gedigna material som finns i området idag, där det röda teglet är det mest framträdande. Ett medvetet återbruk av material och byggnadsdelar gör att materiella spår från den forna industrimiljön får fortleva som detaljer i den nya bebyggelsen och utemiljön, samtidigt som värdefulla resurser tas tillvara.

För att inte konkurrera med A-porten och klocktornet i bebyggelsen som kantar Artillerigatan längre västerut begränsas bebyggelsen mot Artillerigatan till 5 - 6 våningar. Medan kvartersbebyggelsen innanför tillåts bli 7 våningar samt en högre del inom respektive kvarter på 14 våningar. Högdelsarna blir något lägre än SKF:s tidigare huvudkontor, inklusive dess föreslagna påbyggnad.

De byggnader som bevaras samt de som kantar Artillerigatan innehåller centrumfunktioner av olika slag medan de nya kvarteren främst rymmer bostäder, förutom i gatuplanet ut med huvudstråken där centrumfunktioner och förskola ska finnas.

Detaljplanen möjliggör publika mötesplatser genom gatornas gestaltning, ett torg, och genom förslag till park- och naturområde närmast Säveån.

Tre portiker tas upp i de nya fasaderna mot Artillerigatan/Ryttmästaregatan. Planområdet blir på detta vis bättre integrerat i Gamlestadens gatunät.

Park- och naturstråket tillgängliggör Säveåns strand och innefattar även befintlig bro till Säveåns södra sida. Parken/naturområdet ska på sikt utgöra en del av ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk längs Säveåns hela sträckning genom Göteborg. Med hänsyn till trygghet och för att aktivera stråket från Artillerigatan vidare ned till parken och över bron till SKF söder om Säveån möjliggör planen en paviljong i parken för publika funktioner.

Planen omfattar följande byggrätter i befintlig och ny bebyggelse ovan mark:

Total BTA efter utbyggnad	116 600 m2 BTA
Varav nybyggnad	104 500 m2 BTA
Bostäder	70 700 m2 BTA
Övriga lokaler (t.ex. centrumändamål, handel eller vård)	43 000 m2 BTA
Förskola	1100 m2 BTA
Parkering	1800 m2 BTA

Utbyggnad av allmän plats

Ryttmästaregatan förblir enkelriktad norrut och kompletteras med en separat gång- och cykelbana utmed den västra sidan. Kullagergatan sträcker sig från Hornsgatan genom planområdet, mellan bebyggelse och park, till Ryttmästaregatan. Gatan utformas för låga hastigheter och med upphöjda platsbildningar i korsningar. Gångbana föreslås i huvudsak utmed bebyggelsen på gatans norra sida. Genom parken finns ett parallellt stråk.

En ny passage planeras över Artillerigatan. Denna åtgärd ryms inom gällande detaljplan. Ombyggnad av delar av Ryttmästaregatan samt viss breddning av Artillerigatans pendelcykelstråk är andra åtgärder utanför planområdet som föreslås ske som en följd av aktuell detaljplan.

Övriga stråk inom detaljplanen ligger på kvartersmark och utgör ett och samma golv.

Trafik på övergripande nivå

Flera trafikanalyser har tagits fram på olika nivåer. En övergripande analys beräknar det framtida trafikflödet på gatulänkarna i Gamlestaden och kring Gösen för prognosåret 2040. En förutsättning i beräkningarna är att en omställning av färd sätt blir verklighet utifrån Göteborgs stads trafikstrategi. En annan förutsättning är att vägnätet i Gamlestaden byggs om i enlighet med den planering som nu pågår. Enligt resultatet i trafikanalysen förväntas fordonstrafiken på Artillerigatan att vara relativt oförändrad eller minska något jämfört med dagens flöde. Men innan en omställning av färdmedelsandelar i enlighet med trafikstrategin har skett kommer troligen trafikflödet öka på det övergripande vägnätet, som till exempel Artillerigatan.

Kapaciteten i korsningspunkterna, på Artillerigatan och i lokaltvägnätet är godtagbara med dagens trafikflöden plus den tillkommande alstringen från Gösen. Däremot behövs en omställning av resandet till mer hållbara färd sätt för att klara trafik alstring från all övrig stadsutveckling i Gamlestaden.

Munkebäcksmotet är idag hårt belastat och det blir ofta köbildning under högtrafik ut mot E20, Sävenäsleden och på Munkebäcks Allé. Ett antal kapacitetshöjande åtgärder krävs för att möta den planerade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Föreslagna åtgärder på det

statliga och kommunala vägnätet bör utföras i takt med att detaljplanerna i Gamlestaden byggs ut. Avtal kring finansiering ska tecknas innan beslut om godkännande i SBN.

Förskola och skola

Utifrån *"Göteborgs Stads riktlinjer för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler"* bedöms pågående planeringsprojekt i stadsdelen att generera ett behov av runt 400 förskoleplatser samt cirka 600 grundskolplatser. I detta är behovet från aktuell detaljplan medräknat.

Då det finns en överkapacitet av förskoleplatser i mellanområdet Gamlestaden-Utby utifrån nuvarande befolkningsprognoser finns det möjlighet att möta en del av behovet utan att bygga nya förskolor. Från våren 2029 finns det en överkapacitet på cirka 235 förskoleplatser/13 avdelningar i mellanområdet.

Detaljplanen ställer krav på 4 avdelningar förskola inom ett bostadskvarter och möjlighet till förskola för övriga kvarter. Framtiden får utvisa om det blir en förskola i kommunal eller privat regi.

En detaljplan för skola vid Ambrosiusgatan pågår, vilken preliminärt kan inrymma cirka 550 grundskoleelever. I detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2, planeras för en fristående förskola om 4 avdelningar och vid Varnhemsgatan byggs just nu en förskola med 8 avdelningar.

Utifrån pågående planering och byggnationer tillsammans med kapacitet i befintligt lokalbestånd från 2029 är bedömningen att förskole- och grundskolebehovet är uppfyllt.

Förskolans friytekrav enligt förslag till ramprogram kan uppnås inom aktuell detaljplan. Bostäderna inom berört kvarter får dock mycket begränsad friyta. De boende behöver erbjudas möjlighet att använda skolgården under kvällar och helger.

Miljödom

Säveån är ett Natura 2000-område och utgör riksintresse för naturvården. En miljödom ger med vissa villkor tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga ut i Säveån. Miljödomen är en förutsättning för detaljplanen.

Miljödomen förfaller om inte alla delar genomförs. Då förlängning av Ryttmästaregatan med bro över Säveån vidare mot Munkebäcksmotet inte längre är aktuell ansökte staden om mindre ändringar av domen. I denna ändring föreslogs även järnvägsbron att bibehållas som gångbro. Ändringen av dom beviljades av domstolen 2024-01-12.

Marken längs Säveån är skredkänslig, vilket innebär att stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras inför byggnation både för den nya bebyggelsen och för själva parken. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer att tas bort men återplanteras.

I miljödomen är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Säveån, djurlivet och naturen i dess anslutning.

Planförhållanden

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planen ersätter delar av följande planer:

<i>Akt nummer (år)</i>	<i>Ändamål (för planområdet)</i>
2-3090 (1964)	industri (kv Gösen)
2-4447 (1999)	åtgärder exteriört (västra kv Gösen)
2-3256 (1969)	klubblokal etc. (öster om kv Gösen)
2-2460 (1942)	industri (söder om Kv Gösen)
1480-II-3146 (1965)	trafikområde (nordost om Kv Gösen)

För samtliga planer har genomförandetiden gått ut. Omgivande mark är reglerad i detaljplaner.

Strandskyddet är idag begränsat till strandlinjen. Strandskyddet återinträder vid ny detaljplan men föreslås upphävas 10 meter från strandlinjen. Särskilda skäl föreligger.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att marken och vissa byggnader behöver saneras och stabiliseras innan lov för byggnation kan ges.

För byggnader som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser krävs lov för ändring och underhåll.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förändringar efter utställning 2

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-12-19 att låta ställa ut detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen i Gamlestaden. Utställning har hållits under tiden 2024-01-10 – 2024-02-07. Förslaget till detaljplan har under utställningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett utställningsutlåtande har tagits fram.

Inkomna yttranden under utställningen berör i huvudsak frågor kopplat till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola. Ytterligare invändningar gäller planens konsekvenser för fastigheten Gamlestaden 2:10 och dess hyresgästs behov av skydd.

Efter utställningen har följande mindre ändringar gjorts i planhandlingen:

Buller-, geoteknik-, sol- och dagsljusutredningar har förtydligats. Planbeskrivning har uppdaterats utifrån resultatet och med en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen för området samt planens förhållande till riksintresset för dricksvattenförsörjningen. I

planbeskrivningen har även lagts till en uppdaterad bedömning gällande stadsdelens samlade förskolebehov samt principlösning för en förskola med 4 avdelningar inom ett av kvarteren i detaljplanen.

Mindre justeringar av trafikförslag och mobilitet- och parkeringsutredning.

Utöver redaktionella justeringar och förtydliganden enligt ovan har följande förändrats på plankartan:

- Befintlig bestämmelse om ej parkering utöver cykel och tillgänglig parkering utökas för 1 område inom detaljplanen.
- Mindre justering av gräns mellan kvartersmark och allmän plats inom ett begränsat område så att gångbana helt ryms inom allmän plats.
- Mindre justeringar av plangräns (minskning av planområdet) för att anpassa till en fastighets behov av skydd utanför planområdet.
- Krav på genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen vända mot gård för bostadsbebyggelsen ut med Kullagergatan med hänsyn till verksamhetsbuller.
- Funktionen lastplats har tillkommit inom allmän plats, gata.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av principiell beskaffenhet på grund av dess omfattning.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2009-11-10	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
BN 2009-11-10	att genomföra samråd om detaljplanen
BN 2017-06-21	att låta granska detaljplanen
SBN 2023-12-20	att låta granska detaljplanen

FÖP för delar av Gamlestaden Bagaregården, Antagen i Kommunfullmäktige 2006-09-14 har utgjort program. Dess inriktning är numera införlivad i gällande ÖP.

Miljöpåverkan

En miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram på grund av närheten till Säveån som utgör Natura 2000 och riksintresse för Naturvården.

Planförslagets konsekvenser redovisas nedan och under ekologisk dimension.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det aktuella planförslaget bedöms innebära väsentligt mindre negativa miljökonsekvenser jämfört med det tidigare planförslaget från 2017. De fysiska ingreppen i naturmiljöer blir mindre då tillfartsvägen från söder med en ny vägbro över Säveån i Ryttmästaregatans förlängning utgått, och det nuvarande förslaget ger större möjligheter att spara värdefulla lövträd i parkmiljön vid Säveån då den föreslagna bostadsbebyggelsen är placerad längre från än tidigare. Andelen park- och naturmark har också ökat i jämförelse med tidigare inriktning.

Detaljplanen möjliggör utveckling av bostäder och service vid utbyggd kollektivtrafik och utveckling av park- och naturstråk utmed Säveån. I ett genomförande kommer marken inom området att saneras och stabilisering och dagvattenhanteringen förbättras.

Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Säveån planläggs som allmän plats park- och naturmark. Området blir allmänt tillgängligt och rekreations- och naturvärden kan säkras på lång sikt.

I de fall naturvärden påverkas kommer åtgärder vidtas för att på olika sätt kompensera för det. Exempelvis genom återplantering, anpassning av erosionsskydd och andra stabilitetsåtgärder samt att vid planering av parken främja att både kulturella och ekologiska värden stärks.

Varje enskild befintlig byggnad inom planområdet har sitt arkitektoniska uttryck och sitt värde för förståelsen och upplevelsen av industrimiljön och den historiska utvecklingen. Rivningarna som planen medger med hänsyn till kontamineringen i och under byggnaderna eller på grund av byggnaders skick innebär därigenom stora negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Ekonomiska förutsättningar för ett genomförande av en förtätning, en relativt hög exploatering med bostäder och förutsättningar för goda boendemiljöer i mycket bra kollektivtrafikläge och inom ÖP utpekat kraftsamlingsområde har prioriterats. Föreslagen struktur bidrar även i större utsträckning till minskade barriärer och skapar bättre förutsättningar till aktiva och trygga stråk samtidigt som det blågröna stråket stärks.

Genom bland annat skyddsbestämmelser, restaurering av byggnader, återbruk samt gestaltning av ny bebyggelse utifrån den industrihistoriska kontexten och bebyggelsestrukturen kan historien delvis leva vidare och upplevas av fler.

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. Förvaltningen bedömer att planförslaget är en utveckling av den historiska stadsplaneanalysen för området. Utifrån naturvärden och andra platsspecifika förutsättningar och behov i stadsdelen har avståndet mellan föreslagen bebyggelse och Säveån ökat.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera.

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Stort allmänt intresse föreligger att utveckla stadsdelen Gamlestaden med fler bostäder, arbetsplatser och service och att ta till vara och utveckla ett natur- och rekreationsstråk utmed Säveån.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska

ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och medför även exteriör ombyggnad av befintlig bebyggelse och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan stämmer väl överens med de angivna intentionerna omtolkade utifrån platsens specifika särdrag och gestaltningsmässiga kvaliteter.

Planen bedöms generera ett ungefärligt behov av 140 grundskoleplatser och 108 förskoleplatser.

Grundskolebehovet bedöms säkerställas initialt inom befintliga lokaler och på lång sikt, utifrån hela stadsdelens utveckling, inom ramen för detaljplan för skola och bostäder vid Ambrosiusgatan som påbörjats 2023 och beräknas antas 2027.

Av planens behov av förskoleplatser säkerställs 72 platser inom planområdet. Friytekrav om 25 kvm/barn och en sammanhängande gård om 1800 kvm uppnås. Resterande behov kan tas omhand i befintligt lokalbestånd från 2029.

Utbyggnaden av planområdet kommer att ske under lång tid. De första fem etapperna innehåller inga bostäder. Ungefär 7 år efter att planen vunnit laga kraft beräknas utbyggnad av det första bostadskvarteret att starta och först då uppstår ett behov av skolplatser.

Ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga. Planområdets bostadsgårdar ska även fungera som förskolegårdar. Samspelet mellan förskolegård och bostadsgård kräver noggrann planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda målgrupperna.

På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel, men det finns målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för grönska, mötesplatser, lek och rekreation. Många utmaningar kvarstår och kommande projektering, byggnation och till sist förvaltning och vidareutveckling kommer alla behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagandet av planen. I planen planeras det för trafiksäkra, tillgängliga miljöer, tysta bostads-/förskolegårdar med god luftkvalitet. Tillförandet av en park och områdeslekplats är positivt för barn. Men ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga. Då bostadsgård även ska fungera som förskolegård krävs samspel och god planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda målgrupperna.

Inkomna yttranden under utställning 2 berör i huvudsak frågor kopplat till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola. Ytterligare invändningar gäller planens konsekvenser för fastigheten Gamlestaden 2:10 och dess hyresgästs behov av skalskydd.

Utöver redaktionella justeringar och förtydliganden har följande ändringar gjorts på plankartan efter utställning 2:

- Befintlig bestämmelse om ej parkering utöver cykel och tillgänglig parkering utökas för 1 område inom detaljplanen.
- Mindre justering av gräns mellan kvartersmark och allmän plats inom ett begränsat område så att gångbana helt rymms inom allmän plats.
- Mindre justeringar av plangräns (minskning av planområdet) för att anpassa till en fastighets behov av skydd utanför planområdet.
- Krav på genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen vända mot gård för bostadsbebyggelsen ut med Kullagergatan med hänsyn till verksamhetsbuller.
- Funktionen lastplats har tillkommit inom allmän plats, gata.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Detaljplan för centrum, bostäder, med mera inom kvarteret Gösen inom Gamlestaden



2023-12-20, rev 2025-05-23



**Göteborgs
Stad**

Information

Planarbetet startade 2009-11-10.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Postgatan 10, 403 17 Göteborg.

Innehållsförteckning

Information.....	3
Planbeskrivning.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Handlingar.....	8
Förutsättningar	8
Läge.....	8
Gamlestaden i Göteborg.....	8
Areal och markägförhållanden.....	9
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden.....	9
Riksintressen enligt miljöbalken.....	11
Mark och vegetation.....	11
Säveån	13
Geotekniska förhållanden.....	14
Markradon	15
Markmiljö.....	15
Kulturmiljö.....	16
Befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden.....	16
Omgivande bebyggelse	22
Störningar.....	24
Risker	26
Teknisk försörjning	29
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	31
Stadsbyggnadsidé.....	31
Utgångspunkter för bebyggelse.....	32
Friytor.....	45
Trafik.....	48
Teknisk försörjning	56
Övriga åtgärder.....	61
Konsekvensbeskrivning	68
Genomförandetid.....	77



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Antagande

Datum: 2025-05-23

Åsa Åkesson

Diarienummer: SBF-2023-00140

Telefon: 031-368 19 52

(LIS diarienummer: 0728/ 07)

E-post:

Aktbeteckning: 2-54 04

asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kv. Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån i den östra delen av kvarteret Gösen till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumverksamheter, kontor, social service, vård och park. Området har tidigare till stor del varit slutet för allmänheten, och detaljplanens utformning ska leda till att området öppnas upp mot närområdet genom ett antal strategiska stråk. Detta syftar till att förbättra områdets tillgänglighet samt minska barriärverkan och otrygghet. Detaljplanen möjliggör publika mötesplatser. Ett viktigt stråk och målpunkt är den sammanhängande parkmiljö som planeras längs Säveån. Planområdet är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Göteborgs bevarandeprogram. En viktig del av planens syfte är därför att ta till vara områdets kulturhistoriska värden och bevara och skydda byggnader med förutsättningar för restaurering och sanering. Föreslagen nybyggnation återskapar kvartersformen med raka fasader mot Artillerigatan och inspireras av den ursprungliga kvartersindelningen i de gamla kullagerfabrikerna. Ny bebyggelse ska anpassas och förhålla sig respektfullt till den historiska kontexten utan att vara underordnad. Från kvartersform till byggnadsdetalj ska detaljplanens bebyggelse tillföra en ny arkitektonisk årsring i Gamlestaden av hög kvalitet.

Detaljplanen utgör en del i en större utveckling av hela Gamlestaden med mål att skapa en sammanhängande, tät, urban kvartersstruktur med god service som ansluter till en levande och effektiv knutpunkt där region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar och cyklar sammanstrålar på ett funktionellt sätt. Genom nya stråk kopplas planområdet med Artillerigatan och området norr därom. En befintlig bro till SKF:s område på den södra sidan Säveån bibehålls. Detta syftar till att möjliggöra för allmänheten att besöka Mariedals landeri, samt för verksamma på SKF:s område att ta del av den aktuella detaljplanens utbud och närliggande kollektivtrafik. Detaljplanen ska inte hindra en framtida koppling av Ryttmästaregatan över Säveån ner till von Utfallsgatan.

Planen omfattar följande byggrätter i befintlig och ny bebyggelse ovan mark:

Kvarteret Gösen

Total BTA efter utbyggnad	116 600 m ² BTA
Varav nybyggnad	104 500 m ² BTA
Bostäder	70 700 m ² BTA
Övriga lokaler (till exempel centrumändamål, handel eller vård)	43 000 m ² BTA
Förskola	1 100 m ² BTA
Parkering ovan mark	1 800 m ² BTA

Området har ett övergripande öst-västligt gatusystem med nordsydliga tvärstråk. Ett tvärstråk sträcker sig genom kvarteret och kopplas med en ny passage till gatunätet norr om Artillerigatan vilket bidrar till att minska Artillerigatans barriäreffekt. Boende och besökare som kommer med bil till planområdet angör från Ryttmästaregatan via Artillerigatan och Stallmästaregatan samt från Kullagergatan via Hornsgatan. Den antagna detaljplanen för förlängning av Hornsgatan möjliggör en ny gata som leder till planområdet söderifrån.

Marken ägs i huvudsak av SKF. Detaljplanen möjliggör stadsutveckling med bostäder, centrumverksamheter, kontor, social service och vård inom kvarteret och park närmast Säveån. Till viss del ska befintliga fabriksbyggnader bevaras, men planen medger också rivning av befintliga byggnader och betydande tillskott av ny bebyggelse i slutna kvarter. Två verkstadshallar kommer att bevaras. De fabriksbyggnader inom planområdet som ligger längs med Artillerigatan rivs och ersätts med nya byggnader som återskapar kvartersformen med raka fasader mot gatan. Dessa byggnader kan bland annat innehålla olika centrumfunktioner, kontor och social service.

Det hittills slutna kvarteret kommer att öppnas upp mot Artillerigatan då de nya byggnaderna har portiker mot gatan som leder in till kvartersgator ner mot Säveån. Mellan de nya byggnaderna mot Artillerigatan och Säveån möjliggörs tre bostadskvarter, med centrumfunktioner och social service i gatuplan utmed huvudstråken. Detaljplanen ställer krav på minst 1 100 m² förskola inom ett av kvarteren för att säkra områdets behov.

I planområdet ingår Säveåns norra strand, som kommer att bli tillgänglig för allmänheten i form av en park med en ekologiskt funktionell kantzon mot ån.

Området närmast ån utformas med avsikt att förbättra förutsättningarna för skyddade djurarter i och kring ån. I parken ska olika funktioner såsom vila och lek rymmas för att tillgodose behov hos planområdets och Gamlestadens växande befolkning. En brygga

och en områdeslekplats ska anläggas. Längs ån anläggs även ett gångstråk som på sikt ska kunna utvecklas längre västerut och kopplas ihop med kajstråket vid Gamlestads torg.

I parken finns även en byggrätt för en paviljong som ska innehålla någon form av publik verksamhet. Denna målpunkt syftar till att stärka stråket mellan SKF:s område i söder, planområdet och Artillerigatan, samt att bidra till ökad trygghet i parken.

Säveån är ett Natura 2000-område, vilket innebär att tillstånd behöver sökas för att göra åtgärder i och i anslutning till Säveån. I januari 2020 vann en miljödom laga kraft som reglerar de åtgärder som krävs för detaljplanen. Sammanfattningsvis ger miljödomen, med vissa villkor, tillstånd att riva och bygga broar, anlägga erosionsskydd och en ny brygga ut i Säveån. Marken längs Säveån är skredkänslig, vilket innebär att stabilitetsförbättrande åtgärder måste genomföras inför byggnation både för den nya bebyggelsen, blivande gator på allmän plats och för själva parken. Detta medför att delar av befintlig vegetation kommer att tas bort men återplanteras, vilket också regleras av miljödomen.



Volymstudie, - vy från sydväst, - bruna byggnader ingår i detaljplanen, Liljewall Arkitekter

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) med bilaga
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan, Norconsult: MKB detaljplan Kv. Gösen utställningshandling 2023-11-24
- Gestaltungsprogram Kv. Gösen, Liljewall Arkitekter 2023-10-18

Utredningar:

- SKF-området, kv. Gösen, kulturmiljöunderlag, Melica 2010
- Antikvarisk varsamhetsplan, Lindholm restaurering 2011-04-12
- Kulturmiljöutredning 1 med konsekvensbedömning - Kvarteret Gösen, WSP 2022-03-04
- Kulturmiljöutredning 2 med konsekvensbedömning - Kvarteret Gösen, WSP 2023-06-15
- Stadsbyggnadskvaliteter, White Arkitekter 2012-11-24
- Solstudie, Liljewall Arkitekter 2023-01-31, rev 2025-01-26
- Dagsljus, VSC-analys, Liljewall Arkitekter 2023-01-31
- Grönstrukturutredning för Gamlestaden, Park- och naturförvaltningen 2022-02-25, rev 2024-12-12
- Naturvärdesinventering, inför åtgärder inom Gamlestaden, Jakobi 2017-08-28
- Inventering av invasiva arter, Tyréns 2021-10-13
- Miljöbedömning förändrade åtgärder i Gamlestaden, Tyréns 2021-01-27
- Arkeologisk förundersökning Säveån, Bohusläns museum juni 2021
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Liljewall Arkitekter april 2023
- Jakten på rörelsemönstret, Dialogprojekt Gamlestaden, Studio Goja 2016
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten 2022-10-06
- Princip för dagvattenhantering, Liljewall Arkitekter 2024-08-10

- PM-Översvämning Kv. Gösen SBK 2016-03-17, rev 2022-04-21
- Sprinklerutredning, K-tec 2023-05-02
- Fördjupad stabilitetsutredning, Tyréns 2023-11-08, rev 2025-03-26
- PM Markmiljö, sammanfattning av miljötekniska markundersökningar, Sweco 2023-11-08
- Luftutredning, Cowi 2022-11-23
- Luftutredning Gamlestan, Göteborgs stad, Miljöförvaltningen mars 2017, rev mars 2018
- PM Trafik- och Utformningsförslag, Gfs konsult 2023-10-16, rev 2025-04-30
- Bilagor till trafik och utformningsförslag: 6 kartbilagor och sophantering/angöring/tillgänglighet, Gfs konsult och Liljewall Arkitekter 2023-10-16, rev 2025-03-12
- PM gestaltning trafik, Liljewall Arkitekter 2023-10-16, rev 2025-03-12
- Trafikanalys Dp Gösen, Ramböll 2023-01-13
- Trafikanalys Munkebäcksmotet, WSP 2023-01-24
- Mobilitet- och parkeringsutredning, Gfs konsult 2023-10-16, rev 2025-04-30, inkl. bilaga Ersättningsutredning, Projektutsikter i West 2023-10-10
- PM-Riskbedömning gällande industriverksamhet samt skred av förorenad mark, Norconsult 2011
- Risk, Blandstad vid Hornsgatan, Confire 2023-08-30
- Trafik- och industribullerutredning, Akustikforum 2023-09-22, rev 2025-05-23
- Vibrationsutredning DP Gösen, Tyréns 2022-09-15
- Vibrationsutredning, DP Gösen och DP Hornsgatan, Norconsult 2016-12-12
- Utlåtande, Påverkan på dricksvattenförsörjningen, Kretslopp och Vatten 2024-02-13

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttnästaregatan, samt en befintlig bro över Säveån mot SKF:s område.

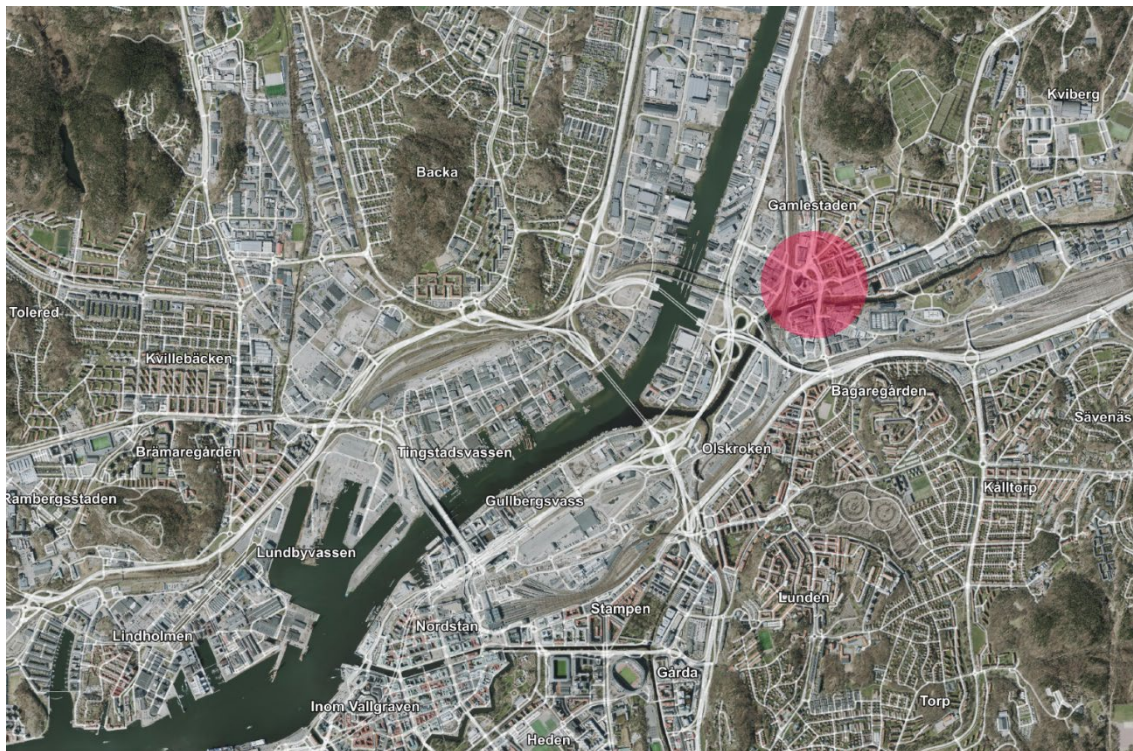


Fig. 1. Gamlestaden ligger centralt i Göteborg. Stadsdelen ingår i ett större utbyggnads- och förtätningsområde i staden.

Gamlestaden i Göteborg

Gamlestaden är en tydligt definierad stadsdel som främst karaktäriseras av sina äldre fabrikskvarter, men också av den storskaliga vägstrukturen. Trots att Gamlestaden ligger förhållandevis centralt i staden och vid infartsvägar från öster och nordost, upplevs stadsdelen isolerad bakom kraftiga barriärer i form av trafikleder, järnväg och utbredda industriområden. Flera detaljplaneprojekt pågår eller är under utbyggnad i Gamlestaden, med mål att utveckla området till en sammanhängande och urban stadsdel. Vid Gamlestads torg har en ny knutpunkt för kollektivtrafik vuxit fram, med station för regional- och pendeltåg samt ombyggda spårvagns- och busshållplatser. I området pågår även arbetet med detaljplaner för bland annat blandstad i kvartersform i Gamlestads torg (etapp 2), blandstad vid Hornsgatan med påbyggnad av SKF:s före detta huvudkontor samt för en förlängning av Hornsgatan över Säveån till Byfogdegatan.

För den som passerar genom Gamlestaden är Artillerigatan en välkänd Göteborgsmiljö som domineras av den 450 meter långa fabriksfasaden längs det gamla SKF-kvarteret (Gösen). I det stora stadslandskapet är SKF:s före detta huvudkontor ett karaktäristiskt landmärke. Genom Gamlestaden flyter Säveån, en förutsättning för de tidiga industrietableringarna. Ån kantas i långa partier av privat mark och kontakten med ån från allmänt tillgängliga ytor i Gamlestaden är begränsad.

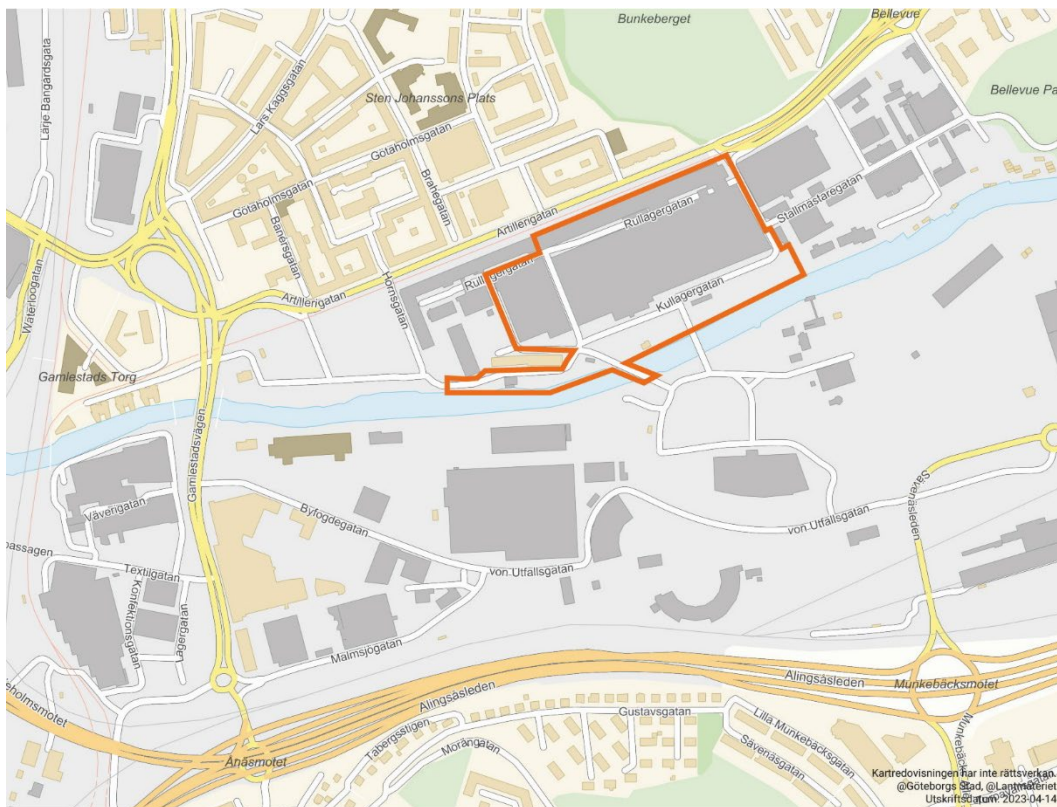


Fig. 2. Karta över Gamlestaden/Sävenäs med planområdet för kvarteret Gösen markerad med orange linje

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 7 ha. SKF äger merparten av marken (Gamlestaden 2:11) och är exploatör genom Stena Fastigheter. Mindre delar ägs av Kåpan Fastigheter (Gamlestaden 2:10), Aspelin Ramm (Gamlestaden 2:8), SKF:s Verkstadsklubb (Gamlestaden 2:7) respektive kommunen (Kviberg 741:36 och Gamlestaden 740:162).

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Göteborg* (antagen av kommunfullmäktige 2022), anger framtida utveckling med blandad stadsbebyggelse inom centrala mellanstaden. Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stöttas. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platser mer tillgängliga för närboende. Arbetsplatser och bostäder bör integreras för ömsesidig nytta, till exempel kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen. Planområdet pekas även i översiktsplanen ut som en del av den så kallade östra mellanstaden, där Gamlestads torg som är en av stadens tre strategiska tyngdpunkter ligger. Inriktningarna för östra mellanstaden anger bland annat att bebyggelse ska koncentreras till Gamlestads torg, att kopplingar för kollektivtrafik, gång- och cykel mellan Gamlestaden och Bagaregården ska stärkas och att Säveån ska utvecklas till ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk som binder samman områdena norr och söder om ån. Säveån pekas i översiktsplanen ut som ett ekologiskt känsligt område, och planområdet som en värdefull kulturmiljö där befintlig bebyggelse ska behandlas med varsamhet så att

värdena inte går förlorade. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningen och till det historiska sammanhanget i bebyggelsen. Artillerigatan som går norr om planområdet är utpekad som en del av stadens pendelcykelnät i översiktsplanen, samt som en betydelsefull gata för stadens trafikförsörjning.

Planområdet ligger i ett område som pekas ut som ett större sammanhängande riskområde för förorenad mark i ett tematiskt tillägg till översiktsplanen, Förorenade områden i Göteborg (antagen av kommunfullmäktige, 2006).

Gällande detaljplaner

Planen ersätter delar av följande planer:

<i>Aktnummer (år)</i>	<i>Ändamål (för planområdet)</i>
1480-II-3090 (1964)	industri (kv. Gösen)
1480-II-4447 (1999)	åtgärder exteriört (västra kv. Gösen)
1480-II-3256 (1969)	klubblokal etc. (öster om kv. Gösen)
1480-II-2460 (1942)	industri (söder om Kv. Gösen)
1480-II-3146 (1965)	trafikområde (nordost om Kv. Gösen)

För samtliga planer har genomförandetiden gått ut. Omgivande mark är reglerad i detaljplaner.

Kommunens bevarandeprogram

Hela fabriksområdet i kvarteret Gösen är utpekad i Göteborgs bevarandeprogram. Miljön omfattar SKF:s fabriksområde med byggnader från 1909 - 1967 och har ett industrihistoriskt värde, då SKF har haft en mycket stor betydelse för Göteborgs näringsliv. Söder om Säveån, utanför planområdet, finns Sävenäs herrgård, som är en välbevarad 1700-talsgård, även den utpekad i bevarandeprogrammet.

Utställning 2 och revideringar

Planen har varit på utställning 2 under tiden 10 januari 2024 – 7 februari 2024.

Inkomna synpunkter tillsammans med internt utredningsarbete har medfört att utredningar avseende buller, dagsljus, solljus, och geoteknik har uppdaterats samt att ett utlåtande kopplat till riksintresset för dricksvattenförsörjning tagits fram och principen för dagvattenhantering förtydligats och bilagts detaljplanen.

Trafikförslag med bilagor har kvalitetsgranskats och uppdaterats. Finjustering avseende Gamlestaden 2:7:s disposition av parkering, angöring med mera har skett.

Planområdet har minskats något utifrån Gamlestaden 2:10:s behov av skydd.

Mindre justering av gräns mellan allmänplatsgata och kvartersmark har gjorts i ett läge så att hela gångbanan hamnar inom allmänplats.

En upplysning gällande stabilitet har lagts till på plankartan.

Bestämmelse om krav på genomgående lägenheter för bostäder ut mot Kullagergatan med hänsyn till verksamhetsbuller har tillkommit.

Bestämmelse om lastplats inom del av lokalgata har tillkommit.

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån ovanstående. Planbeskrivningen har även förtydligats avseende stadsdelens sammanlagda behov av skola och förskola på lång sikt och med principlösning för en förskolas hämta-lämnafunktion, parkering och leveranser inom ett av kvarteren.

Riksintressen enligt miljöbalken

Säveån utgör inom området ett *Natura 2000-område* enligt EU:s art- och habitatdirektiv, enligt 4 kap. miljöbalken (MB). Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av värdefulla naturområden vars syfte är att bevara livsmiljöer för arter som är skyddsvärda. Skyddet av Säveån har flera syften; att bevara ett reproduktionsområde för en ursprunglig stam av atlantlax, att bevara en lämplig häckningsplats och födosöksmiljö för kungsfiskare samt att bevara ett naturligt vattendrag av fennoskandisk typ. Området är känsligt för förändring av vatten och mark.

Det krävs tillstånd av Mark- och miljödomstolen för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område (7 kap 28a § MB). Innebörden av bestämmelserna är att också verksamheter som bedrivs utanför Natura 2000-området och som kan medföra betydande påverkan på området omfattas av bestämmelsen om tillstånd. Vid planläggning av ett område måste tillstånd ha erhållits innan detaljplanen antas. I januari 2020 vann miljödom för sökta åtgärder laga kraft. Miljödomen tillåter bland annat rivning av befintliga broar inom och i anslutning till planområdet, samt rivning av en befintlig kyl- och transformatorstation. Den ger tillstånd att anlägga en ny träbrygga och nya erosionsskydd samt att förbättra och underhålla befintliga erosionsskydd. Vidare tillåter domen erforderliga underhållsarbeten på samtliga anläggningar, samt att processvatten leds bort från områden innanför sponter vid anläggande och rivning. Miljödomen innehåller flera villkor för att åtgärderna ska tillåtas, bland annat ska återplantering av träd och annan växtlighet som berörs av arbetena ske. Miljödomen tillåter även en ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning, som nu dock har utgått ur planarbetet. Staden har därför ansökt om att göra en mindre ändring av miljödomen, vilket beviljades av Mark- och miljödomstolen 2024-01-14.

Säveån är också ett *riksintresse för naturvården* enligt 3 kap. MB, det vill säga ett av de mest värdefulla områdena i ett nationellt perspektiv. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvärdena av strandvegetationen och åns artrika flora och fauna.

Skyddsvärda arter är utöver kungsfiskare, som är skyddad enligt EU:s fågel-direktiv, strömstare, asp (fisk) och havsnejonöga (fisk). Strandbrinkar som får utvecklas fritt med naturligt förekommande vegetation, rasbranter med mera utgör en varierad miljö som är gynnsam för områdets biologiska mångfald och naturvärden. Större delen av Säveåns stränder på sträckan mellan Bellevue och Gamlestads torg har dock redan påverkats i en eller annan form för att motverka ras, bland annat med markförstärkningar och utlagda erosionsskydd i strandkanten.

Planområdet ligger inom *Riksintresse för vattenförsörjningen* – Göteborgs Stads dricksvattenanläggningar, 3 kap. MB. Riksintresset omfattar Alelyckan och Lackarebäcks vattenverk med tillhörande anläggningsdelar, råvattenintag Lärjeholm med tillhörande anläggningsdelar samt överföringstunnel och ledningar.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt, dels mot väster, dels ner mot Säveån. Säveån är en åravin med relativt branta erosionsslänter med lutning 1:3. Marken ovanför ravinen i kvarteret Gösen är till stor del uppfylld och asfalterad för transportvägar och parkeringar. Åbotten ligger på en nivå kring -3 till -2 inom området, vilket motsvarar cirka 4 – 10 meter under ravinens omgivande mark. Det karaktäristiska vattenståndet (50-årsvärden) varierar mellan -1,05 och -1,9 med medelvattenytan +0,2. Högsta högvattenstånd är +2,7. Höjdangivelserna refererar till RH2000. Åbrinken är bevuxen med gräs,

buskar och ett tjugotal större lövträd. Trädens naturvärden och vitalitet har utretts av biolog, trädplanerare och trädspecialist.

Befintlig bebyggelse inom detaljplanen och för anslutande gator ligger på mellan + 4,8 och +10 förutom Kullagergatans västra del som ligger på + 2,1 som lägst.



Fig. 3. Flygfoto över Gamlestaden med planområdet för kvarteret Gösen markerat i gult.

Särskilt skyddsvärda träd

Inom planområdet finns fjorton särskilt skyddsvärda träd (träd med en diameter på minst 1 m vid brösthöjd eller träd med hållighet och diameter över 40 cm i brösthöjd). Ett av träden är dött, och ett annat står på ett sätt som gör det till en risk för människor. Vill man ta ner ett särskilt skyddsvärt träd eller vidta en åtgärd som kan skada det ska man samråda med länsstyrelsen. I det här fallet har miljödomen gett tillstånd att ta ned vissa av träden.

Förutom de särskilt skyddsvärda träden finns det andra träd med höga naturvärden, såsom två askträd vilka är rödlistade.



Fig. 4. Foto Park och Natur. Vyer över Säveån och planområdet söderifrån.

Strandskydd

Strandskyddet är idag begränsat till strandlinjen. Strandskyddet återinträder vid ny detaljplan.

Grönstruktur

Boende inom planområdet behöver tillgång till bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd samt stadsdelspark inom 1000 meters gångavstånd. Det råder brist på parkmark i Gamlestaden. Stadsdelen saknar en centralt placerad och tillgänglig stadsdelspark, som kan utgöra en grön mötesplats med ett varierat utbud av aktiviteter för invånarna. I den grönstrukturutredning som tagits fram av park- och naturförvaltningen (2022-02-25, rev 2024-12-12) framgår att det saknas en stadsdelspark i stadsdelen. Det finns 3 områden med bostadsnära natur, varav Bunkeberget är det som ligger närmast. Bunkeberget är dock inte tillgängligt för alla på grund av stora höjdskillnader. I övrigt finns en del mindre bostadsnära parker runt om i Gamlestaden. Närmaste områdeslekplats ligger vid Holländarplatsen ca 300 meter från planområdet. Andelen offentlig friyta per person är låg i det utredda området som består av planområdet och dess omgivningar.

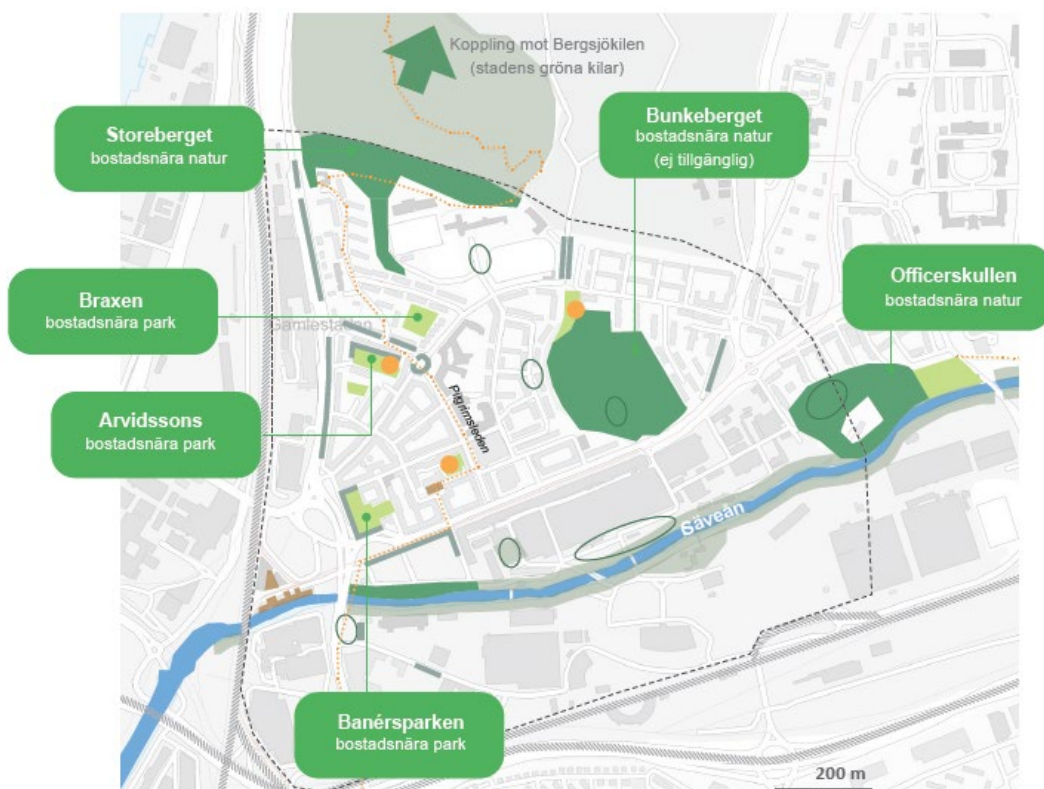


Fig. 5. Bild över tillgången till park i planområdets omgivningar, ur grönstrukturutredningen.

Säveån

Säveån rinner in i Gamlestaden från öster och fortsätter ut i Göta älv. Ån utgör ett vattendrag som är mycket betydelsefullt för natur och friluftsliv. Området är utpekad som riksintresse för naturvården enligt miljöbalken (se rubrik *Riksintressen enligt miljöbalken*).

Säveåns största naturvärde är knutet till dess betydelse för Säveålxaxen. Längs ån finns också ett rikt fågelliv med bland annat kungsfiskare, som häckar inom Natura 2000 området längre uppströms. Arten är sällsynt och hotad och upptagen i EU:s fågeldirektiv. Vegetation utmed ån inom planområdet i form av till exempel grenar som hänger ut

över vattnet är betydelsefull för kungsfiskaren som rastplats och vid sökande av föda i ån. Enligt *Naturvärdesinventering inför åtgärder inom Gamlestaden* (Jakobi, 2017-08-28) är själva vattenområdet inklusive närmaste strandzon särskilt intressant ur naturvårdssynpunkt.

Området är känsligt för avschaktning av naturliga strandbrinkar, förändring av det naturliga flödet i ån, anläggande av erosionsskydd, föroreningar av olika slag, avverkning av strandvegetation, exploatering, tippning och fyllning. Gräns- och riktvärden för vad som får släppas ut i ån finns uppsatta enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Inom planområdet är den naturliga strandmiljön förstörd. Sävån är längs större delen av sträckan försedd med erosionsskydd. Åns närmaste miljö präglas av industribebyggelse, industriverksamhet och trafik men innehåller också ett parti med parkkaraktär där stora träd som bok, lind, ask och alm växer i brinken norr om vattendraget. För att skydda och förbättra villkoren för fisk och fågel är det angeläget att bevara och komplettera strandvegetationen.

I grönstrukturutredningen beskrivs hur Sävåns vegetationsklädda stränder idag skapar ett kontinuerligt grönstråk i östvästlig riktning genom området, med undantag för det nya resecentrumområdets samt Gamlestadens fabrikers hårdgjorda kajkanter. Grönskan utmed Sävån är på många ställen otillgänglig för rekreation på grund av att stora delar av sträckan är i privat ägo. Stadens översiktsplan anger att Sävån ska utvecklas till ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk i mellanstaden som binder samman områdena norr och söder om ån. På åns södra sida, utanför planområdet, ligger Sävenäs gård med omgivande trädvegetation som är ett värdefullt inslag i miljön vid ån. Rekommendationen för blågröna stråk i mellanstaden är att naturliga stränder prioriteras och exploatering undviks oavsett syfte. Sociala funktioner kan anläggas på ett sådant sätt att de följer den naturliga variationen i strandzonen. Nuvarande kantzon bör bevaras och stråket bör aktiveras i syfte att skapa en sammanhängande promenad med platsbildningar längs ån.



Fig. 6. Sävån med dess gröna stränder. Foto WSP.



Fig. 7. Ledningsbro med gångförbindelse ovan, vy mot Sävenäs herrgård. Foto Norconsult.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs huvudsakligen av lera över friktionsjord på berg. Inom exploaterade markområden överlagras leran av ett ytskikt av fyllning. Fyllningen består av lera, sand och grus och bitvis av byggnadsavfall. Uppfyllnader förekommer lokalt med som mest 3 meter. Inom grönytor, så som åbrinken, saknas dock fyllningen och jorden består i stället överst av ett tunt lager vegetationsjord. Djupet till berggrunden varierar och bedöms vara 18 - 100 m där djupet minskar mot bergspartier i nordost och sydost om planområdet. I den västra delen av kvarteret Gösen är djupet störst. Lerans mäktighet

varierar mellan 10 och 45 meter och är störst i den östra delen av partiet kring Sävån. Leran består generellt av ett övre skikt torrskorpelera. Därunder är leran mycket lös eller lös. Skjuvhållfastheten ökar med djupet från drygt 10 kPa närmast ytan. Leran är överkonsoliderad och sättningsbenägen. Sättningar pågår inom området på båda sidor om ån. Friktionsjordens mäktighet varierar från 10 till 100 meter. Bitvis förekommer kvicklera med risk för bakåtgripande sekundära skred. Förstärkningsåtgärder som avschaktning, avlastning samt erosionsskydd har utförts i omgångar närmast Sävån. Den övre grundvattenytan ligger i allmänhet på 1–2 meters djup under markytan. Grundvattentrycket är i stort sett hydrostatiskt, men artesiskt vid de lägre marknivåerna längs Sävån.

Stabiliteten har, för nuvarande förhållanden, befunnits vara otillfredsställande närmast Sävån och förstärkningsåtgärder i form av komplettering/upprustning av befintliga erosionsskydd krävs för att uppfylla kraven på tillfredsställande stabilitet. Några hinder för nybyggnation med hänsyn till stabiliteten ses inte, då planerad bebyggelse kommer att ge en positiv effekt på totalstabiliteten. Dock bör lokalstabiliteten närmast ån åtgärdas för vissa områden (cirka 10 m från åbrink) innan nybyggnation söder om Rullagergatan påbörjas. Befintliga erosionsskydd behöver rustas upp öster om Järnvägsbron och kompletteras väster om Järnvägsbron. Vid val av förstärkningsmetod skall miljödomen följas och platsens naturvärden beaktas. Stabiliseringsåtgärder som kan komma i fråga är lättfyllning och förstärkning av marken med kc-pelare. Beräkningsgrundande marklast på park- och naturmarken är 5 kPa och 10 kPa för lokalgata.



Fig. 8. Industriområdena på båda sidor om ån är inhägnade. Framför stängslen finns erosionsskydd, till stor del i form av makadamslänter. Foto Norconsult.

Markradon

Någon radonundersökning har inte utförts. Leran är att betrakta som lågradonmark, men förhållandena för befintliga fyllnadsmassor och övrig friktionsjord är inte kända, vilket medför att kompletterande undersökningar behövs för mer noggrann klassificering vid bygglov.

Markmiljö

Industrin som bedrivits i området har medfört hantering av mineraloljor, svarv-, slip- och skärvätskor, lösningsmedel, betbad (kemisk rengöringsprocess av stål), med mera. Olika organiska ämnen och metaller har därmed hanterats i verksamheten och har i olika omfattning medfört föroreningar i marklagren. Genomförda miljötekniska undersökningar visar att förorenad jord finns inom området, men att halterna är relativt

måttliga i relation till den typ av industri som pågått här sedan 1907. Utredningarna har sammanfattats i ett PM (Sweco, 22-05-18, rev. 23-11-08). Omfattningen av föroreningar bedöms generellt vara större under befintliga byggnader samt längs vissa ledningsgrävar, och mer måttlig i mark utanför byggnaderna.

Någon övergripande bedömning av utbredning av olja i fri fas har inte genomförts. Förutom de observationer som gjorts så saknas riktad provtagning mot lågpunkter och liknande där olja sannolikt ställvis kommer att påträffas. De senare kan exempelvis avse avgränsning av olja i fri fas under/i direkt anslutning till komplicerade och kraftiga grundkonstruktioner som försvårar möjlighet till provtagning. Sådana osäkerheter kan behöva hanteras först när rivning etcetera påbörjats och åtkomst för provtagning underlättas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I anslutning till Ryttmästaregatan, närmast Säveån, tangerar området en kulturhistorisk lämning, Kvibergs gamla bytomt (RAÄ Göteborg 313:1).

Vid marinärkeologisk undersökning i Säveån har pålanläggningar påträffats på åns södra sida och på åbotten och i anslutning till dessa ett kulturlager med trolig koppling till närliggande landerier. Utbredning av kulturlagret och pålanläggningar har klarlagts genom en marinärkeologisk förundersökning (Bohusläns museum, 2017). Fynden utgör grövre pålar och brygganläggning från säteritiden på 1600–1700-talet (L1959 :4104) samt utkastlager bestående av djurben och keramik från 1600 – 1800-talet. Även dessa med koppling till säteritiden (L1959 :4076). Bohusläns museums bedömning är att inga fortsatta utredningar erfordras.

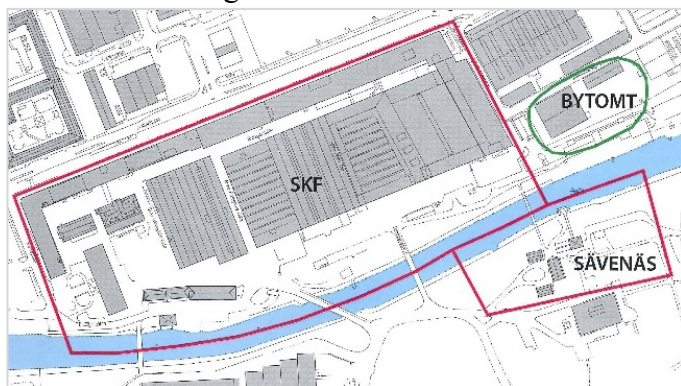


Fig. 9. Kvarteret Gösen (SKF) och Sävénäs gård är bevarandeområden i Göteborg. Sydost om Ryttmästaregatan finns lämningen efter Kvibergs bytomt.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden

Planområdet omfattar en större del av Svenska Kullagerfabrikens industrikvarter norr om Säveån, kvarteret Gösen. SKF har haft en mycket stor betydelse för stadens näringsliv och kvarterets bebyggelsemiljö berättar på så vis om storföretaget SKF:s historia, Gamlestadens och Göteborgs historia. Kvarteret utgör en kulturhistoriskt värdefull provkarta av väl bevarade exempel på god industriarkitektur från 1910- till 1970-tal, där utbyggnadsetapperna nästan kan utläsas kronologiskt från Hornsgatan i väster till Ryttmästaregatan i öster. Kvarteret Gösen är stort och slutet med sammanbyggda fasader mot omgivande gator. Insidan utgör en tät och komplex industrimiljö med byggnader i en kvartersstruktur med gator och platsbildningar. Varje enskild byggnad representerar en tidsepok och ett moment i en produktionsprocess. Byggnaderna är av genomgående

hög arkitektonisk kvalitet. Underhåll och omsorg präglar området och hela miljön uppvisar många detaljer som vittnar om kvarterets 100-åriga historia.



Fig. 10. Orienteringskarta över befintlig bebyggelse med de olika byggnaderna markerade med bokstäver. Planområdet (exkl. järnvägsbron över Säveån) markerat med blå streckad linje. Bild WSP.

Byggnaderna inom planområdet är uppdelade som sex enheter (K, M, R, V, C och S, se karta ovan), men enheterna består egentligen av fler byggnadskroppar som har ändrats, byggts till och byggts samman under åren. Det har skapat en variationsrik tegelarkitektur med stora fönsterpartier och växlande taklandskap, vilket karaktäriserar miljön som helhet. Fyra broar förbinder kvarteret med SKF:s område söder om Säveån, två gångbroar och två broar avsedda för fordonstransporter.



Fig. 11. SKF vid Artillerigatan omkring 1930. Foto Göteborgs stadsmuseum.



Fig. 12. C-, K- och A-fabrikernas fasader mot Artillerigatan



Fig. 13. Rullagergatan från väster, R-fabriken till höger i bild.



Fig. 14. Planområdet och dess taklandskap sett från SKF:s huvudkontor. I förgrunden M-verkstaden med två basilikaformade hallar, i mitten R-fabriken med sågandstak. Högre byggnad till vänster är K-fabriken med Bunkeberget där bakom. Foto Lindholm Restaurering.

M-verkstaden (Ernst Krüger 1912–1915)

M-verkstaden är en mycket välbevarad fabriksbyggnad som visar prov på detaljer från olika tidsepoker. Ändringar har gjorts, fönster har bytts ut eller murats igen, nya portar och utvändiga trappor har tillkommit, men M-byggnaden är i huvudsak mycket välbevarad både exteriört och interiört. Den representerar en rationell industriarkitektur från tidigt 1900-tal och spelar en viktig roll för upplevelsen av området i sin helhet och för förståelsen av SKF:s tidiga epok. M-verkstaden är särskilt utpekad i kommunens bevarandeprogram.

Exteriör

Byggnaden består av tre delar: två separata hallbyggnader som är sammanbyggda med ytterligare en verkstadsdel. De två yttre byggnaderna är av basilikatyp med breda höga verkstadshallar och anslutande sidoskepp, vilket avspeglas i gavlar och taklandskap. Ett gemensamt arkitektoniskt uttryck har format en sammanhållen byggnad med avläsbara delar i gaveluppbyggnaderna.

Byggnaden är uppförd i rött tegel med väggfält mellan väggpelare. Fasaderna är omsorgsfullt utformade med mönstermurning i reliefer och med dekorationer i ljusare tegel. Väggfälten utnyttjas för höga, smårutsindelade fönster. De olika byggnadsdelarna har lanternintak i olika utföranden. Den västra delen har tak som bärs upp av järnfackverk och har fönster vidnocken och längs takuppbyggnadens väggparti. Den östra delen har platsgjutna betongtakstolar med liggande fönster som skyddas av små glasade sadeltak.

Interiör

M-verkstaden är anpassad till tunga och ytkrävande lyft. Ursprungligen har byggnaden innehållit kraftcentral, maskinverkstäder och smedja och verksamhetens behov har påverkat utformningen av interiörerna. Verkstadshallarna är breda och höga med pelare som bär upp de synliga, fribärande takstolarna. Planlösningarna är relativt oförändrade. Rummen präglas av ljusinsläpp från många fönster i fasader och tak. Industrihistoriska

spår som taktraverser, ursprungliga keramiska golv och en rationell och tydlig färgsättning utmärker verkstäderna och ger en bild av industrimiljöns utveckling.



Fig. 15. M-verkstadsens fasad mot Rullagergatan.



Fig. 16. M-verkstadsens fasad mot Kullagergatan.



Fig. 17. M-verkstadsens fasad mot Arvid Palmgrensgata.



Fig. 18. M-verkstaden - interiör av verkstads-hall med travers, entresolvåning, invändigt bärverk och överljus.

R-fabriken (Krüger & Son/ Axel R Petersson 1929–32)

R-fabriken är mycket välbevarad till sin helhet och en tydlig exponent för en rationell industriarkitektur i brottet mellan klassicism och modernism. Ändringar har skett under årens lopp. Entréer har satts igen, flyttats eller förändrats på annat sätt, fönster har bytts ut och murats igen. De norra och södra byggnadskropparna har byggts om i omgångar och rummens användning har varierat under åren. Takkonstruktionen i maskinhallen är delvis ombyggd och på taket har fläktrum tillkommit. Byggnadens välexponerade såg-tandstak mot väster är mycket karaktärsskapande för byggnaden och utgör en väsentlig del av byggnadens industrikaraktär och för berättelsen om hur byggnaden har använts. Det är den enda byggnaden med bevarat sågtandstak inom industrimiljön. R-fabriken är särskilt angiven i Göteborgs bevarandeprogram.

Exteriör

Fabriken består av tre byggnadskroppar: tvåvåningsbyggnader mot norr och söder och en maskinhall däremellan. Idag är fabriken östra sida sammanbyggd med V-fabriken (Härden). De tre byggnadskropparna är uppförda i rött tegel med sparsamma detaljer i form av smala friser. De släta murarna i de två klassicistiskt utformade delarna mot norr och söder präglas av glest och jämnt fördelade fönster i två rader. De spröjsade original-fönstren är bevarade. Söderfasaden markeras särskilt med ett förhöjt mittparti i klassicistisk anda.



Fig. 19. Söderfasad mot Kullagergatan.

Maskinhallen är en klassisk sågtandsbyggnad i ett plan med spröjsade takfönster mot norr. Västerfasaden karaktäriseras av sin asymmetriska sågtandsprofil med stora, kvadratiske, spröjsade fönster mellan väggpelare. Fönstren är inte original men liknar de ursprungliga. Den inbyggda fasaden mot öster saknar fönster, men uppvisar ett antal spår av öppningar. Enligt ursprungliga ritningar ska ett par enstaka fönster samt entréer ha funnits. Dessa är idag igenmurade liksom en av de ursprungliga entréportarna. Ett par senare tillkomna öppningar finns idag.

Interiör

Maskinhallen byggdes bland annat för revolversvarveriet och den industriella användningen är tydligt avläsbar. Den stora, öppna arbetsytan är belyst av dagsljus från takfönster och fönster i västerfasaden, ett mycket karaktäristiskt interiört upplevelserum med speciella ljusförhållanden som också berättar om industriproduktionen. Slanka stälpelare bär upp takstolarnas stälfackverk. I stora delar återfinns det ursprungliga golvet av gjutjärnsplattor.

C-fabriken (F O Peterson/John Andréen 1935–60)

C-fabriken karaktäriseras av sin långa tegelfasad mot Artillerigatan och består egentligen av två byggnader, den äldre västra byggnaden som byggdes 1935, påbyggd med en våning 1942 samt en ytterligare byggnad i form av en förlängning 1960.

Byggnaderna är uppförda i rött tegel och hålls samman i ett gemensamt formspråk med enhetlig taklinje och med tätt sittande fönster, jämnt fördelade i fönsterband på genomgående höjder. Den äldre byggnaden är en så kallad dagsljusfabrik med stora fönster i en icke-bärande tegelfasad. I stort sett alla fönster är utbytta mot aluminiumfönster och endast ett fåtal originalfönster finns bevarade i den södra fasaden. Byggnaden är ett exempel på industriarkitektur i brottet mellan klassicism och modernism. Den klassicistiska estetiken avspglas i en mycket sparsam dekor, ett förhöjt mittparti med SKF-blemet och antydningar till friser i form av långsgående solbänkar. Den yngre byggnaden är en modernistisk byggnad med enklare och mindre fönster och helt släta fasader.



Fig. 20. C-fabrikens fasad mot Artillerigatan med förhöjt mittparti vilken inrymmer loggan SKF. Foto WSP.



Fig. 21. C-fabrikens fasad mot Artillerigatan från nordost.

V-fabriken - Härden

Den befintliga V-fabriken, eller Härden, har en arkitektonisk särställning i området. Den basilikaformade byggnaden har spritputsade gavelfasader med synliga stålkonstruktioner och stora fönsterpartier med spröjsade fönster. Den anknäuter till M-verkstaden, men skiljer ut sig från alla andra byggnader i kvarteret i fråga om material. De karaktäristiska gavlarna har ansetts vara särskilt värdefulla inslag i miljön. Då de ursprungliga byggnaderna har ändrats, byggts till och sammanbyggts med intilliggande fabrik är gavlarna mot norr de enda ursprungliga fasader man fortfarande kan se i sin helhet.

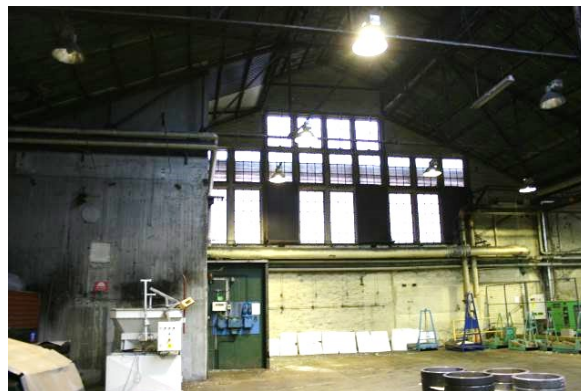


Fig. 22–23. Härden (del av byggnad V), gavlar mot Rullagergatan samt interiör med invändigt bärverk och småspröjsade fönster i gavelpartiet. Vy mot norr.

S-fabriken –Svarv I-III, Svarv IV

De befintliga fabriksbyggnaderna består av byggnadskroppar med olika uppbyggnad och fasaduttryck. De södra och norra fasaderna beskriver tydligt utbyggnadsskedena i den ordning de uppförts. Trots att de enskilda byggnaderna präglats av respektive uppförandetid i utformning varierar de olika byggnaderna samma tema med täta fönsterband och spröjsade fönster i röd tegelmur. Byggnaden Svarv IV utgör den senast tillbyggda delen av S-fabriken. Den byggdes som en förlängning av Svarv III och byggdes

samman med C-fabriken i norr, vilket då bildade en sluten fasad mot öster. Sammantaget har S-fabriken en stor betydelse för den befintliga fabriksmiljöns samlade och varierade industrikaraktär.



Fig. 24–25. Söderfasaderna utmed Kullagergatan i vy mot öster samt del av norrfasaderna till höger utmed Rullagergatan i vy mot öster.



Fig. 26. Svarv IV, fasad mot Ryttmästaregatan. Fig. 27. Svarv IV, fasad mot Kullagergatan

Omgivande bebyggelse

Norr om Artillerigatan återfinns ett område med landshövdingehus från 1930-talet och smalhus från 1950-talet. Här finns också kv. Makrillen som nyligen bebyggts med bostäder med viss andel verksamheter i bottenplan samt förskola. Öster om Ryttmästaregatan ligger Bellevue industriområde med småskalig bebyggelse i 1–3 våningar.

Söder om Säveån breder SKF:s moderna industriområde ut sig. SKF har här uppfört ett nytt huvudkontor, där man återanvänt stommen av en tidigare lagerlokal.

Väster om planområdet finns SKF:s tre tidigare huvudkontor från olika epoker, de så kallade HK1, 2 och 3. HK1 är en tegelbyggnad i jugendstil från 1913, medan HK2 är byggt på 1950-talet i gult tegel. HK3 är en byggnad med 14 våningar ovan mark i tidstypisk 1960-tals arkitektur. En detaljplan för blandstad vid Hornsgatan, vars syfte är att utöka användningsmöjligheterna för HK3 samt bygga på och om byggnaden, har vunnit laga kraft. Denna detaljplan föreslår även två nya byggrätter i anslutning till HK3.

I direkt anslutning till planområdet och som en del av industrimiljön inom kvarteret Gösen ligger sammanbyggda Lab 1 från 1916 ritat av Ernst Krüger och Lab 2 från 1943 utformade för laboratorieverksamhet. Byggnaderna i tre våningar är uppförda i rödbrunt tegel med blockförband och naturstenssockel. I byggnaderna bedrivs idag kontorsverksamhet.



Fig. 28. A-porten ligger i fonden av Brahegatan.



Fig. 29. Söder om Säveån breder industriområden ut sig. Inom SKF:s område ligger Sävénäs herrgård.

Service

Utbudet av kommersiell och offentlig service i Gamlestaden är brett och finns på gångavstånd från planområdet. Kommersiell småskalig service och handel finns i kvarteren kring stadsdelens kärna, främst längs Artillerigatan och Brahegatan. Idag finns ett flertal restauranger, livsmedelsbutik, några specialbutiker, apotek, systembolag, bank, tandvård, frisör, vårdcentral, med mera. Ett resecentrum med service har uppförts väster om planområdet vid Gamlestads torg. Vid knutpunkten finns Världslitteraturhuset som bland annat innehåller ett bibliotek. I stadsdelens centrala delar finns Gamlestadens medborgarhus med fest- och samlingslokaler.

Idag finns fyra förskolor och två grundskolor F-9 (Brandströmska skolan och Gamlestadsskolan). I Gamlestaden finns fotbollsplaner, idrottshall och bergrum med skateboardramper. Kvibergs park har etablerat sig som ett rekreationsområde för Östra Göteborg, ca 1,5 km från planområdet. Direkt öster om planområdet finns också Bellevue-moskén som drar många besökare på helgerna.

Stadsdelens behov av social service

Utifrån "Göteborgs Stads riktlinjer för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler" bedöms pågående planeringsprojekt i stadsdelen att generera ett behov av runt 400 förskoleplatser samt cirka 600 grundskoleplatser. I detta är behovet från aktuell detaljplan medräknat.

En detaljplan för skola vid Ambrosiusgatan pågår, vilken preliminärt kan inrymma cirka 550 grundskoleelever och vid Varnhemsgatan byggs just nu en förskola med 8 avdelningar.

Då det finns en överkapacitet av förskoleplatser i mellanområdet Gamlestaden-Utby utifrån nuvarande befolkningsprognoser finns det möjlighet att möta en del av behovet utan att bygga nya förskolor. Från våren 2029 finns det en överkapacitet på cirka 13 förskoleavdelningar i mellanområdet.

Utifrån detta är bedömningen att det kommer att krävas ytterligare planläggning av 2 förskolor om vardera 4 avdelningar inom stadsdelen medan grundskolebehovet är uppfyllt.

Detta behov tas delvis omhand inom detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2, där det planeras för en fristående förskola med 4 avdelningar i kommunal regi.

Aktuell detaljplan behöver planera för resterande behov.

Det bör poängteras att nulägesbilden av framför allt stadsdelens förskolebehov förändras kontinuerligt. Allteftersom den nya bebyggelsens inriktning framträder så klarnar också bilden kring olika bostadstypers skilda behov av social service. Flera typer av

kategoriboenden alstrar inget eller mycket små behov av förskole- och grundskoleplatser. Ett slutligt utfall, där en relativt hög andel av den nytillkomna bostadsbebyggelsen utgörs av kategoriboenden (studentbostäder, BmSS-bostäder, Trygghetsbostäder, +55-bostäder) medför därmed att behovet kan skrivas ned.

Även allmänna demografiska trender i samhället i stort medför att nulägesbilden av stadsdelens för- och grundskolebehov kräver en återkommande översyn. Den tidshorisont som staden arbetar utifrån när dessa behov utreds är ca 20 år.

Störningar

Trafikbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader började gälla 1 juni 2015. Bullerförordningen gäller för planer som är påbörjade från och med 2 januari 2015. Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar dock förordningens riktvärden även för planer som är påbörjade före detta datum.

Sammanfattning av riktvärdena enligt förordningen:

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Men samma som ovan vad gäller uteplats.
- Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Göteborgs Stads riktlinje för hantering av trafikbuller på skolors och förskolors friytor, togs fram och godkändes av berörda direktörer i april 2022. Dess syfte är att sätta ramar för hur buller från väg- och spårtrafik på nya skolors och förskolors friytor bör hanteras och bedömas i stadsutvecklingen. En sammanställning av riktlinjens bedömningsgrunder vid arbete med skolor och förskolors friytor finns i tabellen nedan.

≤ 50 dBA	God	• Säkerställer en god ljudmiljö på aktuella delen av friytan • Eftersträvas på så stor del av ytan som möjligt
50 - 55 dBA	Acceptabel	• Säkerställer en acceptabel ljudmiljö på aktuella delen av friytan
55 - 60 dBA	Dålig	• Vid dessa nivåer råder en dålig ljudmiljö på den aktuella delen av friytan • Undviks så långt som möjligt
≥ 60 dBA	Oacceptabel	• Dessa nivåer är för höga för att tillåtas på friytan

Fig. 30. Sammanställning av bedömningsgrunder ekvivalent ljudnivå vid arbete med skolor och förskolors friytor som kan användas i planeringen av nya skolor och förskolor.

Industribuller

SKF har idag verksamhetstillstånd från 1985-07-04 med beslut om bland annat buller 1989-06-30 (nr 87/89 dnr 506–61/84). Tillståndet medger buller upp till 55 dBA dagtid, 50 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid vid närmaste bostad.

Naturvårdsverkets allmänna råd avseende externt industribuller är upphävda. Boverket och Naturvårdsverket tog därför 2015 fram en vägledning gällande industribuller och annat verksamhetsbuller enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Vägledningen kan tillämpas för planer påbörjade från och med 2 januari 2015.

Våren 2020 publicerade Boverket allmänna råd för buller från industri- och annat verksamhetsbuller och i samband med det har vägledningen från 2015 reviderats.

Planarbetet för kv. Gösen påbörjades 2009 och det är inte helt tydligt om det är befintligt verksamhetstillstånd eller de allmänna råden som är styrande i lämplighetsprövningen för denna detaljplan. Boverket och Miljöförvaltningen råder dock till analogisk tillämpning i lämplighetsprövningen, dvs att i det fall bestämmelser saknas tillämpa regler som för en liknande situation, det vill säga Boverkets allmänna råd och Naturvårdsverkets vägledning, vilket stadsbyggnadsförvaltningen prövar planen mot. Detta innebär att:

- Bästa möjliga ljudmiljö alltid bör eftersträvas och att även den framtida situationen bör beaktas. Det kan alltså finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid.
- I planläggningen kan tre olika zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. Se tabell med riktvärden nedan och på nästa sida.
- Utöver zonindelningens riktvärden bör maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerangepassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Fig. 31. Utsnitt från Boverkets allmänna råd (2020:2). Tabell, högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Fig. 32. Utsnitt från Boverkets allmänna råd (2020:2). Tabell, högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Vibrationer

Trafikverket har utfärdat riktlinjer, TDOK 2014:1021, för vad som anses vara god miljö eller godtagbar miljö avseende vibrationer. För bostäder och vårdlokaler är riktlinjen för god miljö en maximal vibrationsnivå på 0,4 mm/s vägd RMS (kvadratisk medelvärde). Vibrationsnivån får dock inte överskrida 0,7 mm/s vägd RMS. För kontor finns inga riktlinjer, men i svensk standard (SS 460 48 61) anges att riktvärdena kan behandlas mindre strikt för kontor än för bostäder. Enligt dokumentet SS 460 48 61 utgör komfortvärdet 0,4 mm/s nedre gränsen för ett amplitudintervall betecknat ”måttlig störning”. Enligt standarden anses mycket få människor uppleva vibrationer under skiktet ”måttlig störning” som störande. Amplituden anger höjden på ljudvågorna – dvs. ljudets volym.

En vibrationsutredning (Norconsult, 2016-12-12) har tagits fram under planarbetet. Den visar att de uppmätta vibrationsnivåerna i befintliga byggnader ligger under den gräns som betecknar ”måttlig störning” enligt SS 460 48 61. Mätningarna avser vibrationer från Kullagergatan samt från Artillerigatan.

För att minimera risken för störning vid nybyggnation av bostäder bör egenfrekvens för bjälklag (vertikalt) och byggnadsstomme (horisontellt) ej dimensioneras inom 4 – 6 Hz. Störst risk föreligger i vertikal riktning där bjälklagets egenfrekvens normalt ligger vid 8 – 10 Hz. Eventuella upphöjningar i gata bör byggas med långa ramper för att få mjukare passager.

Luftmiljö

Luftmiljön bedöms mot miljö kvalitetsnormer för en rad olika luftföroreningar samt mot nationella och lokala miljömål. Generellt är halterna av kvävedioxid och PM10 (partikelföroreningar) de normer som riskerar att överskridas.

Miljömålen är inte juridiskt bindande, men ska beaktas i planarbetet. Det nationella miljömålet för kvävedioxid är ett timvärde med 98-percentil på högst 60 µg/m³. I mars 2021 antogs Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, i vilket ett av miljömålen är att göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

År 2017 tog miljöförvaltningen fram en övergripande luftutredning över Gamlestaden, där bland annat det aktuella planområdet ingick. Luften bedömdes då klara miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och PM10 i nuläget och även i ett framtida scenario med nya byggnader och trafikflöden enligt detaljplaneförslaget. Dessa slutsatser bekräftas i en ytterligare luftmiljöutredning (Cowi, 2022-11-23) för kvarteret Gösen.

Risker

Verksamheter

Planområdet ligger nära SKF:s anläggningar, vilket klassas som en Seveso-anläggning där det finns risk för allvarliga kemikalieolyckor. Det ligger även i närheten av Sävenäs rangerbangård och Lärje rangerbangård, E20/Västra stambanan där farligt gods transporteras, samt en bensinstation norr om Munkebacksmotet. I ett PM som berör det

närliggande planområdet för detaljplan för blandstad vid Hornsgatan (Confire, 2023-08-30) bedöms riskbidraget från alla dessa källor, förutom SKF, som försumbart. Då Lärje rangerbangård och E20/Västra stambanan ligger på samma eller längre avstånd till det aktuella planområdet som till planområdet för blandstad vid Hornsgatan kan slutsatsen dras att deras riskbidrag även för detaljplan för kvarteret Gösen är försumbart. Sävenäs rangerbangård ligger som närmast 400 meter från den bebyggelse som planeras i kvarteret Gösen, och bensinstationen ligger som minst cirka 430 meter från densamma. Detta är ett kortare avstånd än till planområdet för detaljplan vid Hornsgatan men vid avstämning med räddningstjänsten 23-09-26 gjordes dock bedömningen att avståndet mellan dessa riskkällor och planområdet för kvarteret Gösen är tillräckligt stort för att de ej heller i denna detaljplan bedöms ha ett beaktansvärt riskbidrag.

SKF:s verksamhet omfattas av den högre kravnivån enligt Seveso-direktivet på grund av kontinuerlig hantering av härdsalt som används vid härdning av lagerkomponenter. Enligt Seveso-lagstiftningen ska SKF vart femte år upprätta en säkerhetsrapport som visar hur företaget hanterar riskerna och säkerställer att säkerheten inom och utom anläggningen är tillfredsställande. I samband med upprättandet av säkerhetsrapporten (SKF, 2014, rev. 2021) har en riskanalys upprättats kopplad till kemikaliehanteringen. Vid en olycka bedöms både miljö och personer kunna påverkas negativt i hög grad inom anläggningen. Sannolikheten för en allvarlig kemikalieolycka bedöms dock vara mycket liten. Inga händelser bedöms ge värre konsekvenser än obehag för människor som vistas direkt utanför anläggningen. Avståndet mellan anläggningarna söder om ån och planerade bostäder och kontor inom planområdet överstiger 200 meter.

Farligt gods

Enligt vägledning för hantering av risker med transporter av farligt gods, en bilaga till gällande översiktsplan, ska det tas fram särskilda riskanalyser vid exploatering av bostäder eller tätare verksamhetsbebyggelse inom 200 meter från Sävenäs rangerbangård. Avstånd till järnväg och rangerbangård från planområdet överstiger det angivna avståndet. Järnväg ligger cirka 350 m och Sävenäs rangerbangård cirka 450 m från ny bostadsbebyggelse i planområdet. Därför har ingen riskanalys tagits fram.

E20 och E45 är primära leder för farligt gods. Avståndet till E20 är cirka 400 meter och till E45 cirka 900 meter. Idag har Gamlestadsvägen inga restriktioner för farligt gods mellan E20 och E45. På övriga lokalgator får farligt gods inte föras.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn finns det risk för att vatten ansamlas inom planområdet upp till en volym av 200 – 300 m³. Modellresultat från Scalgo (dagvatten- och skyfallsprogram använt av Kretslopp och vatten) visar på att vattendjupet vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid utifrån befintliga markhöjder överstiger 0,2 meter men ej 0,27 meter för några mindre ytor inom planområdet.

Gator och trafik

Artillerigatan försörjer verksamheterna i området och är samtidigt en länk mot Utby, Kortedala och Bergsjön. Artillerigatan är relativt hårt belastad och trafikerad av allmän biltrafik, spårväg och busstrafik. Spår- och busstrafik är separerad från övrig trafik, dock går busstrafik västerut i blandtrafik. Hållplats SKF ligger vid Brahegatan centralt i Gamlestaden, mitt för SKF:s gamla huvudentré, och trafikerad av både spårvagn och buss. Det finns även en hållplats längre österut vid Bellevue industriområde.

Planområdet nås via tvärgator till Artillerigatan. På västra sidan om planområdet finns Hornsgatan som är enkelriktad i norrgående riktning och leder trafiken från området. Tillfart västerifrån sker via Sävåns Strandgata och Kullagergatan.

På östra sidan av planområdet finns Ryttmästaregatan som även den är enkelriktad norrut mot Artillerigatan. Den används för trafik som kör ut från området. Tillfart sker via Bellevue och Stallmästaregatan. Kullagergatan är idag från Sven Wingquists gata till Ryttmästaregatan avstängd för allmänheten.

Aktuella trafikmängder framgår av PM Trafik- och utformningsförslag (2023-10-16, rev 2025-03-12).

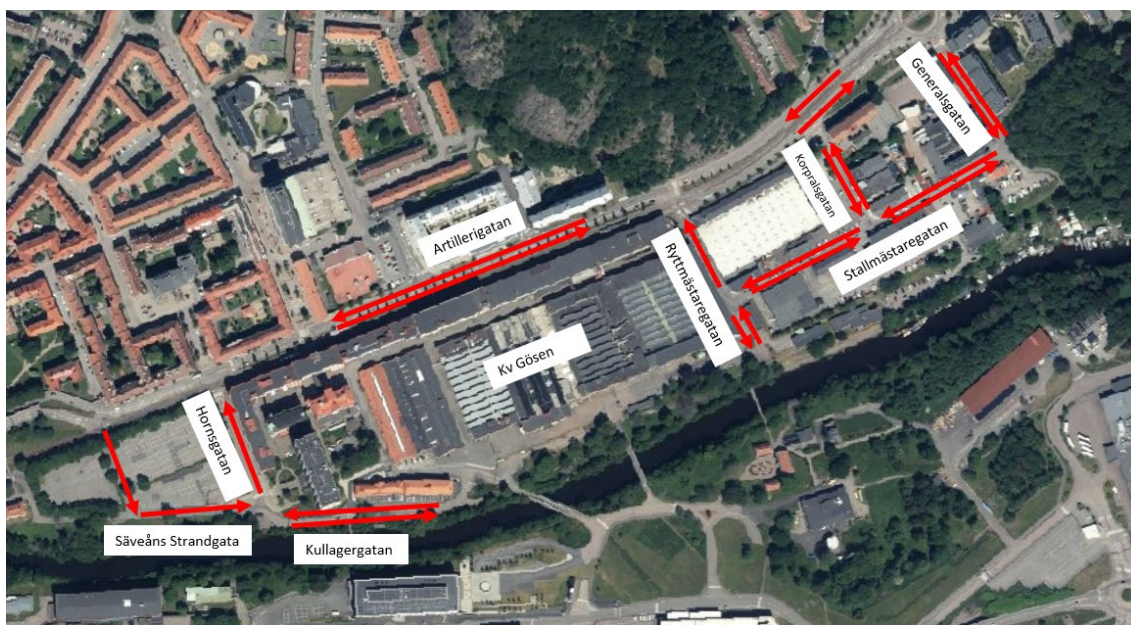


Fig. 33. Dagens trafikföring kring planområdet.

Gång- och cykel

Längs Artillerigatans södra sida finns en gång- och cykelväg som är en del av Göteborgs pendelcykelvägnät. Den kopplar samman pendelcykelvägnätet längs Gamlestads- vägen i väst och Kortedalavägen samt Kvibergsvägen i öst. Det finns inga cykelvägar utmed lokalkörbanorna vid Bellevue, Ryttmästaregatan, Sävåns Strandgata eller Hornsgatan. På dessa gator hänvisas cyklare till körbanorna.

Gående kan ta sig på gångbanor utmed de flesta av gatorna i närområdet. Det finns tre passager över Artillerigatan, vid Hornsgatan, SKF:s hållplats och Ryttmästaregatan. Norr om Artillerigatan ligger Gamlestadens stadsdelscentrum med ett antal målpunkter för gående.

Söder om Sävån ligger SKF som är en stor arbetsplats och ett stort flöde gångtrafikan- ter kan förväntas passera planområdet. Från planområdet finns två gångbroar där pas- sage över Sävån är möjlig till SKF:s område. Det är dock inte möjligt idag att komma vidare söderut eller att promenera längs Sävån söder om kvarteret Gösen då området är inhägnat.

Parkering

Gatorna i Bellevue industriområde är idag reglerade med allmän korttidsparkering under dagtid. SKF:s verkstadsklubb har en egen parkering vid Ryttmästaregatans södra ände. Längs Sven Wingquists gata ligger 10 snedställda platser och på Kullagergatans västra del ligger 40 privata parkeringsplatser. Väster om Hornsgatan ligger en stor

parkeringsplats som bl. a. ägs av SKF. Övrig befintlig parkering inom planområdet är kopplad till tidigare industriverksamhet vars behov upphör vid ny detaljplan.

Kollektivtrafik

Artillerigatan trafikeras idag av flera buss- och spårvagnslinjer med tät trafik.

Hållplats SKF trafikeras av spårvagnslinjerna 6, 7 och 11. Turtätheten för dessa i högt trafik är ca 6–10 minuter mellan avgångar för respektive linje. Linje 6 går mellan Länsmansgården och Kortedala, linje 7 mellan Tynnered och Bergsjön och linje 11 mellan Saltholmen och Bergsjön. Samtliga linjer passerar centrala Göteborg.

Busslinjerna 510 och 21 trafikerar också hållplatsen. Bussarna avgår mellan var 15:e och 20:e minut i högt trafik för respektive linje. Linje 510 går mellan Partille och Heden, linje 21 mellan Eketrögatan och Bergsjön.

Planområdet bedöms enligt Göteborgs Stads kriterier uppfylla villkoren för direkt närhet till god kollektivtrafik. Planområdet ligger även cirka 600 meter från kollektivtrafikknutpunkten Gamlestads torg där även pendel- och regionaltåg passerar.

Byfogdegatan och von Utfallsgatan trafikeras också av enstaka bussturer.

Teknisk försörjning

El, tele och fjärrvärme

Inom planområdet finns både privata och allmänna ledningar. Ledningar för elnät och fjärrvärme som passerar kvarteret Gösen är viktiga även för kunder utanför området framgent. Det finns tre nätstationer i drift inom området, men utrustningen i stationerna är ålderstigen och behöver ersättas. SKF har egna lågspänningsledningar. Befintliga broar över Säveån bär allmänna el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Det finns tele/fiber utmed Artillerigatans södra sida samt i Ryttmästaregatan och i några av broarna över ån.

Befintliga ledningar och stationer tillhörande Göteborgs Energi är skyddade med ledningsrätt. Dessa behöver vara i drift tills de är ersatta med nya.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett privat ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten. Det finns allmänna VA-ledningar i Ryttmästaregatan, Artillerigatan och Hornsgatan. Fastigheten Gamlestaden 2:11 är ansluten till allmänt VA-ledningsnät för dricksvatten och spillvatten i Artillerigatan samt via gemensamhetsanläggning i Hornsgatan för spillvatten.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds via privata dagvattenledningar till Säveån. Huvuddelen av planområdet avrinner åt väst/sydväst i riktning mot Säveån, medan avrinning från Ryttmästaregatan sker åt syd/sydost i riktning mot Säveån.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Dagvattnet från Ryttmästaregatan och delar av Artillerigatan avleds i allmänt kombinerat avloppsledningsnät till Ryaverket. Vid höga flöden bräddas avloppsvattnet ut i Säveån.

Högvatten och klimatanpassning

Planområdet påverkas av höga flöden i Sävån. Planeringsnivåer för bebyggelse gällande högsta högvatten (HHW) ska för denna del av Sävån vara +2,7 och för högsta flöde +3,3 (RH2000). Marken närmast ån, den västra delen av Kullagergatan och delar av parkområdet kommer översvämmas vid enstaka tillfällen vilket bedömts vara acceptabelt. En utredning gällande översvämningsrisk har tagits fram under planarbetet (Stadsbyggnadskontoret 2016-03-17, reviderad 2022-04-02).

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att mark som i gällande detaljplaner huvudsakligen tillåter trafik- och industriändamål får ny användning. Planförslaget möjliggör centrumverksamheter som exempelvis restauranger, kontor och kulturverksamheter, vård, handel, förskola, bostäder och parkeringsgarage samt gator, park och naturområde. Befintlig bebyggelse som ska bevaras får användningsbestämmelsen Q₁ som möjliggör en bred användning anpassat till byggnadernas kulturhistoriska värden. Förändringarna innebär att industri- miljön delvis bevaras och delvis omvandlas till nya stads kvarter.

Total BTA efter utbyggnad	116 600 m ² BTA
Varav nybyggnad	104 500 m ² BTA
Bostäder	70 700 m ² BTA
Övriga lokaler (till exempel centrumändamål, handel eller vård)	43 000 m ² BTA ²
Förskola	1100 m ² BTA
Parkering ovan mark	1800 m ² BTA



Fig. 34. Skärmlapp från illustrationskarta 2025-05-23

Stadsbyggnadsidé

Detaljplanen utgör en del i en större utveckling av hela Gamlestaden där målet är en sammanhängande, tät, urban kvartersstruktur kring en levande och effektiv knutpunkt vid Gamlestads torg. Den gamla industrimiljön som har varit sluten men efterhand öppnats upp, kommer genom detaljplanens genomförande att öppnas upp ytterligare och då

bli en integrerad del av Gamlestaden genom omvandlingen till nya stadskvarter med en blandning av funktioner.

Planområdets karakteristiska utsida mot Artillerigatan, med en lång, sluten och sammanhållen fasad i liv med gatan, återkommer i de nya byggnader som ska omge området. Tre portiker tas upp i de nya fasaderna för att skapa genare kommunikationer och tryggare stadsrum samt minska barriärer. Planområdet blir på detta vis bättre integrerat i Gamlestadens gatunät. De nordsydliga kopplingarna knyter samman parken och det blågröna stråket med Artillerigatan och kvarteren norrut.

Innanför den bebyggelse som ska kanta Artillerigatan och Ryttmästaregatan uppförs tre kvarter där tidigare industribyggnader rivs. Kvarteren rymmer främst bostäder, men även centrumfunktioner och förskola ska finnas här. Dessa byggnader tillåts bli högre än befintlig bebyggelse, speciellt i de högdelar som finns i respektive kvarter. Den nya bebyggelsen ska inordna sig i befintlig struktur och komplettera den bevarade delen av området, utan att för den sakens skull underordna sig arkitektoniskt. Byggnaderna ska formges med utgångspunkt i platsens etablerade byggnadstradition och industriella historia, med målsättningen att bibehålla och återskapa områdets sammanhållna karaktär. Ett medvetet återbruk av material och byggnadsdelar gör att materiella spår från den forna industrimiljön får fortleva som detaljer i den nya bebyggelsen eller utemiljön samtidigt som värdefulla resurser tas tillvara.

De nya bostadskvarteren länkas samman med de två fabriksbyggnader som bevaras via ett rätvinkligt gatunät utformat för låga hastigheter. Bostadskvarterens struktur utgår från det historiska mönstret med byggnader placerade utmed tvärgator, vinkelräta mot Artillerigatans långa av byggnader. De långa stråken längs Rullagergatan och Kullagergatan bevaras och kompletteras med ytterligare tvärgator.

Detaljplanen möjliggör för publika mötesplatser genom gatornas gestaltning, ett torg i korsningen Arvid Palmgrens gata och Kullagergatan samt genom det park- och naturstråk längs Säveån som utgör tvärgatornas fondmotiv. Park- och naturstråket tillgängliggör Säveåns strand och innefattar även befintlig bro till Säveåns södra sida. Parken/naturområdet ska på sikt utgöra en del av ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk längs Säveåns hela sträckning genom Göteborg.

Utgångspunkter för bebyggelse

Utgångspunkten för omvandlingen av planområdet har varit att befintliga byggnader och detaljer av industrihistoriskt och/eller arkitektoniskt värde i första hand ska bevaras. Byggnaders skick och föroreningar i byggnader och mark har dock föranlett beslut om en omfattande rivning av den befintliga bebyggelsen. Där rivningar sker ska nya byggnader inordnas i den befintliga strukturen genom att mot Artillerigatan inlemmas i den långa fasad som blivit ett signum för fabriken och i kvarterets inre bygga vidare på den befintliga strukturen med kvartersstora hallar och kommunikationsvägar i ett stadsmässigt ruttmönster.

I den tidigare utvecklingen av Gamlestaden har ett övergripande gestaltningsprogram för Gamlestads torg tagits fram (White, 2012-11-27). Detta program behandlar inte det aktuella planområdet, men fastlägger flera principer som varit vägledande även för arbetet med kvarteret Gösen, som till exempel strävan efter en sammanhållen variation med levande bottenplan.

Inför utställning 2 har ett gestaltningsprogram tagits fram för detaljplanen. Gestaltningsprogrammet formulerar en gemensam vision och ramverk för den framtida stadsmiljön.

Kärnmeningen i målbilden för utvecklingen av kvarteret är ”en levande och tillåtande blandstad där ny bebyggelse anknyter till den lokala kontextens fysiska uttryck, identitet och kulturhistoriska innehåll”. För en utförlig redovisning, se DP Gösen Gestaltungsprogram (Liljewall, 2023-10-18)

Historiskt sett har området utgjorts av en strikt ram av sammanhängande byggnader som omsluter det inre fabriksområdet och bildar gräns mot de allmänna gatorna Hornsgatan, Artillerigatan och Ryttmästaregatan, samt av en friare insida, med fristående och sammanbyggda fabriksbryggor anpassade efter industrins behov inom en rätvinklig kvartersstruktur. Dessa principer är grunden för gestaltningen av planområdet.

Ny bebyggelse ska gestaltningsmässigt ta stöd i områdets industrihistoriska och arkitektoniska särart, vara sammanhållen och inordna sig i det historiska bebyggelsemönstret, utan att för den sakens skull underordna sig arkitektoniskt. Vissa karaktärsdrag återkommer i den nya bebyggelsen för att skapa enhetlighet, men det finns, framför allt i planområdets inre delar, rum för en variation som återknyter till områdets pragmatiska framväxt över tid. Kvarterets originalstruktur ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt också i alla delar där större rivningar och nygestaltningar genomförs. Detta för att möjliggöra en avläsning av det nya mot det ursprungliga/befintliga. Gestaltningen av marken ska utgå från det industriella arvet och utgöra ett gemensamt golv i området. Både byggnader och offentliga miljöer ska präglas av de gedigna material som finns i området idag, där det röda teglet är det mest framträdande.

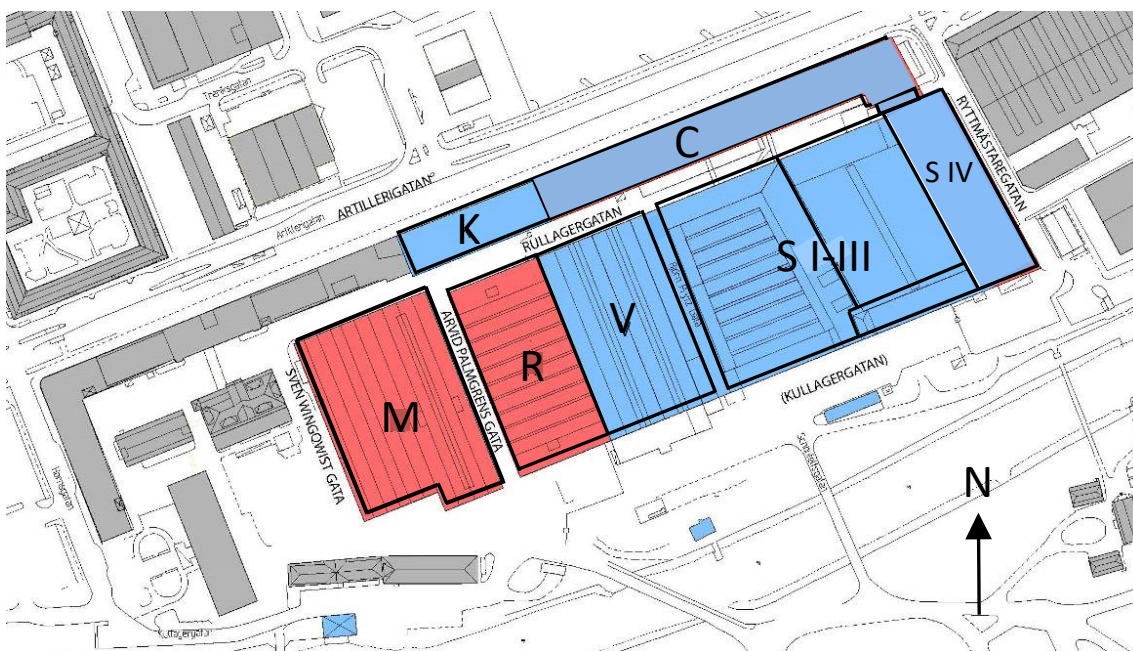


Fig. 35. Rödmarkerade byggnader bevaras, blåmarkerade byggnader rivs. Grå byggnader ligger utanför planområdet.

Byggnader som rivs

Vid planens genomförande kommer de byggnader inom planområdet som kantar Artillerigatan att rivas. Dessa två tidigare fabriksbyggnader, markerade med K och C i fig. 35, är så pass förorenade efter tidigare industriverksamhet att bevarande och sanering bedöms som orimligt. Även dagens bebyggelse längs Ryttmästaregatan liksom flera av fabriksbyggnaderna söder om Artillerigatans byggnader kommer att rivas av samma skäl. Dessa fabriksbyggnader är markerade med V och S I-III samt S IV i fig. 35. Läs mer under Konsekvensbeskrivning - Kulturmiljö.

Befintliga byggnader som bevaras

Detaljplanen innebär att fabriksbyggnaderna M- och R-fabriken (se fig. 35) bevaras genom att bestämmelse om rivningsförbud införs. Motivet är att byggnaderna är särskilt värdefulla för upplevelsen av den industrihistoriska miljön och för förståelsen av kvarters utveckling. Byggnadernas betydelse förstärks ytterligare på grund av de i övrigt omfattande rivningar som planen medger.

Byggnaderna förses med användningsbestämmelsen Q₁, vilket innebär att framtida användningar av byggnaderna ska anpassas till byggnadernas kulturmiljövärden. Bedömning av lämplig användning görs i bygglovsskedet. Bostäder, förskola eller grundskola tillåts inte inom Q₁. Möjliga användningar skulle kunna vara restaurang, mataffär, kulturverksamhet, hantverk och lokal service av olika slag. Byggnaderna förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att deras kulturhistoriska värden, arkitektoniska karaktär och betydelse i stadsrummet inte förvanskas vare sig exteriört eller interiört. Byggnadsdelar, byggnadsmaterial och tekniska installationer som vittnar om industriproduktionen ska återbrukas.

Målet för en omvandling av byggnadernas funktion är att bevara arkitektoniska kvaliteter i de enskilda byggnaderna med syftet att upplevelsen och förståelsen av dess historia och industrikaraktär ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. För att lyckas med det krävs att såväl originalkaraktären som de spår som verksamheten lämnat efter sig genom förändringar och tillägg bevaras. Kulturhistoriska värden och karaktärsdrag, exteriört och interiört, får inte förloras utan ska kunna fortleva också med en ny användning, vilken i sin tur kommer sätta sin prägel på byggnaderna och miljön som helhet. Vid omställning till ny användning kommer frågor kring allt från sanering, förstärkningsåtgärder, värme och ventilation bli aktuella, vilket också kan komma att leda till olika typer av ingrepp eller förändringar. Samtliga typer av ändringar ska alltid utföras med byggnadens kulturhistoriska värden som utgångspunkt. Det innebär att särskilt anpassade lösningar kommer att krävas för respektive åtgärd som kan komma att uppkomma.

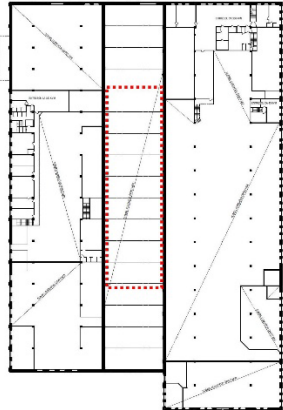
R-fabrikens fasad mot öster kommer att synliggöras i samband med rivning av överbyggnad mot V-fabriken. Efter rivning ska fasaden återställas till ursprunglig utformning. Nya upptagningar i återställd fasadmur ska begränsas. Finns krav på kompletterande upptagningar ska dessa göras med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska karaktär.

Vid R-fabrikens nordöstra hörn möjliggörs en transformatorstation. Denna får ha en bruttoarea på högst 80 kvadratmeter. En transformator har tidigare funnits inom byggnaden på aktuell plats.

För mer information om M- och R-fabrikens värden och kommande gestaltning, se Förutsättningar - Kulturmiljö samt det bilagda gestaltungsprogrammet.

Bestämmelser på plankartan:

Bestämmelse	Byggnad	Betydelse
Q₁ Användning anpassad till byggnadens kulturvärden	M och R	Innebär att framtida användningar av byggnaderna ska anpassas till byggnadernas kulturmiljövärden. Förskola, grundskola eller bostäder tillåts ej.

q1 Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas.	M och R	Innebär att byggnaden är skyddad genom förbud mot rivning. Bestämmelsen säkerställer därigenom att stommen inte får rivas eller ersättas.
q2 Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för ingrepp i del av tak, ej takstolar.	M	Delar av taket över byggnadens mittskepp får demonteras för att möjliggöra ett inre gårdsrum. Takstolar och pelare ska skyddas och bevaras. Figur nedan visar med röd markering den del av byggnaden där undantag från rivningsförbud får medges, med en ungefärlig omfattning och utbredning. 
q3 Byggnadens exteriör (fasader och tak) ska bevaras till såväl helhet som material och detaljer, så att dess kulturhistoriska värden, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. Vid upptagningar i fasadmur ska detta göras med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter och betydelse i stadsrummet.	M och R	Detta innebär att byggnadsvolymer som helhet inte får förvanskas. Enstaka nya upptagningar kan vid behov tas upp men i första hand ska befintliga alternativt igenmurade öppningar utnyttjas. Vidare innebär bestämmelsen skydd av: <i>M-verkstaden</i> <u>Fasader:</u> Murad granitsockel med stenblock av gatstenstyp. Detaljrika röda tegelfasader med väggfält och omgivande väggpelare/pilastrar, ornamenteringar och mönstermurning i ljusare tegel. <u>Tak:</u> Takutformning. Lanternintak med takfönster. <u>Öppningar i fasad:</u> Befintlig fönstersättning. Fönsterindelning med höga rektangulära fönster mellan väggpelare. Smårutsindelade fönsterbågar med spröjs. Stålbalkar över

		fönster- och dörröppningar. Fönsterband längs takuppbyggnad. Ursprunglig entrédörr mot Rullagergatan. <u>Ståltrappor och rörinstallationer</u> <i>R-fabriken</i> <u>Fasader:</u> Röda tegelfasader murade med enkel dekor. Sågtandsprofil mot väster och öster samt stramt klassicistisk fasadgestaltning mot söder (förhöjt murat parti). Trappor med smidesräcken inklusive ursprungligt dörrparti och dörrblad vid söderfasad. <u>Tak:</u> Platt tak på tvåvåningsbyggnaderna, sågtandstak över verkstads-hallen med spröjsade fönsterglas. <u>Öppningar i fasad:</u> Befintlig fönstersättning. Spröjsade, indragna fönster.
q4 Byggnadens interiör ska bevaras, så att dess kulturhistoriska värden och arkitektoniska egenart inte förvanskas.	M och R	Detta innebär skydd av: <i>M-verkstaden</i> <u>Rum:</u> Huvudsaklig planlösning med byggnadens indelning i öppna, höga verkstadshallar. Synlig takstolskonstruktion, takstolar och pelare. Taktraverser. Invändiga tegelmurar. Tak- och lanterninfönster. <u>Inredning:</u> Avsats med trappor och räcken samt dörrar av plåt i byggnadens nordvästra rum. Entresolplan med räcken i den sydvästra delen. <i>R-fabriken</i> <u>Rum:</u> Den öppna fabrikslokalen och den huvudsakliga planlösningen i de norra och södra byggnadskropparna. Takfönster i sågtandstak. Synliga takstolar och pelare.

		<u>Inredning:</u> Smidesdetaljer. Centralt placerad trappa med smidesräcken i byggnadens norra del.
k1 Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör och interiör ska byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska karaktär särskilt beaktas. Byggnadsdelar, byggnadsmaterial och tekniska installationer som vittnar om industriproduktionen ska i största möjliga mån bibehållas.	M och R	Vid ändring och underhåll ska tekniska inredningar, installationer, byggnadsdelar och byggnadsmaterial samt formegenskaper och befintlig färgsättning som vittnar om industriproduktionen och dess förändringar särskilt uppmärksammas och hanteras varsamt. Vid utbyte av skyddade byggnadskomponenter som bedöms nödvändigt med hänsyn till tekniska egenskapskrav ska detta ske i så begränsad utsträckning som möjligt och med material och utformning lika befintligt. Exempel på material att bevara alternativt ersättas med likvärdigt interiört är golv av kakelplattor i hus M och gjutjärnsplattor i golv i hus R. Vid underhåll och ändring ska också byggnadens ytskikt med dess patina särskilt uppmärksammas i syfte att så långt det är möjligt bibehållas.
k2 Vid upptagningar i de inre murväggarna ska detta göras med särskild hänsyn till interiörernas kulturhistoriska värden och arkitektoniska egenart.	M	Eventuella upptagningar får göras med särskild hänsyn till ursprunglig planlösning. Det innebär att de inre murväggarna ska bibehållas i så stor utsträckning att den ursprungliga rumsindelningen fortsatt kan upplevas.



Fig. 36–37. Ovan: M-verkstaden, invändiga detaljer; överljusfönster, travers, bärverk, rördragningar och tekniska installationer, golv i keramik med mera. Foton på denna och nästa sida: Lindholm restaurering.



Fig. 38.: R-fabriken, utvändiga detaljer: entré från Kullagergatan, trappa med smidesräcken och entrédörr i trä med detaljer av koppar.



Fig. 39. T.h.: R-fabriken, invändiga detaljer, synliga takstolskonstruktioner och balkar, överljus och spröjsade fönster och rörinstallationer.

Återbruk

För de byggnader som bevaras ska återbruk av byggnadsdelar, byggnadsmaterial och tekniska installationer som vittnar om industriproduktionen prioriteras, med syftet att förstärka upplevelsen av byggnadernas historiska användning.

Genom återbruk – i nya byggnader och utemiljöer – av material och byggnadsdelar från de byggnader som rivs är målsättningen att materiella spår från den forna industrimiljön ändå ska kunna fortleva när området får en ny användning. Återbrukat material kan bestå som detaljer in i den nya bebyggelsen eller utemiljön samtidigt som värdefulla resurser tas tillvara. Tegel, stentrappor, smidesdetaljer, ursprungliga fönster och dörrar är exempel på material som kan återbrukas.

Bygglov och byggnämnan vid ändring och underhåll

En administrativ planbestämmelse reglerar att bygglov krävs för ändring och underhåll av byggnad som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser. I *Antikvarisk verksamhetsplan*, Lindholms restaurering 2011, finns en närmare beskrivning av byggnaderna samt fotografier.

Medverkan av antikvarisk sakkunnig förutsätts vid såväl planeringen som genomförandet av ändringsarbeten i byggnaderna som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Ny bebyggelse mot Artillerigatan/Ryttmästaregatan

Bebyggelsen längs Ryttmästaregatan och Artillerigatan ska sammanlänkas och liksom idag utgöra en del i ramen av bebyggelse runt de gamla kullagerfabrikerna. Med tre portar genom byggnaderna från Artillerigatan och Ryttmästaregatan, knyts området ihop med omgivningen och bidrar till ett finmaskigare och tryggare gatunät och till att tillgängliggöra det idag i stort sett slutna kvarteret.

Byggnaden som ersätter hus K tillåts bli lika hög som befintlig byggnad, med väl tilltagna rumshöjder för att kunna spegla de höga fönstren och generösa rumsstorlekarna i den ursprungliga byggnaden. Liksom idag kommer byggnaden resa sig högre än omgivande byggnader i fonden av Treriksgatan. A-fabrikens klocktorn i fonden av Brahegatan, kommer dock fortfarande vara den högsta mot Artillerigatan och behålla sin karaktär av huvudbyggnad.

Det nya hus C blir mer nedtonat och underordnar sig hus K genom att den översta våningen ska vara indragen minst 2,5 m och genom att byggnadernas höjd regleras så att det blir ett släpp mellan den översta våningen på hus C och hus K. Regleringen av de nya byggnadernas höjder syftar också till att låta det befintliga klocktornet och A-porten framträda med sin historiska betydelse. Totalt kan byggnaden som ersätter hus C bli upp till sex våningar, med normala rumshöjder.



Fig. 40. Vy från öst, mot korsningen Artillerigatan/Ryttmästaregatan. Visualisering Liljewall.

Utformningsbestämmelser reglerar att tillkommande bebyggelse ska ansluta till kvarterets ursprungliga utpräglade industrikaraktär. I linje med detta ska det huvudsakliga fasadmaterialet vara tegel i dämpade jordnära kulörer. Dock kan enstaka volymer i annat utförande tillåtas inom respektive kvarter om det bedöms bidra till hög arkitektonisk kvalitet och god helhetsverkan. Fönster ska placeras repetitivt i fasad, vilket accentuerar de väl tilltagna fasadlängderna och stärker intrycket av att planområdet ramas in, som idag. Fönstren ska ha ett vertikalt uttryck och utformas som ”hål i mur”. För att åter skapa befintlig fasads strama uttryck mot Artillerigatan tillåts ej balkonger mot denna. Syftet är också att skapa en skarp gräns mellan den offentliga och den privata sfären. Mot Ryttmästaregatan och Rullagergatan får balkonger inte kraga ut över byggrättsgräns. Mot Artillerigatan och Ryttmästaregatan ska byggnaderna ha en striktare gestaltning, medan en större variation kan tillåtas mot Rullagergatan, dock med ett samlat arkitektoniskt uttryck. Byggnaderna mot Artillerigatan ska ha flacka tak, med en lutning på max 6 grader, som en anpassning till områdets kulturmiljö. Fasadernas grad av transparens i gatuplanet regleras för att de ska bidra till ett aktivt stadsliv. Minst 60 % av respektive fasadlängd på byggnader mot Artillerigatan, Ryttmästaregatan, Rullagergatan och Kullagergatan ska utgöras av fönster med en brösthöjd på max 0,5 m. Tillsammans med en bestämmelse om att entréplan i byggnaderna ska ha en rumshöjd på minst 3,6 m garanterar detta möjligheten till utåtriktade verksamheter samt ger en flexibilitet i användning. Skulle Artillerigatan till exempel omdanas så ska det vara möjligt att ta upp fler entréer mot denna (bestämmelse v₃). Intentionen med utformningen av byggnadernas bottenvåningar är att de ska bidra till ett aktivt stadsliv, vilket förväntas bidra till attraktiva, trygga och säkra miljöer.

I de nya byggnaderna mot Artillerigatan tillåts flera användningar. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Den används här med syftet att möjliggöra en blandning av verksamheter, till exempel kontor, restaurang, handel, kulturverksamhet, gym, bank eller annan service. Detaljplanen tillåter även användningen Vård, som här kan vara till exempel vårdcentral, äldreomsorg eller ungdomsmottagning. Handel tillåts i bebyggelsen mot Artillerigatan, vilket syftar till att möjliggöra för olika former av hantverk, enligt PBL -87. Byggnaderna får även nyttjas för skoländamål, dock ej för- eller grundskola. Parkeringsgarage får anordnas under mark (P_2). Bestämmelsen inbegriper även själva infarten i markplan. Parkering tillåts även i markplan, dock med max 10 platser per användningsområde (P_3), för att behovet av parkeringsplatser för funktionshindrade ska kunna tillgodoses.

Det är tillåtet att anlägga en transformatorstation med en största storlek på 80 kvadratmeter i markplan mot Rullagergatan i den östra delen av den nya C-byggnaden, samt en teknisk anläggning för sprinklersystem under mark i den nya K-byggnaden.

Mot Ryttnästaregatan får bebyggelsen innehålla bostäder, vård, centrumverksamheter och skola, dock ej grundskola. Parkeringsgarage får anordnas under mark. Även här tillåts max 10 parkeringsplatser i markplan per användningsområde.

Nya bostadskvarter

På platsen där S- och V-fabrikens byggnader står idag ger detaljplanen möjlighet att uppföra tre slutna kvarter, med utgångspunkt i de gamla kullagerfabrikernas ursprungliga kvartersindelning. Kvarteren bildar tillsammans med de två fabriksbyggnader som ska bevaras planområdets ”insida”. Här tillåts en större grad av variation i gestaltningen av bebyggelsen, men inom ett strikt gatunät och med rötterna i områdets sammanhållna industriella karaktär.

De tre nya kvarteren får uppföras till en höjd motsvarande sju våningar, förutom i de högre torn på upp till 16 våningar som får byggas i det nordvästra hörnet av varje kvarter. Liksom för bebyggelsen mot Artillerigatan gäller att tillkommande bebyggelse ska ansluta till kvarterets ursprungliga utpräglade industrikaraktär och att fönster ska placeras repetitivt i fasad. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara tegel i dämpade jordnära kulörer, men enstaka volymer i annat utförande kan tillåtas om de bedöms bidra till hög arkitektonisk kvalitet och god helhetsverkan.

Minst 60 % av respektive fasadlängd på byggnader mot Artillerigatan, Ryttnästaregatan, Rullagergatan och Kullagergatan ska utgöras av fönster med en brösthöjd på max 0,5 m. Entréplan i byggnaderna ska ha en rumshöjd på minst 3,6 m för att garantera möjligheten till utåtriktade verksamheter samt ge en flexibilitet i användning. Undantag del av fasad mot väster för kvarteret längst i väster, där parkeringsgarage får finnas i del av markplan.

Balkonger får inte kraga ut över byggrättsgräns mot Ryttnästaregatan och Rullagergatan, och får uppta max 30% av fasadlängd mot dessa. Mot tvärgatorna samt mot Kullagergatan på kvartersmark tillåts balkonger kraga ut 0,6 m från våning 2 och uppåt. Begränsningen om att max 30 % av fasadlängden får upptas av balkong gäller även här. Bestämmelserna syftar till att skapa en stadsmässighet och en tydlig gräns mellan det som är allmänt tillgängligt och det som är privat och samtidigt möjliggöra för den boendekvalitet som en mindre/fransk balkong ger.



Fig. 41. Visionsbild för en av tvärgatorna. Upphöjda uteplatser skapar privata zoner och olika funktioner som sittmurar, cykelparkeringar och planteringar ger struktur till platsen. I fonden skymtar en portik mot Artillerigatan. Visualisering Liljewall.

De nya kvarterens huvudsakliga användning är bostäder. Bostäder tillåts dock ej i entréplanet mot Kullagergatan, Rullagergatan och Ryttmästaregatan, med undantag för bostadsanknutna lokaler (exempelvis soprum, tvättstuga, cykelrum och samlingslokaler) och bostadsentréer. Syftet med denna bestämmelse är att skapa förutsättningar för en variationsrik och levande gatumiljö. Förutom bostäder kan de nya kvarteren innehålla vård, centrumverksamheter samt förskola och skola, dock ej grundskola. Detaljplanen ställer krav på att åtminstone fyra förskoleavdelningar ska placeras inom ett av planområdets bostadskvarter. Bruttoarean för denna förskola ska vara minst 1100 kvadratmeter. Gårdarna ska fungera både för boende och för de förskolor som ska byggas, och vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar. Garage får anordnas under mark, och i kvarteret längst i väster även i markplan för del av fasadlängd mot väster. Gårdsytan för det kvarteret ligger därmed en våning upp, och plankartan reglerar att högsta höjd på planterat bjälklag får vara +12 meter över kartans nollplan här.

Övriga byggnader

Planen möjliggör en tillbyggnad på R-fabrikens södra sida. Tillbyggnaden ska underordna sig befintlig byggnads gavelmotiv och anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden så att god helhetsverkan uppnås. Fasader på tillbyggnaden ska i huvudsak vara transparenta. Syftet med tillbyggnaden är att möjliggöra för en tillgänglig lokal kopplad till restaurang eller annan publik funktion vid torget framför.

Den paviljong som möjliggörs i parkmiljön, i anslutning till stråket längs Arvid Palmgrens gata och bron över Säveån, ska gestaltas som ett formstarkt nytt inslag i området. Med transparenta fasader kan paviljongen få funktionen av en lykta i parken, och bidra till att skapa trygghet. Det är mycket viktigt att byggnaden utformas så att ingen sida upplevs som en undanskymd baksida. Kvartersmarken ska höjdsättas och utformas så att föreslagen byggnad och angränsande mark mot park upplevs höra samman med parken.

Utformning av allmän plats och allmänt tillgängliga ytor

Gestaltningen av allmän plats och kvartersmark ska upplevas som en helhet där de som besöker stadsdelen inte lägger märke till gränser mellan olika fastigheter. Utformningen av marken utgår från det industriella arvet; praktiskt, rationellt och med material som härrör från platsen, så som gatsten, asfalt och platsgjuten betong. Befintliga material och byggdelar från platsen ska återanvändas så långt det är möjligt. De allmänna gatorna får en viktig funktion i stadsdelen för att på ett säkert sätt leda trafiken till, från och genom området. Kvartersgatorna blir viktiga stråk för de som vistas i området och är

tillgängliga för alla. Gatorna ska kantas av entréer, lokaler och bostäder. Trafikmängden bedöms liten och gatorna innanför "ramen" är att betrakta som lågfartsgator. Mot både allmän plats och kvartersgator regleras om balkonger tillåts och i sådana fall hur mycket de får kraga ut. Detta syftar till att skapa en tydlig gräns mellan den offentliga och den privata sfären och är även en anpassning till områdets industriella arv.

Förutom längs Ryttmästaregatan och merparten av Kullagergatan ska markytan ha en jämn nivå utan kantstenar.

Det bilagda gestaltungsprogrammet tar upp principer för utformning av allmän platsmark och kvartersmark, och lösningarna redovisas även i större detalj i trafikförslagets gestaltungsbilaga.



Fig. 42. Gator med blå streckade linjer är allmän plats, gator med röd streckad linje är kvartersmark. Artillerigatan ingår ej i planområdet, men är allmän plats.



Fig. 43. Verksamheterna växer ut och skapar intressanta kantzoner längs stråket. Referens från Varvsstaden i Malmö. Visualisering Wingårdhs.



Fig. 44. Funktioner som torghandel, food trucks och serveringar ger förutsättningar för en levande miljö. Referens för Arvid Palmgrens gata och platsen söder om hus R, från Vulkan i Oslo. Bild Fredrikke Wiheden.



Fig. 45. T.v. Referensbild för Rullagergatan som ett aktivt och levande gaturum. Referens: Charlton riverside, Faraday works, London. Coffey Architects, Studio Egret West.

Solljus

Den solstudie (Liljewall, 2023-01-21, rev 2025-01-27) som tagits fram visar att den föreslagna bebyggelsen inte skuggar befintliga bostadskvarter norr om planområdet (kv. Makrillen) vid sommarsolståndet i juni. På förmiddagen i mars, då det råder en för året genomsnittlig situation för sol- och skuggförhållanden, ökar skuggningen av kv. Makrillen jämfört med befintlig situation. Det är främst högdelarna i de nya kvarteren som skuggar men deras skuggor flyttar sig snabbt över fasaderna. Solljusförhållandena förblir goda framför allt på grund av Artillerigatans generösa bredd på ca 40 meter.

Större delarna av bostadsgårdarna i de nya kvarteren får gott om solljus mitt på dagen på grund av sin storlek. I mars blir skuggningen stor på gårdarna efter cirka kl. 14:00. Mitt på dagen når solljuset ner på tvärgatorna mellan kvarteren även i mars och delar av Rullagergatan blir solbelyst. Kullagergatan och parkstråket är väl solbelysta hela året på grund av sitt fria läge mot Säveån. De låga bevarade byggnaderna M och R bidrar till att solljuset når den nya bebyggelsen och de sydvästvända fasaderna.

Vid en placering av förskola i den södra gaveln av mittenkvarteret kommer del av förskolegård vid vårdagjämning att ha sol mellan kl.10 och 13. I maj mellan kl. 10 och 15.



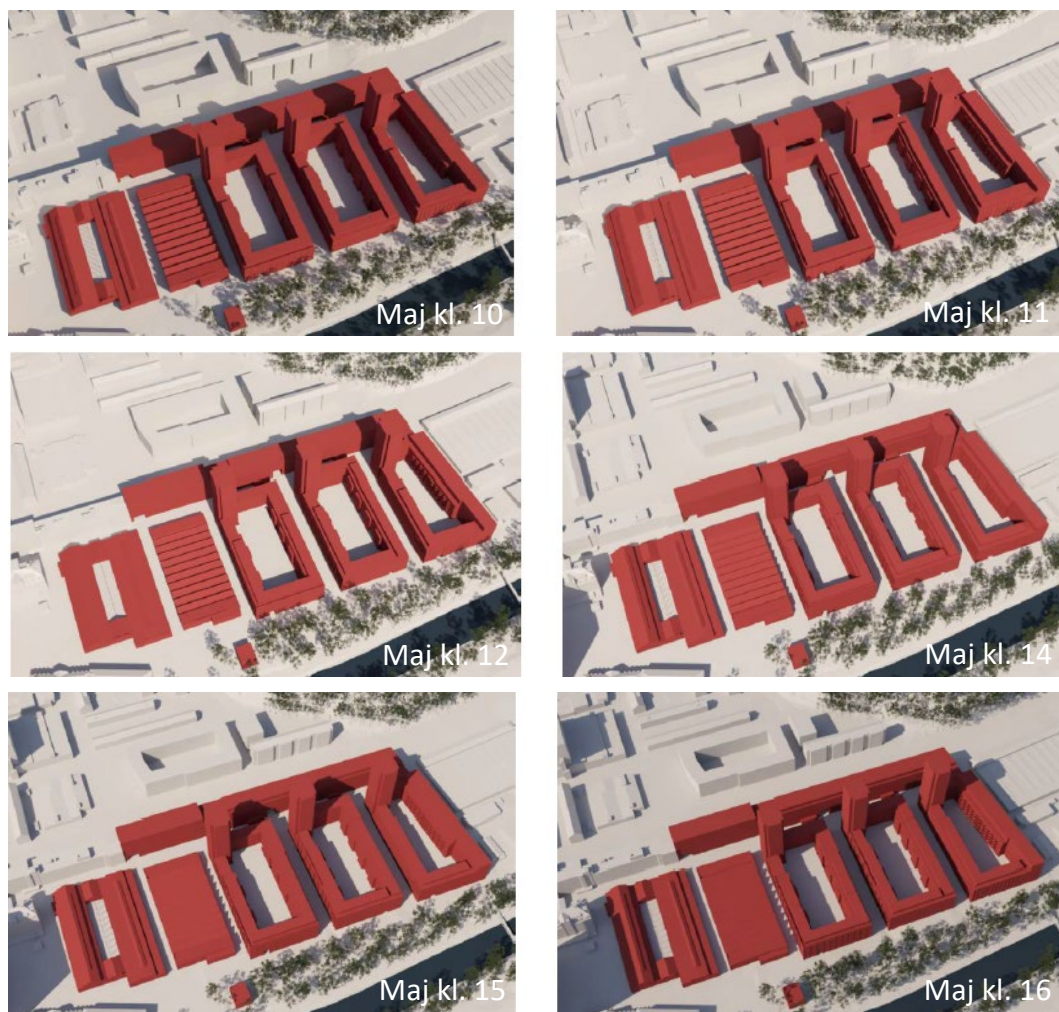


Fig. 46. Utsnitt solstudie, Liljewall Arkitekter 2023-01-31, rev 2025-01-27, för fler tidpunkter, se rapport.

Dagsljus

För att studera möjligheterna att nå de krav på dagsljus som finns för bostäder och arbetsplatser har en VSC-analys (Liljewall, 2023-01-31) tagits fram. VSC är ett mått på hur mycket direkt himmelsljus som når en fasad. VSC tar ej hänsyn till byggnadens orientering utan förutsätter en mulen dag med jämnt fördelat ljus från alla riktningar. Dagsljusfaktor i rummen beror dock på fler faktorer såsom rumsdjup, rumsform, fönsters placering, storlek och ljusgenomsläpplighet samt de omgivande ytornas reflektionsvärden. VSC är dock en indikator på om fasaden har förutsättningar för att uppfylla kraven på dagsljus i BBR.

Generellt visar analysen att den nya bebyggelsestrukturen kommer att klara kraven för dagsljus där detta krävs. Kvarteren är stora vilket bidrar till bra dagsljusförhållanden in mot gårdarna. Gatornas bredd gör att även de största delarna av fasaderna ut mot gata troligtvis kommer klara dagsljuskraven. Dock finns det områden på fasaderna där dagsljuskraven kommer bli svåra att uppfylla. Där måste det planeras för verksamheter/utrymmen där inte kravet måste uppfyllas. Lägen där dagsljusvärdena är sämre som Hus C mot Rullagergatan kan till viss del kompenseras med att den motstående sidan av byggnaden mot Artillerigatan har mycket goda värden på alla våningsplan. Även högre rumshöjder och uppglasade bottenvåningar förbättrar dagsljusfaktorn när den beräknas i senare skede. För bostäderna påverkar exempelvis mindre husdjup, genomgående lägenheter, mer fönsterarea och högre rumshöjder i bottenplan dagsljusfaktorn på ett positivt sätt.

En placering av förskola mot Kullagergatan med genomgående planlösning mot gård ger goda dagsljusförhållanden, se fig. 47. Men mot gården i hörnlägen behövs noggrannhet i detaljlösningar.

VCS-analysen visar även att befintliga bostadskvarter på norra sidan om Artillerigatan får små förändringar av dagsljusvärdena med den föreslagna bebyggelsen och att dagsljusvärdena där blir fortsatt goda.

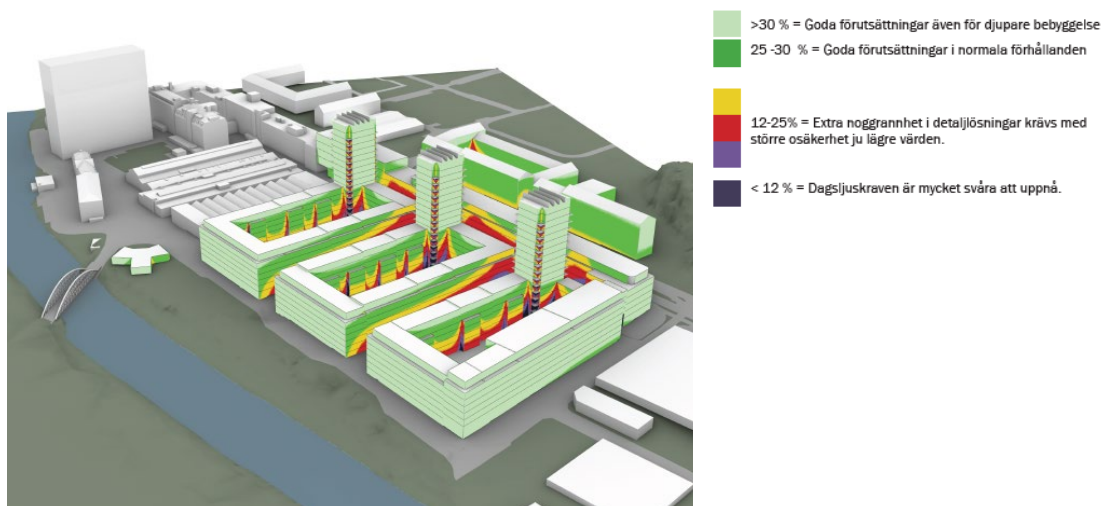


Fig. 47. Vy från sydost. Utsnitt VSC utredning, dagsljusförhållandena är goda utmot Kullagergatan och Ryttmästaregatan.

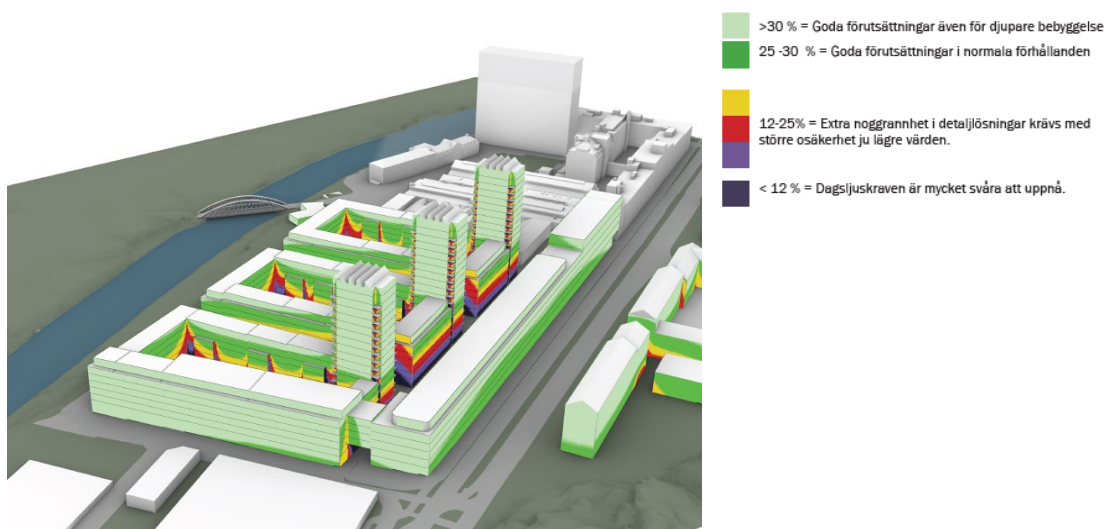


Fig. 48. Vy från nordost. Utsnitt VSC utredning, exempel på kritiskt läge utmed Rullagergatan, där åtgärder eller anpassning i planlösning/användning behöver komma till.

Friytor

Lek och rekreation

Mellan Kullagergatan och Sävåan planläggs marken till största del som allmän platspark. Det innebär att befintlig grönyta breddas. Syftet med parken är att skapa ett grönt rum tillgängligt för allmänheten som ska rymma många av de rekreativa funktioner som saknas i området idag. Parken ska utgöra en bostadsnära park för boende och innehålla sociotopvärden som vila, mötesplats, varierat växt- och djurliv samt grön oas och ska även innehålla en områdeslekplats.

På sikt ska denna park utgöra en del av ett längre grönstråk längs Säveån, enligt översiktsplanens intentioner.

Parken sluttar ned mot Säveån men närmast Kullagergatan finns plana partier. I parkens övre del planeras för ett tillgängligt gångstråk med parkkaraktär, medan ett nedre stråk närmare ån mer kan ha karaktären av en stig i naturen. I utformningen av parken ska även trygghetsaspekten beaktas. En alltför tät undervegetation, typ buskage, kan skymma sikt och upplevas otrygg. Genom portiker i det nya hus K och C leds man från Artillerigatan via två tvärgator ned till Kullagergatan och parken. Ett av stråken fortsätter därefter genom parken för att avslutas i en brygga nere vid Säveån. Genom dessa stråk kopplas parken till den omgivande stadsdelen, liksom genom Kullagergatan och Ryttnästargatan. En bro förbinder planområdet med Säveåns södra sida, där SKF:s parkområde kring Sävenäs herrgård och SKF:s nya huvudkontor ligger.

Vid nybyggnation av bostäder i det aktuella planområdet behöver lekplatser tillkomma. Delar av den befintliga grönstrukturen i Gamlestaden kommer även kunna nyttjas av tillkommande invånare. Dock är andelen offentlig friyta redan idag liten, vilket kan innebära att förstärkningsåtgärder behöver utföras i befintlig grönstruktur för att hantera ett ökat besöksstryck. Tillkommande park behöver också utformas med hög kvalitet och tålighet för slitage.

Förutom park- och naturstråket ska friytor för boende i planområdet finnas på de nya kvarterens gårdar, som även ska fungera som förskolegårdar. Detaljplanen ställer krav på att en förskola på minst fyra avdelningar ska finnas inom ett av kvarteren. En förskoleavdelning beräknas bestå av 18 barn. Bestämmelse om att högst 75% av gårdsytan får tas i anspråk för förskoleverksamheten möjliggör för ytbehov enligt förslag till ramprogram, det vill säga 25 kvm/barn samt 1800 kvm sammanlagd gård. Samnyttjandet mellan förskola och boende ställer höga krav på gårdarnas gestaltning vad gäller exempelvis kvalitet, material och mångfunktionalitet.

Friytan för de boende blir begränsad för aktuellt kvarter. Takterrasser samt möjlighet till nyttjande av förskolans uteytor på kvällar och helger samt närheten till park utgör därmed viktiga komplementytor.

Förskola är möjligt inom övriga kvarter men inget krav. För dessa kvarter gäller att max 60 % av gården får upptas för förskolan.

Naturmiljö - parkstråk utmed Säveån

Grönytorna närmast Säveån berörs av en miljödom som är kopplad till kommande exploatering och de krav som ställs i och med att ån är ett Natura 2000-område samt att vissa åtgärder utgör vattenverksamhet. Den del av parkstråket som ligger närmast Säveån planläggs som allmänplats natur, med syftet att uppfylla de krav som ställs i och med Natura 2000 och miljödomen. Miljödomen tillåter bland annat att en brygga anläggs längs med ån och att befintliga erosionsskydd förstärks och att nya erosionsskydd anläggs på de platser där anläggningar rivs.

I området finns idag utspridda anläggningar som har hanterat pumpning av vatten från ån, utlastning till pråmar från källarplanet och ledningar för bland annat dagvatten. Mellan dessa anläggningar har en parkliknande miljö bildats med planterade träd. Enligt trädinventeringar som utförts av park- och naturförvaltningen finns 23 träd med skyddsvärden. 14 av dessa träd är särskilt skyddsvärda. Totalt kommer minst 10 träd med värden att bevaras varav åtta är särskilt skyddsvärda.

Närmast Säveån bevaras en ekologisk kantzonen där den befintliga vegetationsbården lämnas orörd i så stor utsträckning som möjligt. Stabilitetshöjande åtgärder och

marksaneringsarbeten ska ske på sådant sätt att träd och vegetationsbård värnas. I vissa fall behöver dock träd tas ned, för att undvika risker kopplade till dem eller för att genomföra stabilitetshöjande åtgärder.

Tillstånd för detta har givits i miljödom. I de fall som träd och vegetationsbård påverkas ska återplantering ske på samma plats eller på lämpliga närliggande ytor. I de fall där erosionsskydden behöver förstärkas ska dessa utföras så att vegetation har lätt att etablera sig på platsen. Målet för vegetationsbården är att fisken och djurlivet i Säveån ska få bättre livsvillkor genom till exempel en lämplig nivå av skuggning.



Fig. 49. Ovan t.v. Övre delen av parken får öppna gräsytor.

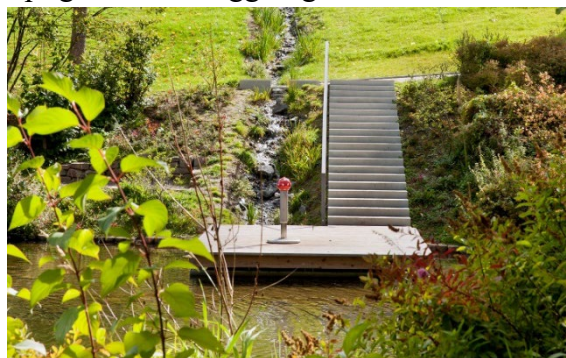


Fig. 50. Ovan t.h.: En brygga ger kontakt med ån. Referens från sjukhuspark i tyska Brilon, arkitekt Oberhausen. Foto Claudia Dreyse.



Fig. 51. Skiss, parken utmed Säveån, Liljewall Arkitekter.



Fig. 52. Ovan t.v. Referensbild från Tikkurila waterfront, park och lekplats i finska Åvik. Landskapsarkitekt: Loci. Foto: Pyry Kantonen.



Fig. 53. Ovan t.h. Referensbild från nederländska Rietveld Oost. Landskapsarkitekt: Buro Lubbers.

Trafik

Gator och torg

Kullagergatan, del av Ryttmästaregatan samt park- och naturstråken utmed Säveån ingår i allmän plats inom planområdet. Dessa planläggs som gata för lokaltrafik. Ryttmästaregatan breddas väster ut till förmån för en cykelbana, bredare gångbana och en enkelsidig allé. Kullagergatan utformas som en lågfartsgata där korsningar och torg är upphöjda.

Övriga gator inom planområdet planläggs som kvartersmark, och utformas för låga hastigheter.

Utformningen av marken ska utgå från det industriella arvet och utgöra ett och samma golv, i en nivå.

Samtliga gator på kvartersmark ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar. Rullagergatan och kvartersgata mellan R-byggnaden och nytt bostadskvarter ska även vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Infart till parkering i kvarteret längst i väster sker från gatan mellan R-byggnaden och det nya bostadskvarteret.

Förskolor, butiker och andra verksamheter blir en del av aktiva gatumiljöer framför allt mot Kullagergatan och Rullagergatan, medan tvärgatorna blir lugnare med inslag av bostäder i markplan.

Planområdet angörs i väster från Kullagergatan via Hornsgatan och från öster via Stallmästaregatan och Ryttmästaregatan. Ryttmästaregatan blir precis som idag enkelriktad norrut, mellan Stallmästaregatan och Artillerigatan, med möjlighet till att svänga vänster och höger ut på Artillerigatan. Korsningen med Artillerigatan utformas likt idag men anpassas efter de nya sektionerna på Ryttmästaregatan. Befintlig angöring på den östra sidan föreslås finnas kvar för delar av sträckan.

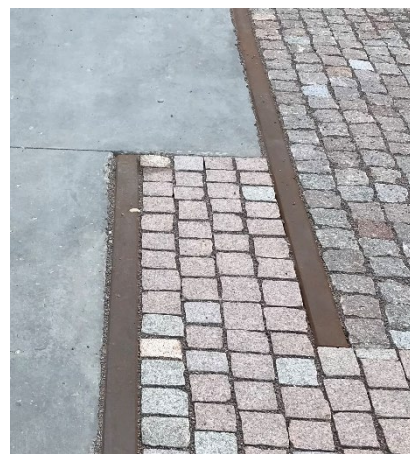


Fig. 54. Ovan: Platsguten betong, stål och smågatsten i en omtolkad industri-miljö. Referens från Oceanhamnen, Helsingborg. Foto Liljewall.

Fig. 55. Till vänster: Gatans olika funktioner markeras med olika färger eller material, men nivån är densamma. Visionsbild för Rullagergatan, Liljewall.

Åtgärder i anslutning till planområdet

Artillerigatan, som ligger i anslutning till planområdet i norr, är en huvudgata i Gamlestaden och en viktig länk mot Utby och Kortedala. I och med stadsutvecklingen i Gamlestaden kommer gatan delvis byggas om och spårvagnsperrongen förlängas för att bland annat förbättra kollektivtrafiken och ge mer utrymme för gång- och cykeltrafik samt möjliggöra nya gång- och cykelpassager. Detta tas om hand inom ramen för detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2. Genom förändringar i infrastrukturen i Gamlestaden i stort och en förflyttning till hållbara trafikslag enligt stadens trafikstrategi är förhoppningen att biltrafiken på Artillerigatan på sikt ska motsvara dagens mängd, eller lägre på vissa delar.

Som en följd av aktuell detaljplanen kommer pendelcykelbana längs Artillerigatans södra sida i höjd med planområdet att breddas och en ny passage över Artillerigatan i förlängningen av Arvid Palmgrens gata tillskapas. Detta medför att även korsningen Treriksgatan/Artillerigatan behöver byggas om och spårvagnsperrongen förlängas.

I den angränsande detaljplanen för förlängning av Hornsgatan planeras det för en ombyggnad av Hornsgatan med bro och förlängning söderut för dubbelriktad trafik med anslutning till Byfogdegatan. Dessa åtgärder avlastar Artillerigatan och Gamlestadsvägen och ökar tillgängligheten till planområdet från Sävenäsleden (E20).

Fotgängare och cyklister

Den allmänna gång- och cykelbanan längs Artillerigatans södra sida breddas för att uppnå en bättre framkomlighet både för pendelcyklister och gående utefter fasaden till kvarteret Gösen. En breddning möjliggörs genom att den klippta häcken och träden som idag separerar gående och cyklister tas bort.

En ny gång- och cykelväg anläggs utefter Ryttmästaregatans västra sida vilken kopplar ihop pendelcykelstråket på Artillerigatan med Kullagergatan och parken. Även trottoaren på Ryttmästaregatans östra sida breddas.

Kullagergatan mellan Ryttmästaregatan och Arvid Palmgrens gata utformas som en lågfartsgata och med ett gångstråk på norra sidan mot kvarteret. På södra sidan kan fotgängare ta sig fram längs tillgängliga gångbanor i parken. Vid samtliga ingångar mot parken finns upphöjda passager så att gående på ett trafiksäkert sätt ska kunna ta sig mellan kvarteret och parken med god tillgänglighet.

Längs Kullagergatans västra del, mellan Arvid Palmgrens gata och Hornsgatan fortsätter en gångväg längs gatan. På mitten av sträckan skiftar gångvägen sida via en upphöjd passage.

Cyklister hänvisas till körbanan längs hela Kullagergatan. Fordonsmängderna bedöms bli relativt små och utformningen av gatan bedöms ge låga hastigheter.

För att bättre integrera kvarteret med övriga Gamlestaden för gående och cyklister finns krav på portiker på två platser inom kvarteret Gösens bebyggelse mot Artillerigatan och ytterligare krav på en portik i bebyggelsen mot Ryttmästaregatan.

Kvartersgatan Arvid Palmgrens gata planeras bli ett viktigt stråk för allmänheten från Artillerigatan via en portik och ner mot parken och Sävån. I dess förlängning tillskapas tidigare nämnd gångpassage över Artillerigatan. Det minskar barriäreffekten som Artillerigatan ger samt skapar förutsättningar för ett gångstråk till norra delarna av Gamlestaden och till grönområdet vid Bunkeberget.

Det är viktigt att alla stråk inom kvartersmarken hålls öppna för allmän gångtrafik. Tillgängligheten för rörelsehindrade ska tillgodoses, till exempel genom släta stråk med jämn markbeläggning.

I en annan detaljplan, detaljplan för förlängning av Hornsgatan (Laga kraft 2024-10-16), planeras för en ny broförbindelse över Säveån och en ny vägkoppling söderut. En ny gång- och cykelväg kommer då även att byggas på östra sidan av Hornsgatan och bron, vilken kopplar ihop pendelcykelstråket på Artillerigatan med gång- och cykeltrafiken på Kullagergatan samt vidare söderut mot Byfogdegatan. Det finns även planer i det närliggande detaljplanearbetet för Gamlestads torg, etapp 2 att sammanlänka Hornsgatan norrut för gång- och cykeltrafik via en ny passage över Artillerigatan.

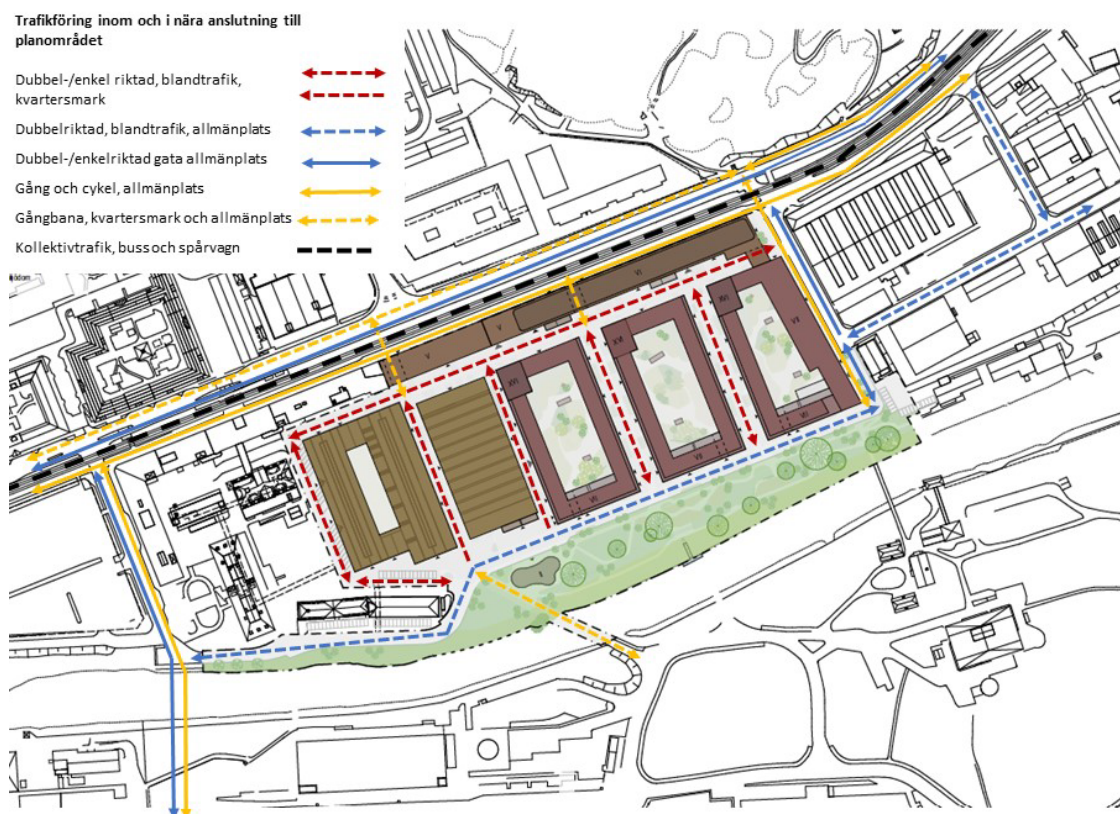


Fig. 56. Översiktsskarta som visar möjlig trafikföring i och i anslutning till kvarteret Gösen.

Biltrafik

Det är många faktorer som påverkar biltrafikens utveckling i området kring kvarteret Gösen; bland annat exploateringen av bostäder och arbetsplatser som sker i området, men även utveckling av de hållbara trafikslagen som bidrar till förändrade resvanor.

Redan idag är Artillerigatan hårt belastad i rusningstid, främst för östgående biltrafik. Utbyggnaden av kvarteret Gösen medför en ökning av trafik i området och därmed en ökad belastning, både längs med Artillerigatan och i korsningen Artillerigatan/Ryttmästargatan. Utbyggnaden av kvarteret Gösen i kombination med andra exploateringar i närområdet kan leda till ytterligare ökad trafikbelastning till år 2040. Det är därmed viktigt att planera utifrån trafikstrategins mål att öka gång-, cykel och kollektivtrafikresor. Nås dessa mål blir trafikmängden år 2040 liknande den idag.

Kollektivtrafiken i östgående riktning trafikerar befintligt kollektivtrafikkörfält och har prioritet i korsningspunkterna. Dess kapacitet påverkas därmed inte i så stor utsträckning av bilköerna i östgående riktning. I västgående riktning färdas bussar blandat med biltrafiken. Gatan är i västgående riktning utformad med två körfält vilket underlättar

för kollektivtrafikens framkomlighet, men då den går i blandtrafik så har bussarna inte prioritet i korsningspunkterna vilket gör att framkomligheten stundtals kan vara begränsad under högtrafik.

Trafikanalyser

Inom ramen för detaljplanen Gamlestads torg, etapp 2, har en övergripande trafikanalys tagits fram som visar det framtida trafikflödet på gatulänkarna i Gamlestaden och kring kvarteret Gösen för prognosåret 2040. En förutsättning i beräkningarna är att en omställning av färdväg blir verklighet utifrån Göteborgs Stads trafikstrategi. En annan förutsättning är att vägnätet i Gamlestaden byggs om i enlighet med den planering som nu pågår. Enligt resultatet i trafikanalysen förväntas fordonstrafiken på Artillerigatan att vara relativt oförändrad eller minska något mot dagens flöde.



Fig. 57. Avrundade modellerade trafikflöden - hållbarhetsscenario 2040

Den nya exploateringen som planeras i denna detaljplan beräknas alstra ca 4700 fordon/dygn som ska fördelas ut dels via Kullagergatan och Hornsgatan i väster, dels via Ryttmästaregatan och Stallmästaregatan i öster. På lokalvägnätet i anslutning till planområdet kommer därmed en ökning av trafiken att ske. Innan en omställning av färdmedelsandelar i enlighet med trafikstrategin har skett kommer troligen trafikflödet även att öka på det övergripande vägnätet, som till exempel Artillerigatan.

För att studera kapacitet och framkomlighet för olika utformningsalternativ har en kapacitetsanalys genomförts för de östra delarna av Artillerigatan och för korsningspunkterna mot Bellevue samt för korsningen Kullagergatan/Hornsgatan och Hornsgatan/Artillerigatan. Olika scenarion har utretts med olika trafikflöden. Resultatet visar att kapaciteten i korsningspunkterna, på Artillerigatan och lokalvägnätet är godtagbara med dagens trafikflöden plus tillkommande alstring från Gösen. Däremot behövs en omställning av resandet till mer hållbara färdvägar för att klara trafikallstring från all övrig stadsutveckling i Gamlestaden. Exempel på omställningsåtgärder är längre spårvagnar och en

vilja att få in fler turer i framtiden, bredare och utökat antal cykelbanor, mobilitetsavtal, god och utökad service i närområdet.

I samband med planarbetet har även en mindre kapacitetsanalys utförts i korsningen Treriksgatan/Artillerigatan. Treriksgatan föreslås få en annan utformning och den fria högersvängen ut på Artillerigatan planeras tas bort. Studien visar att kapaciteten i korsningen är godtagbar med framtida trafikflöden, men att viss köbildning kommer ske norrut på Treriksgatan.

Munkebäcksmotet är idag hårt belastat och det blir ofta köbildningar under högtrafik ut mot E20, Sävenäsleden och på Munkebäcks Allé. En trafikanalys är genomförd som visar att ett antal kapacitetshöjande åtgärder krävs för att möta den planerade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Föreslagna åtgärder på det statliga och kommunala vägnätet bör utföras i takt med att detaljplanerna i Gamlestaden byggs ut. Avtal kring finansiering och genomförande av åtgärder på det statliga nätet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

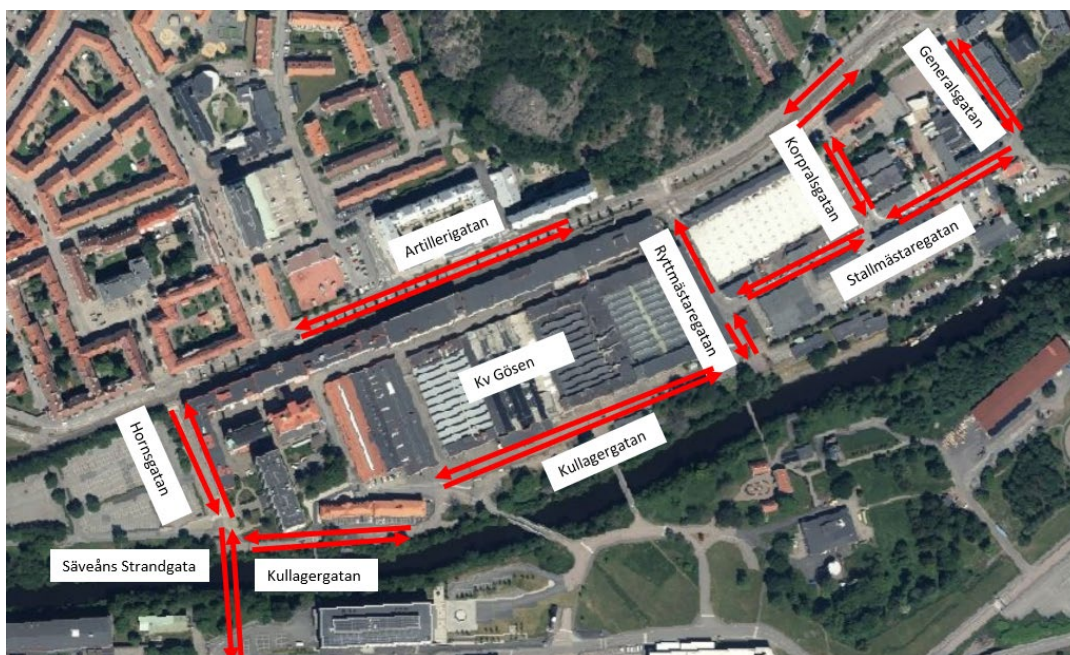


Fig. 58. Bild över framtida trafikföring i och kring planområdet.

Parkeringsbehov

För planförslagets parkeringsbehov har beräkningar av parkeringstal gjorts i en utredning (GFS Konsult, 2023-10-16). Utredningen har utgått från "Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad" (daterad 2018-04-24) och "Anvisningar till riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad", version 1.2 (daterad 2021-12-17). Utredningen består av en bedömning i fyra steg där parkeringstal för bil och cykel tas fram utifrån planområdets förutsättningar för mobilitet. Området ligger i Zon A, vilket omfattar innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter. Detta innebär att planen får ett normalspann för bil på 0,2–0,5 platser per lägenhet. Normalspannet inkluderar besöksparkering. Startvärdet för mobilitets- och parkeringsutredningar utgörs av det övre värdet i normalspannet, det vill säga 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. För kontor är startvärdet 5 bilplatser/1000 kvadratmeter BTA och för handel/centrumändamål är startvärdet 13 bilplatser/1000 kvadratmeter BTA. Därefter går utredningen genom ytterligare två analyssteg för att ta fram detaljplanens parkeringstal: Först och främst en lägesbedömning där man studerar tillgången till bland annat kollektivtrafik och service. Detta analyssteg har medfört vissa sänkningar av parkeringstalen

för bil. Därefter projekthanpassning, där man tittar på specifika förutsättningar såsom lägenheters storlek och möjligheter till samnyttjande och bilpool. I detta steg påverkades inte parkeringstalen för bil. Det fjärde analyssteget, mobilitetslösningar, innebär en möjlighet för byggherren att sänka parkeringstalet, genom att införa mobilitetsåtgärder som underlättar för de boende att välja att inte äga och använda egen bil. Stena Fastigheter avser att arbeta med mobilitetsåtgärder för flerbostadshusen, vilket resulterar i en sänkning av parkeringstalet för bostäderna. I tabellen nedan redovisas de parkeringstal som utredningen kommit fram till för bil.

BIL	Antal	P-Tal	Rekommenderat antal P-Platser
Flerbostadshus	925	0,25/lägenhet	231
Bilpool		1/50 lägenheter	18
Vård- och omsorgsboende	0	0,15/lägenhet	0
Förskola Personal	6	0,35/avdelning	2
Förskola Korttidsparkering	6	0,7/avdelning	4
Handel & Centrumändamål	17 250	9/1000 m2	155
Kontor	21 590	3,5/1000m2	76
Totalt antal			486

Fig. 59. Planerad byggnation med p-tal för bil enligt utredningen och antal bilplatser.

Utredningen har beräknat parkeringstalet för cykel för handel och kontor efter antalet besökare och anställda under veckomaxtimmen och sedan justerat det efter färdmedelsfördelning för cykel i stadsdelen Kortedala. Enligt anvisningarna ska minst 5 % av cykelplatserna för besökare, anställda, boende samt barn och elever ordnas för specialcyklar, dock minst en per kategori.

	Antal	P-Tal	Rekommenderat antal P-Platser
CYKEL			
Flerbostadshus (boende)	925	2/lägenhet	1850
Flerbostadshus (besökare)	925	0,5/lägenhet	463
Vård- och omsorgsboende	0	0,2/anställd	0
Förskola elever	6	2/avdelning	12
Förskola Personal	18	0,2/anställd	4
Förskola Korttidsparkering	6	2/avdelning	12
Handel & Centrumändamål	17 250	$10 \cdot 17,25 \cdot 0,19 + 45 \cdot 17,25 \cdot 0,08$	95
Kontor	21 590	$36 \cdot 21,59 \cdot 0,19 + 4 \cdot 21,59 \cdot 0,08$	155
Totalt antal			2591
Varav specialcyklar			129
Lastcyklar i lastcykelpool			28

Fig. 60. Planerad byggnation med p-tal för cykel enligt utredningen och antal cykelplatser.

Parkering, leveranser och utfarter

Detaljplanen medger olika typer av lösningar för bil- och cykelparkering. En möjlig lösning är parkeringsgarage för bil i källare under de nya byggnaderna mot Artillerigatan samt under bostadskvarteren. För delar av kvarteret längst i väster tillåts även parkering i gatuplanet. Det behövs för tillkommande verksamheter i hus M och R. Planbestämmelser reglerar att högst 40 % av entréplanets fasad åt väster får utgöras av parkering. För övriga delar av aktuellt kvarter ska parkeringen vara indragen minst 6 meter från fasad. Parkering får ej anordnas på Arvid Palmgrens gata och på platsbildningarna norr och söder om R-fabriken, med undantag för parkering för rörelsehindrade och cykelparkering. På förgårdsmarken mot Kullagergatan eller Ryttmästaregatan får parkering inte anordnas med undantag för cykelparkering.

Garaget i kvarteret längst i väster angörs främst västerifrån via Kullagergatan och 6:e tvärgatan. Källargaragen under de andra kvarteren angörs österifrån via Stallmästaregatan och Ryttmästaregatan. Källargaraget under kvarter C angörs via Rullagergatan.

I fig. 59. ovan redovisas behovet av parkeringar för 6 avdelningar förskola. För de 4 avdelningar som planen ställer krav på är behovet: 3 hämta-lämna platser, 2 personalparkeringar samt 1 tillgänglig parkering. En generell principlösning för förskolan illustreras i fig. 62 nedan. Personalparkering sker i garage under mark. Entrén till förskolan sker från gården. Leveranser och placering av miljörum föreslås till motsatt sida om kvarteret för en så trafiksäker skolväg som möjligt.

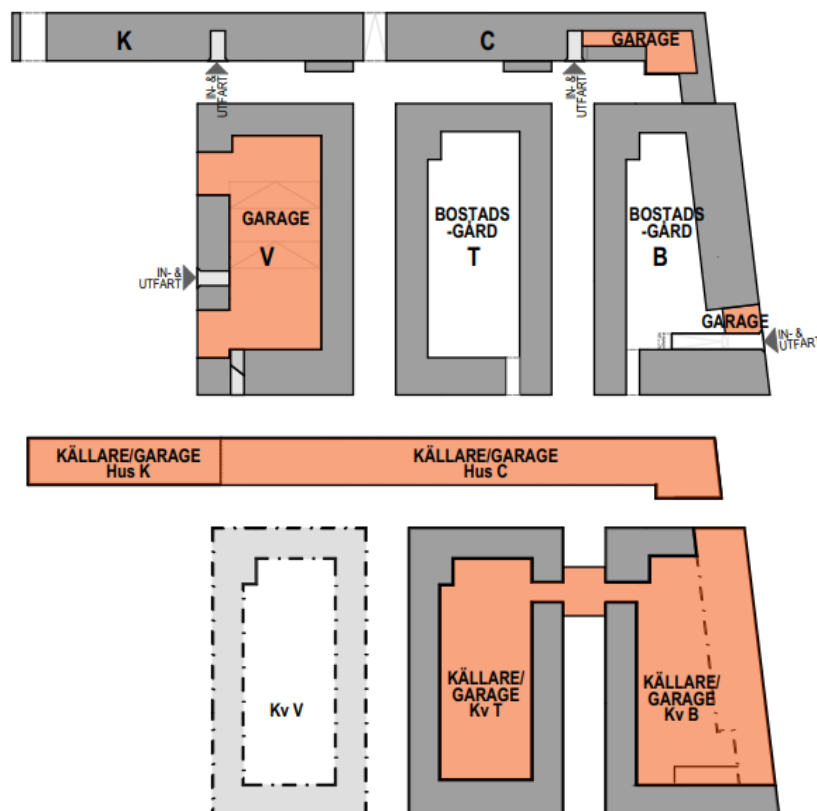


Fig. 61. Illustration över den planerade parkeringslösningen - entréplanet överst, Liljewall Arkitekter

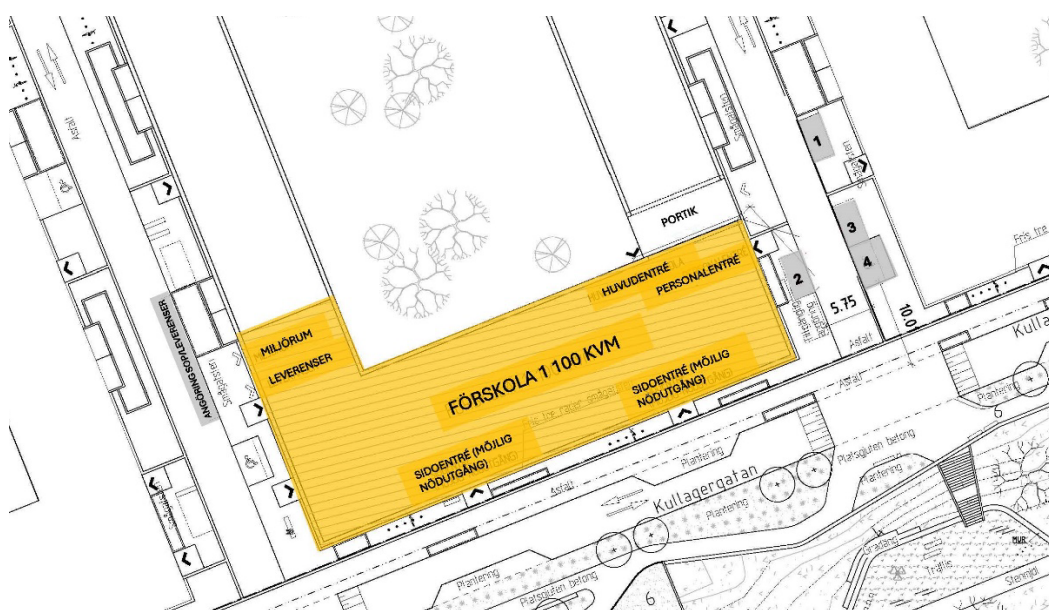


Fig. 62. Illustration, översiktlig studie för förskolans parkering, angöring/leveranser, Liljewall Arkitekter

Cykelparkering utformas inomhus i gatuplan och i garage och i tvåplanslösning utplacerad i respektive bygglovsetapp. Lokalisering bestäms i dessa etapper. Besöksparkeringar placeras på gatunivå i anslutning till respektive hus och kvarter i direkt närhet till entréer och i s.k. ”hotspots” som kan tillgodose flera entréer.

Det finns möjlighet att tillskapa parkeringsplatser för rörelsehindrade med god tillgänglighet inom 25 m från entréer i garagen (färdtjänstbilar behöver 3 meter i takhöjd) samt på kvartersgatorna. Korttidsparkering till förskolorna anordnas på tvärgatorna på kvartersmark och trafikeras via Kullagergatan. Även angöring av olika leveranstransporter, färdtjänst samt avfallshantering sker i huvudsak via kvartersgatorna. Detta då det av utformningsskäl finns begränsad möjlighet för angöring mot Ryttmästaregatan och Kullagergatan. Gällande tillgänglighetskrav uppfylls.

Leveranser till planerad livsmedelsbutik i R-fabriken avses trafikera området västerifrån via Kullagergatan med angöring på 6:e tvärgatan.

Ryttmästaregatan har idag allmän gatuparkering och dessa parkeringsplatser försvinner permanent och ersätts ej. Angöring till verksamheter längs med Ryttmästaregatan samt möjlighet att tillskapa viss korttidsparkering är fortsatt möjlig i en angöringsficka på östra sidan av gatan. Utfart mot Artillerigatan väster ut via Ryttmästaregatan och Stallmästaregatan dimensioneras för 16 meters lastbil på grund av tung trafik till och från Bellevue industriområde. Detta medför att befintligt parkeringsförbud som råder på Stallmästaregatan närmast korsningen med Ryttmästaregatan bör utökas av utrymmesskäl. Parkeringsregleringen på gatorna i Bellevue industriområde kan behöva förändras för att undvika boendeparkering samt ur framkomlighetssynpunkt.

Totalt 16 parkeringar inom Gamlestaden 2:10 försvinner på grund av allmänplats, park och gata. 8 av dessa parkeringar kan ersättas på kvartersmark utmed M-fabriken. Av de 30 parkeringar som idag är placerade direkt söder om fastighetens byggnad påverkas samtliga på grund av verksamhetens behov av perimeterskydd (områdesskydd som förhindrar att obehöriga kan beträda ett skyddat område). 13 av dessa kan återskapas genom omdisposition inom den egna fastigheten.

Av Gamlestaden 2:7:s 17 parkeringar påverkas 11 på grund av allmänplats park och gata. Samtliga kan ersättas genom omdisposition inom fastigheten. Under byggtiden tas parkeringsplatserna på Sven Wingquists gata ur bruk och ersätts på tillfällig byggplats. Dessa återställs och utökas när byggnationen är klar. I övrigt påverkas inte befintliga parkeringar till verksamheter i närområdet av exploateringen.

Gamlestaden 2:8 angränsar till planområdet och hanterar leveranser i ett läge utmed Kullagergatan. Utrymme för funktionen kommer finnas fortsatt inom allmänplats gata. Med hänsyn till att passagen mellan Fastigheten 2:8 och Sävåen är smal och av stor vikt att tillgängliggöra ur ett allmänt perspektiv samtidigt som den enskildes lastningsfunktionen behövs i aktuellt läge föreskriver planen en egenskapsbestämmelse om att en möjlighet till lastning och lossning ska finnas inom del av den allmänna platsen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Gamlestaden är idag god, med täta avgångar för både buss, spårvagn och tågtrafik.

Kollektivtrafikstråket längs Artillerigatan passerar en av Göteborgs stora knutpunkter vid Gamlestads torg och kopplas till Hisingen via tunnel under älven. Knutpunkten är

utbyggd för att klara fler busslinjer och tätare avgångar. Också järnvägen är utbyggd med station för pendel- och regiontåg i anslutning till knutpunkten.

Under 2023 har en förlängning av hållplatsen SKF:s perronger vid Artillerigatan utförts, för att få plats med längre spårvagnar. De längre vagnarna bedöms öka kapaciteten i spårvagnarna med ca 50%. Det planeras även för en ny stombusslinje genom Gamlestaden med täta avgångar. Innan den planerade passagen över Artillerigatan byggs ut, måste SKF-hållplatsens läge justeras och perrongytorna förlängas ytterligare så att passagen hamnar i anslutning till hållplatsen i båda färdriktningarna där spårvagnshastigheterna är som lägst.

Åtgärderna behöver samordnas med planeringen och utbyggnaden av detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2.

Teknisk försörjning

Möjlighet till allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs på plankartan med u-områden.

I det fall som underbyggnadsrätten utnyttjas behöver bjälklagstjockleken vara minst 1,5 meter för vissa kvartersgator för att ledningsdragning ska fungera och att anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten ska få plats.

Dagvatten

Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen (2022-10-06).

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås att växtbäddar, skelettjordar och/eller underjordiska makadammagasin anläggs på kvartersmark tillsammans med gröna tak för del av bebyggelsen. Med dessa lösningar indikerar beräkningar att föroreningshalten i dagvattnet inte kommer att överstiga målvärden för recipienten Säveån. Generellt rekommenderas att dagvatten från byggnadernas tak leds ut mot kvartersgatorna. Men för att kunna leda vatten från takytorna i de östra delarna av kvarteret närmast Ryttmästaregatan kan dagvatten behöva ledas in mot innergården.

På allmän plats behöver dagvatten från Kullagergatan genomgå enklare rening. Detta föreslås ske via sandfång i brunnar.

Föroreningsberäkningar visar att halter generellt sjunker efter exploatering. Undantaget är kväve som förväntas öka något. Med rening i biofilter/växtbäddar/underjordiska makadammagasin för kvartersmarken uppnås de målvärden som är satta för recipienten Säveån. Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms att recipientens möjligheter att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer) inte försämras.

Den reducerade arean för de delar av planområdets kvartersmark som förändras, se fig. 64 nedan, efter exploatering är ungefär 17 000–25 000 m² beroende på andel gröna tak. Detta innebär att 170–250 m³ dagvatten behöver fördröjas inom planen för att uppfylla Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning per reducerad area.

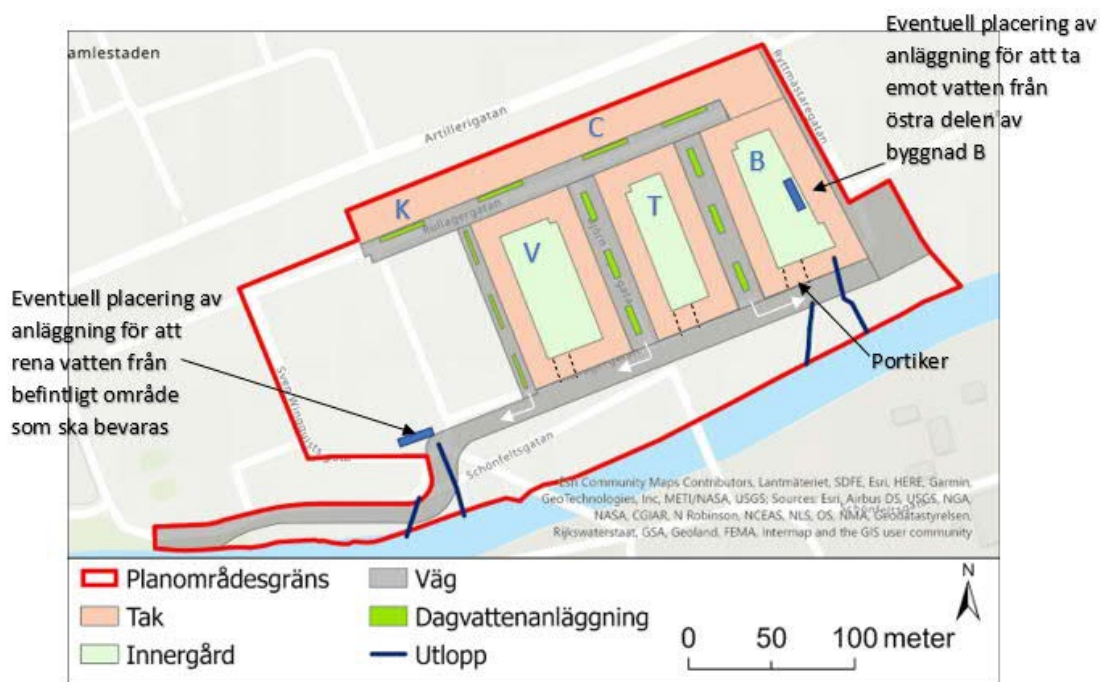


Fig. 63. En av de föreslagna principlösningarna för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Pilarna indikerar mot vilka utlopp som vattnet från dagvattenanläggningarna antas kunna ledas (Kretslopp och vatten).

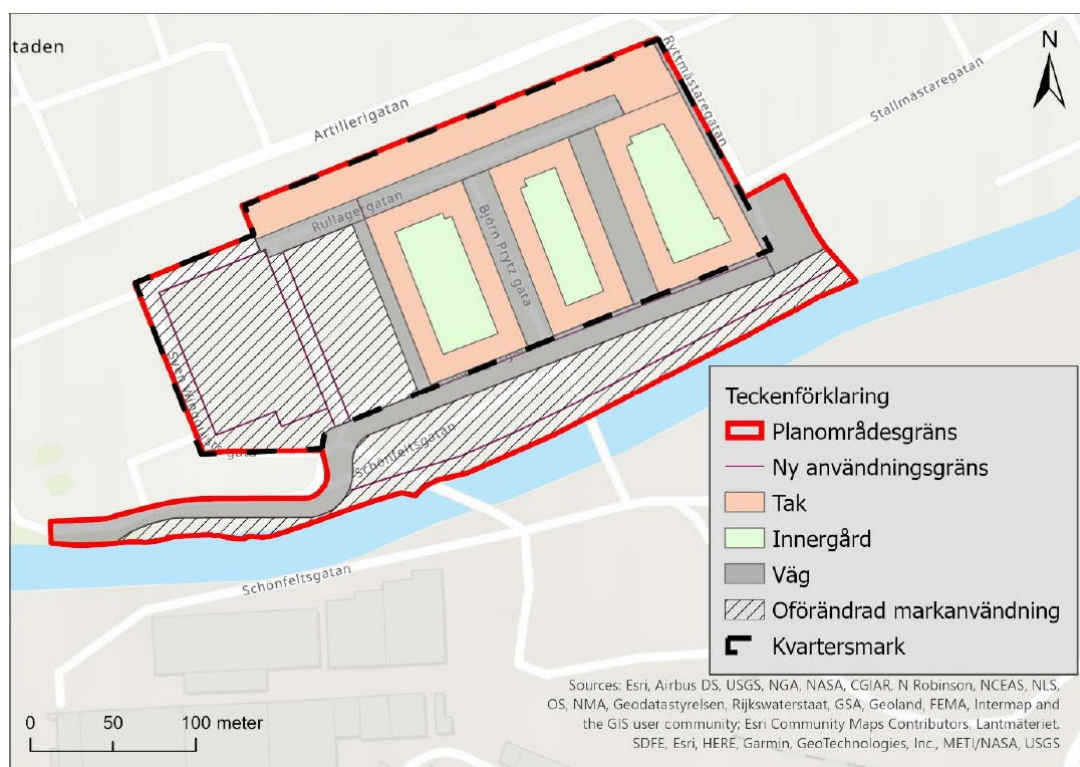


Fig. 64. Markanvändning efter utbyggnad. Endast de ytor som är inom kvartersmark som förändras har inkluderats i beräkningen av fördröjningsvolymen.

Föroreningsberäkningar har utförts för tre olika typer av reningsanläggningar i form av växtbäddar, skelettjordar och underjordiska makadammagasin. Rening av dagvatten är simulerad för planrådets totala area och inte endast för den förändrade markanvändningen (som fördröjningsvolymen är beräknad för).

För att uppnå erforderlig rening i växtbäddar krävs ett ytbehov på 680 m² om djupet på anläggningen är 700–900 mm. För rening i skelettjordar krävs en yta om 850 m² om djupet på skelettjorden är 800 mm med ett makadamlager på 350 mm. För rening i underjordiskt makadammagasin med ett djup på 1–2 meter krävs en yta på 510 m².

En kombination av gröna tak, makadammagasin och växtbäddar är aktuell. Ett förslag till disposition har tagits fram som visar att ytbehoven för rening och fördröjning finns inom kvartersgator och gårdar. Se princip för dagvattenhantering, Liljewall Arkitekter 2024-08-19.

Reglering av mark som inte får förses med byggnad samt mark med underbyggnadsrätt bedöms vara tillräckligt för att säkerställa krav på rening och fördröjning.

Varje enskild fastighet behöver säkerställa att reningskrav och fördröjningskrav uppfylls innan avledning sker till allmän ledning.

Dagvattenanläggningarna ska anmälas till Miljöförvaltningen.

Nedan redovisas principsektioner för Rullagergatan och en av tvärgatorna om underbyggnadsrätt skulle utnyttjas.

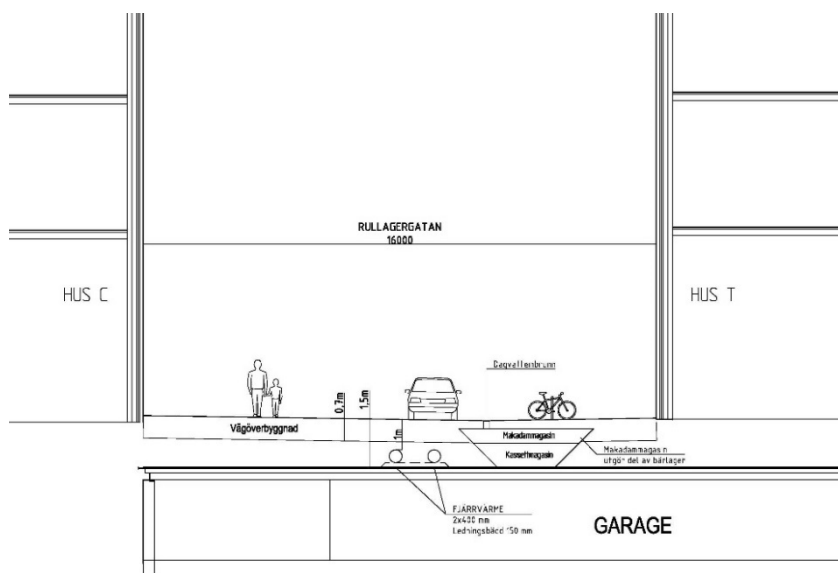
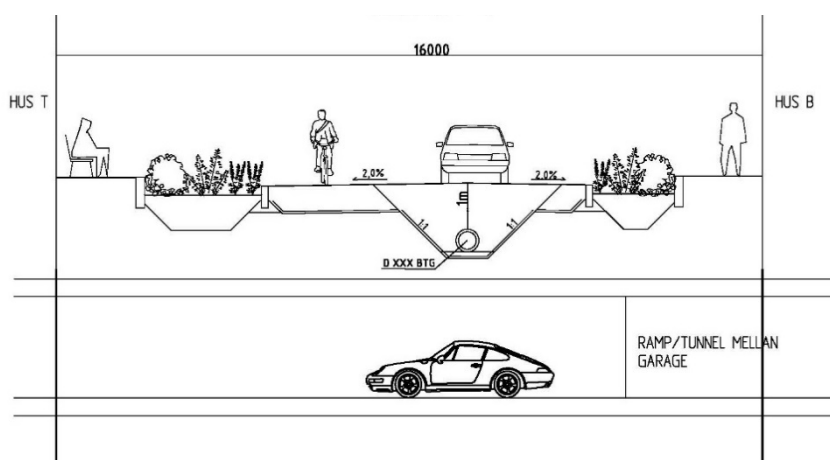


Fig. 65. Sektion Rullagergatan, med dagvattenanläggning och fjärrvärmeledning



Figur 66. Sektion tvärgata med dagvattenanläggningar i kombination med garage

Skyfall

Det finns risk att vatten blir stående med mer än 20 cm vattendjup på Rullagergatan norr om bostadskvarteren samt söder om kvarteret längst i väster. Marken intill de nya byggnaderna måste därför anpassas på ett sådant sätt att vattnet kan rinna vidare ut mot Säveån.

För att avvattna innergårdarna vid skyfall kan portiker anläggas i de södra delarna av kvarteren. Generellt bör vägar anläggas med en lutning som gör att vatten kan avledas mot Säveån vid skyfall. Plankartan reglerar att bebyggelse ska anordnas och marken höjdsättas så att skyfall från innergårdar och gator kan avledas mot recipient.

Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Om det blir aktuellt att bygga ut ledningsnätet planerar Kretslopp och vatten att förlägga ledningarna i Kullagergatan för anslutning av de nya kvarteren norr om denna.

Ny bebyggelse utmed Artillerigatan kan ansluta sig till befintligt nät i gatan. Brandposter, dagvatten och spillvattenledning finns i gångbanan i direkt anslutning till planområdet och försörjer idag befintlig bebyggelse i kvarteret. Förutsättning för anslutning är att dessa anläggningar kan ligga kvar i gångbanan. Vattenledning finns på den norra sidan av Artillerigatan.

Bebyggelsen närmast Ryttmästaregatan kan anslutas till befintliga VA-ledningar i gatan.

Den nya bebyggelsen innebär att befintligt privat ledningsnät behöver byggas om och till stor del ersättas med nya ledningar inom kvarteren.

Avloppsnätet 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.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten”.

Kretslopp och vatten planerar i samband med upprustningen av Ryttmästaregatan att separera dagvattnet i gatan och rena vattnet. Det kommer att förbättra föroreningsbelastningen i Säveån. Arbetet görs utanför detaljplanen.

Brandvatten

Sprinkler kommer att behövas i planområdets byggnader. Ett gemensamt sprinklersystem med en tank och trycksatta stigarledningar är utgångspunkten för exploateringen. Se alternativ 2 i Sprinklerutrednings PM från KTEK (2021-05-02).

En sprinklerbassäng och pumpcentral som försörjer hela området föreslås placeras i garageplan på Hus K (E_2). En gemensamhetsanläggning behöver bildas för denna anläggning tillsammans med ett gemensamt rundmatningssystem i kvarterersgatorna. Varje verksamhet erfordrar egna sprinklercentraler för placering av larmventiler. I

pumpcentralen placeras 2st tryckstegringspumpar för sprinklersystemet och 2st pumpar för stigarledningssystemet. Se utredning för mer detaljer.

Räddningstjänsten bedömer att brandposter behöver tillkomma inom området.

Möjlighet till det finns i Kullagergatan.

Värme

Nuvarande fjärrvärmenät bedöms ha kapacitet för det framtida behovet. Befintliga ledningar i Ryttmästaregatan och Rullagergatan kan nyttjas. Ledningarna försörjer ett större omland och under utbyggnaden behöver dessa skyddas för att kunna vara i drift. Det finns även anläggningar i befintliga byggnader utmed Rullagergatan. Behöver ledningarna flyttas på grund av exploateringen bekostas det av exploatör. En utsättning av ledningarna kommer att ske för att klargöra eventuell påverkan vid rivning, sanering och byggnation. Avstånd till spont bör vara 2 meter.

Befintliga ledningar i Ryttmästaregatan är i gott skick och bedöms hålla i ytterligare ca 30 år. De behöver flyttas med anledning av föreslagen trädrad. Omläggning av ledningar kan endast ske under sommarhalvåret.

Om det blir aktuellt att bygga garage under Rullagergatan behöver fjärrvärmeledningen beaktas.

El

För att försörja området med el krävs två nya transformatorstationer inom planområdet utöver befintlig station väster om M-fabriken. Då stationerna ska integreras i byggnaderna dels inom R-fabriken dels inom nya C-byggnaden finns planbestämmelse som reglerar maximal BTA om 80 kvadratmeter/kvarter samt att stationerna ska placeras i gatuplan och nås från gatan.

Befintlig matning från södra sidan av Sävån är nödvändig för försörjningen. Eftersom befintlig bro med kablar ska rivas behövs nya ledningar dras i järnvägsbron som ska vara kvar. Vidare behövs nya kablar läggas i Ryttmästaregatan från Stallmästaregatan till Rullagergatan, samt utmed Rullagergatan, som i sin tur kopplas ihop med matningen från södra sidan om ån via någon av tvärgatorna och med befintlig och nya stationer.

Tele och IT

Ledningsstråket utmed Ryttmästaregatan som kan komma i konflikt med tänkt byggnation är förlagt i gammal betongkanalisation som är svår att flytta på.

I korsningen Ryttmästaregatan och Artillerigatan finns nedstigningsbrunn i betong som kan komma i konflikt med byggnation i gatan. Där går ett av Skanovas huvudstråk och det är önskvärt att det kan ligga kvar.

Det är lämpligt att lägga ny kanalisation längs Kullagergatan med en servis till varje fastighet.

Befintliga ledningar i broar som ska rivas behöver ges ny plats i de broar som ska vara kvar.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet ska ordnas. Avfallsutrymmen ska placeras med hänsyn till var renhållningsfordon kan angöra. Dragvägen får vara max 25 meter och mäts från mitten av avfallsutrymmet till

bakändan av sopbilen. Samtliga kvartersgator inom planområdet ger goda förutsättningar för renhållningsfordon att angöra. Se vidare bilaga till PM trafik och utformningsförslag, 2023-10-16, rev 2025-03-12.

Ryttmästaregatan är enkelriktad i norrgående riktning och angöring kommer finnas enbart på östra sidan av gatan. Dragväg av kärl över gata och gång- och cykelbana är inte acceptabelt varför soprum behöver anordnas mot någon av kvartersgatorna i stället.

Detaljplanen påverkar anläggning för avfallsinsamling med mera för Gamlestaden 2:7 och 2:10. Genom omdisposition inom respektive fastighet kan funktionerna återskapas.

Övriga åtgärder

Villkor enligt miljödom

I januari 2020 vann miljödom laga kraft. Miljödomen tillåter rivning av befintliga broar inom planområdet, samt av en befintlig kyl- och transformatorstation. Den ger tillstånd att anlägga en ny träbrygga och nya erosionsskydd samt att förbättra och underhålla befintliga erosionsskydd. Vidare tillåter domen erforderliga underhållsarbeten på samtliga anläggningar, samt att processvatten leds bort från områden innanför sponter vid anläggande och rivning. Miljödomen innehåller flera villkor för att åtgärderna ska tillåtas, bland annat ska återplantering av träd och annan växtlighet som berörs av arbetena ske. Miljödomen tillåter även en ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning, som nu har utgått ur planarbetet. Staden har därför ansökt om att göra en mindre ändring av miljödomen. I ansökan föreslås även att befintlig järnvägsbro bibehålls. Mark- och miljödomstolen biföll ansökan 2024-01-14.

Biotopskyddsdispens

Som en konsekvens av aktuell detaljplan och detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2 påverkas en biotopskyddad allé i Artillerigatan p.g.a. förlängning av spårvagnsperrong och möjliggörande av passage för gående över Artillerigatan. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet. Ansökan beviljades av Länsstyrelsen 2024-04-23. Alléplantering i Ryttmästaregatan utgör kompensation.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom planområdet (a_1) förutom området närmast Säveån, den del som planläggs som *NATUR* och för vattenområdet med bro (W_1). Det särskilda skälet är att marken redan är i anspråkstagen.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Säveån planläggs som park- och naturmark. Således blir ytan allmänt tillgänglig och rekreations- och naturvärden kan säkras på lång sikt.

I det fall naturvärden påverkas negativt kommer åtgärder vidtas inom ramen för annan lagstiftning eller process. Enligt stadens riktlinjer ska, vid nedtagande av träd,

återplantering ske med minst 3 på 1. I miljödomen är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Säveån, djurlivet och naturen i dess anslutning. Kompensation för påverkan på allé och jätteträd/hålträd hanteras i ansökan om biotopskyddsdispens samt i genomförandeskedet genom 12:6 (samråd med Länsstyrelsen).

För att ytterligare kompensera för planförslagets påverkan på naturvärden föreslås att:

- Nedtagna träd placeras som faunadepå inom planområdet eller på annan lämplig plats, det bidrar bland annat till rikt fågelliv.
- Vid anläggning av parken ska variation på planteringar och val av träd bidra till att såväl kulturella som stödjande och reglerande ekosystemtjänster gynnas.

För genomförandet ansvarar exploateringsförvaltningen och exploatör.

I plan MKB:n föreslås utöver ovanstående kompensationsåtgärder en rad skadeförebyggande åtgärder som är viktiga att beakta vid genomförande av detaljplanen med hänsyn till naturmiljön.

Grönytefaktorer

Göteborgs Stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Målnivån för allmänplats gata är en grönytefaktor på 0,15 och för allmänplats park 0,55. För kvartersmarken är målnivån 0,25 eftersom planområdet ligger inom ett kraftsamlingsområde/inom utvidgad innerstad där hög täthet är prioriterat.

Trafikförslagets utformning av de allmänna gatorna uppnår grönytefaktornivån 0,17.

För kvartersmark och allmänplats park har beräkning avseende grönytefaktorer inte gjorts. Målnivån ska uppnås och tas om hand i projekteringsskedet.

Geotekniska åtgärder

En fördjupad stabilitetsutredning (Tyréns, 2023-11-08, rev 2025-03-27) har gjorts för att utreda de geotekniska förutsättningarna för föreslagen markanvändning inom planområdet och för att ge underlag till vidare planering av grundläggning av nya anläggningar samt stabilitetshöjande åtgärder. Utredningen delar in planområdet i områdena A, B, C och D, se fig. 67. Område Ö och E angränsar till området varför stabiliteten i dessa områden kan påverka aktuellt planområde. Område F, G och H ingår inte i planområdet och behandlas därför inte vidare i utredningen eller planbeskrivningen.

Rekommendationer i den geotekniska utredningen avser skedet för detaljplan. I det fortsatta arbetet med detaljutformning av anläggningarna ska geoteknisk detaljprojektering utföras. Se utredningen för specifika rekommendationer för respektive område.

Leran inom området är sättningskänslig. Ytterligare markbelastningar bör undvikas och med fördel kan marknivåerna sänkas för att få en avlastning av undergrunden. Tillfälliga schakter och permanenta källarvåningar bedöms inte orsaka några grundvattensänkningar som medför sättningar i området.

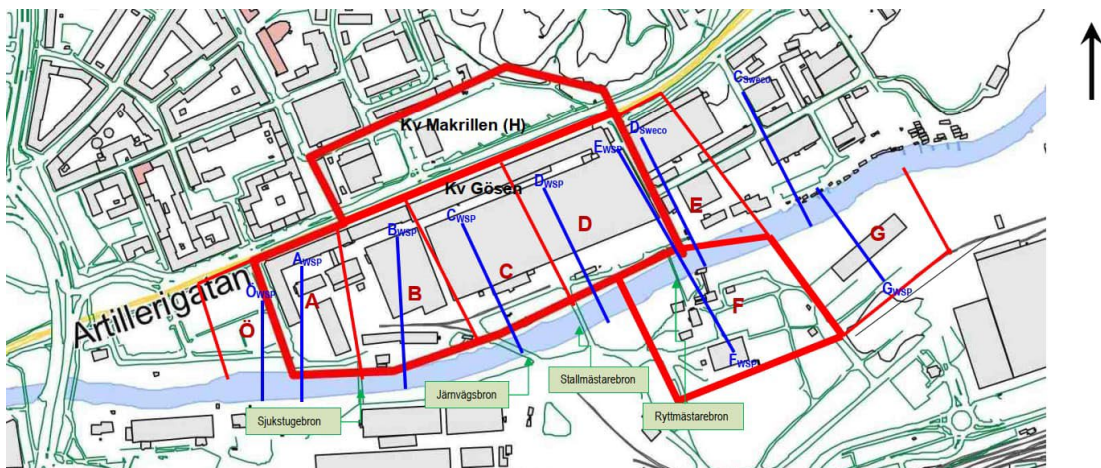


Fig. 67. Planområdets indelning i områden i den fördjupade stabilitetsutredningen, Tyrens.

Stabilitetshöjande åtgärder behöver utföras i form av jordförstärkning med kalkcementpelare (kc-pelare) och avlastning med lättfyllning. Kc-pelarna sätts i skivor parallellt med slänten norr mot Säveån och i gitter (en uppsättning ordnade punkter) i östra änden i anslutning mot Bellevue industriområde. I samband med kvarlämnade pålar från tidigare konstruktioner kan centrumavståndet mellan kc-pelarskivorna lokalt behöva anpassas. I anslutning till luckor i kc-pelarmönstret för befintliga träd, inklusive droppzon, förtäts kc-pelarskivorna på ömse sidor om träden för att bibehålla täckningsgraden över en större yta. Kc-pelarna görs 15 respektive 20 m djupa och med en diameter på 0,6 m.

Förstärkning av marken behöver ske innan bygglov för ny byggnation söder om Rullagergatan beviljas. Detta regleras med planbestämmelse om att stabilitetshöjande åtgärder krävs för att säkra släntstabiliteten mot Säveån, samt att bygglov för nybyggnation söder om Rullagergatan inte får ges förrän erforderlig släntstabilisering är genomförd.

Erosionsskydd ut med Säveån ska utformas enligt miljödom. Under medelvattennivån ska befintligt erosionsskydd kompletteras längs med hela sträckan. Vid utrivning av befintliga anläggningar ska erosionsskydd dessutom anläggas upp till +2 meter.

Byggnader bör med hänsyn till sin storlek och pågående sättningar i området på grundläggas. Huruvida på grundläggning utförs med stödpålar eller kohesionspålar/frikionspålar får lösas för respektive byggnad utifrån djup till fast botten och lasters storlek.

Den kommande bryggan i Säveån grundläggs på kohesionspålar. Om bryggan och pålarna hamnar på kc-pelarförstärkt område, så sätts pålarna mellan kc-pelarskivorna.

I samband med detaljprojekteringen, då exakt utformning av området bestäms, ska möjligheten till att spara fler träd än de som redan är beslutade att de ska sparas ses över på nytt.

I området, främst i östra delen, planeras för några lägre stödmurar, ca 1 m höga. Om delar av stödmurarna anläggs ovan kc-pelarskivor föreslås att ytterligare kc-pelare installeras så att varje enskild mur får samma grundläggning.

Eventuella översvämningar av Kullagergatans lägre parti påverkar inte stabiliteten ner mot Säveån.

Befintliga pålar som inte längre fungerar som grundläggning ska inte dras upp, då detta kan leda till oönskade rörelser i undergrunden som kan innebära sämre stabilitet.

I stället ska de kapas alternativt tryckas ned så att påltopparna inte förhindrar nya anläggningar eller konstruktioner.

Marklov krävs för alla marknivåförändringar från Säveån till och med Kullagergatan.

Ett kontrollprogram behöver tas fram i nästa skede med hänsyn till markens skredkänslighet.

Markmiljö

Inför granskning 2 har ett PM (Sweco, 22-05-18, rev. 23-11-08) tagits fram som sammanfattar tidigare genomförda miljötekniska markundersökningar för att ge en preliminär bild av föroreningsituation och åtgärdsbehov. Planförslaget innebär att ett flertal byggnader kommer att rivas på grund av föroreningsituationen i och under byggnaderna. I samband med främst rivningsarbetet kommer erforderlig sanering av föroreningar i byggnader och mark att utföras. Vissa nytillkomna byggnader kommer att rymma garage och källare under mark. Schakt för grundläggning av nya byggnader, med källare, bedöms ske ned till cirka +3,5 m jämfört med kringliggande mark där nivå idag är mellan +6 och +7 m. Därtill kommer schakt att genomföras för media, ledningar och dylikt samt vid markarbeten för anläggande av parkytor längs Säveån. Omfattningen av föroreningar bedöms generellt vara större under befintliga byggnader samt längs vissa ledningsgravar, och mer måttlig i mark utanför byggnaderna.

Befintliga utredningar och undersökningar har olika detaljeringsgrad. Inför kommande markarbeten och saneringsåtgärder ska kompletterande undersökningar genomföras. En platsspecifik riskbedömning med avseende på förorenad mark kommer att behöva utföras i samråd med miljöförvaltningen, samt en åtgärdsutredning med förslag till mätbara mål beroende på framtida markanvändning. En anmälan enligt SFS 1998:899 kommer behöva utföras för alla kommande markarbeten.

Ett arbete pågår med att bedöma var och i vilken mån det saknas provtagningar som kan vara av betydelse. Vissa kompletterande undersökningar kan därmed komma att ske innan åtgärdsfasen påbörjas. Andra osäkerheter får kvarstå och hanteras löpande i samband med åtgärd. Någon övergripande bedömning av utbredning av olja i fri fas har inte genomförts. Förutom de observationer som gjorts så saknas riktad provtagning mot lågpunkter och liknande där olja sannolikt ställvis kommer att påträffas. De senare kan exempelvis avse avgränsning av olja i fri fas under/i direkt anslutning till komplicerade och kraftiga grundkonstruktioner som försvårar möjlighet till provtagning. Sådana osäkerheter kan behöva hanteras först när rivning etcetera påbörjats och åtkomst för provtagning underlättas.

Baserat på nu känd föroreningsituation finns ställvis ett behov av riskreduktion. Omfattningen av riskreduktionen kan variera för de olika delområdena och behöver bedömas inför genomförandet. För stora delar av området kommer merparten av föroreningar i mark att omhändertas när schakt utförs i syfte att avlägsna grundläggningskonstruktioner ner till ca 1 m under befintliga bottenplattor samt vid schakt för garage under mark. Eventuellt behov av tillkommande schakt för att åtgärda påvisade föroreningar inom de områden där byggnader ska rivas får baseras på behov av riskreduktion.

Sammantaget visar de genomförda undersökningarna för byggnaderna som ska bevaras (M och R) på en relativt låg föroreningsnivå i mark samt att föroreningar i byggnader främst förekommer i ytligare byggnadsmaterial. Baserat på hittills genomförda miljötekniska undersökningar bedöms byggnaderna ur ett miljöperspektiv huvudsakligen kunna behållas i enlighet med detaljplaneförslaget, under förutsättning att saneringsåtgärder genomförs.

Utgångspunkten är att planområdet som helhet ska uppfylla krav enligt den markanvändning som detaljplanen anger, vilket för bostäder och skola utgår från exponeringsscenariot för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets nomenklatur. Eventuella restföroreningar som lämnas kvar får ej vara av sådan art att de kan spridas, exempelvis mobila föroreningar såsom petroleumkolväten (oljefaser) och lösningsmedel. Vid behov kan det bli aktuellt att vidta permanenta åtgärder för att hindra föroreningsspridning från ett delområde med lägre saneringskrav till ett område med högre krav.

Som extra försiktighetsåtgärd kan vid behov lamelloljeavskiljare eller liknande installeras på ledning/-ar som mynnar i Säveån, främst avseende ledningar som avvattnar grundläggningar och VA-ledningsstråk.

Bygglov får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering. Detta regleras i planbestämmelse i enlighet med 4 kap. 14 § PBL. Med stöd av övergångsbestämmelse 9 kap 37 a § PBL är innebörden i detta att en undersökning ska göras inför bygglov och sedan kan saneringen hänskjutas till startbeskedet. Vid sanering ska marken klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Klimat, översvänningsrisker och skyddsbehov

Marknivåerna ska väljas med hänsyn till risk för översvämningar på grund av framtida klimatförändringar. Stadsbyggnadskontoret har i ett PM, rev 2023-10-03, beskrivit översvänningsrisker och skyddsbehov för detaljplanen. Marken kan anses lämplig om stadens riktlinjer avseende planeringsnivåer för byggnader och anläggningar uppnås och framkomligheten säkras. Gällande nivå för högsta högvatten (HHW) ska för denna del av Säveån vara +2,7 samt högsta flöde +3,3 (RH2000). För marken närmast ån och inom parkområdet har översvämning vid enstaka tillfällen bedömts vara acceptabelt.

Höga havsnivåer, skyfall samt höga vattenflöden utgör risk för översvämning. För planområdet är höga vattenflöden i Säveån dimensionerande. Höga vattennivåer i havet påverkar marginellt och effekterna av en höjning på grund av klimatförändringar är begränsade. Översvämningseffekterna på grund av nederbörd är begränsade med ett förmodat djup på 1–3 dm.

Planen omfattar inte samhällsviktiga anläggningar eller samhällsviktig verksamhet, så översvänningsrisker bedöms kunna hanteras via generell planeringsnivå för byggnad kombinerad med gällande framkomlighetskrav och krav på teknisk försörjning via lägsta nivå för anläggning för byggnadsfunktion. Med de åtgärder som föreslås bedöms lämplighetskravet för planerad markanvändning tillgodosett med avseende på översvänningsrisker.

Funktion/Skyddsobjekt	Översvämningstyp	
	Höga flöden	Skyfall
Samhällsviktiga anläggningar (<i>itala delar</i>)	+3,9 (<i>nivå för BHF Säveån</i>)	0,5 m marginal till 100 års regn
Befintliga samhällsviktiga anläggningar (<i>itala delar</i>)	Skyddsbehov bedöms utifrån sammanvägd bedömning av risk och åtgärds kostnad. Marginal ska finnas till en dimensionerande händelse under anläggningens förväntade livslängd	
Byggnader nybyggnation (<i>underkant golvbjälklag</i>)	+3,5 (<i>0,2 m marginal till +3,3</i>)	Minst 0,2 m marginal till markplan
Anläggning nödvändig för byggnadsfunktion	+3,5	Minst 0,2 m marginal till markplan

<i>(vitala delar)</i>	<i>(0,2 m marginal till +3,3)</i>	
Framkomlighet <i>Väg, gata, GC-väg, ev. allmän plats</i> <i>(maximalt översvämningsdjup)</i>	+3,1 <i>(0,2 m djup vid +3,3)</i>	Max 0,2 m djup vid ett 100 års regn
Framkomlighet Räddningstjänst <i>(maximalt översvämningsdjup)</i>	+ 3,1 (0,2 m djup vid 3,3)	Max 0,2 m djup vid ett 100 års regn

Fig. 68. Tabell: Platsspecifika planeringsanvisningar DP Kvarteret Gösen

Platsspecifika planeringsanvisningar för anpassning:

- Framkomlighetskrav inom planen säkerställs med angivna planeringsnivåer för höga flöden, det vill säga +3,1 för allmän framkomlighet och Räddningstjänst. Vägar som ska garantera framkomlighet under en översvämning ska vara utmärkta så att de går att följa.
- Anläggningar för kommunalteknisk försörjning nödvändiga för byggnadsfunktion ska anläggas så att de uppfyller planspecifik planeringsnivå +3,5 för höga flöden och uppfyller marginal för skyfall det vill säga 0,2 m marginal till markplan.
- Bostäder ska planläggas på en nivå över +3,5 det vill säga lägsta nivå utifrån översvämningsrisk. Infart till parkeringsgaragen ligger över +5,5 vilket ger tillräcklig säkerhet mot översvämningar orsakade av Säreån.
- Det ska finnas en säkerhetsmarginal från vattenyta vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100-årsregn till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion, på minst 0,2 m.
- Avledning av skyfallsvatten från bostadsgårdarna behöver säkerställas i genomförandet.
- Det finns alternativa vägar för framkomlighet.
- De översvämningar som kan uppstå på grund av skyfall bedöms så pass begränsade och ha begränsat djup att framkomligheten inte påverkas. Större nederbörds mängder kan medföra att Räddningstjänsten får svårt att ta sig till och från planområdet då översvämningar drabbar delar av tillfartsvägarna från stationerna i Gårda och Kortedala. Detta är dock del av ett större problem som inte kan hanteras inom ramen för planen.

Trafikbuller och industribuller

En trafik- och industribullerutredning har upprättats för detaljplanen (Akustikforum, 2023-09-08, 2025-05-23). Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller från vägar och järnväg för år 2040 samt beräkningar och mätningar utifrån SKF:s verksamhets befintliga situation och vid ett eventuellt utnyttjande av befintligt verksamhetstillstånd fullt ut.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att bli utsatt för buller från trafiken på Artillerigatan norr om planområdet, liksom från trafik och befintliga verksamheter söder om planområdet. Utöver det buller som beräknats från planerad lokaltrafik kommer vägar, järnvägar och rangerbangård på längre avstånd också att påverka.

Genom slutna gårdar och en zon med PARK och NATUR mellan föreslagna bostadskvarter och verksamhetsområdet och trafikleder söder om Säreån har förslag till detaljplan anpassat för att robust stå emot omgivande störningar.

Genomförda utredningar visar att planförslaget klarar förordningens riktvärden för trafikbuller. För stora delar av den planerade bebyggelsen underskrids ekvivalent ljudnivå om 60 dBA, vilket gör det möjligt att planera bostäders planlösning utan att

hänsyn behöver tas till skyddad sida. Undantaget är vissa delar av fasad mot Ryttnästaregatan där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA men underskrider 65 dBA. Där skyddad sida erfordras finns även förutsättningar att planera för bostäder om högst 35 kvadratmeter.

På innergårdarna beräknas trafikbullret att ligga på 46 - 48 dBA från marknivå till och med våning 5. Riktvärdena för uteplatser och förskolegård klaras därmed. För punkthusen kan ljuddämpad uteplats ordnas på den gemensamma gården.

För att riktvärdena ska klaras krävs att byggnaderna närmast Artillerigatan byggs före bostadskvarteren söder om dessa.

För grannkvarteret Makrillen norr om Artillerigatan noteras 1–2 dBA reduktion av bullernivåer utmed vissa fasadytor vid exploatering jämfört med nollalternativ. Eventuell passage genom befintlig mur utmed Artillerigatan medför ingen väsentlig skillnad i ljudnivå för Makrillen jämfört med om man låter bli att göra en passage.

Gällande verksamhetsbuller visar beräkningar och bullermätningar utifrån befintliga förhållanden att zon A klaras för bostäderna inom planområdet.

Buller från SKF:s verksamhet har succesivt sjunkit sedan företaget fick sitt tillstånd på 80-talet. Det beror bland annat på skärpt arbetsmiljölag och förändringar inom produktionen där fabriker har flyttats till andra delar av världen.

Men skulle SKF utnyttja sitt verksamhetstillstånd fullt ut uppfylls zon A för natt. För dag och kväll klaras zon A för alla bostäder utom för de som är vända ut mot Kullagergatan. För dessa bostäder överskrider riktvärdena med 1–2 dBA.

Med hänsyn till befintlig verksamhetstillstånd och att kommunen i översiktsplan anger att bostäder som planeras i anslutning till utpekade verksamhetsområde ska anpassa till verksamheten och inte tvärt om föreskriver planen krav på genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot gård för bostäder ut mot Kullagergatan. Skulle verksamhetstillståndet avseende buller sänkas med 5 dBA för dag och kväll, till att motsvara Boverkets allmänna råd för zon A under utbyggnadstiden tar planen höjd för det genom ett tillägg om undantag från kravet om genomgående lägenheter för berörd del.

Vad gäller buller från Sävenäs rangerbangård så bedöms att dagens situation med dimensionerande buller därifrån inte är ett problem för planerad bebyggelse. Vid framtida modernisering och ev. utökning av Sävenäs rangerbangård bör Trafikverket tillse vidare utredningar kring ev. ökad bullerpåverkan på omgivningen.

Vibrationer

En vibrationsutredning (Norconsult, 2016-12-12) har tagits fram under planarbetet. Den visar att de uppmätta vibrationsnivåerna i befintliga byggnader ligger under den gräns som betecknar ”måttlig störning” enligt SS 460 48 61. Vibrationsnivåerna är låga och ligger väl under de riktklinjer som finns med avseende på komfortstörningar. Mätningarna avser vibrationer från Kullagergatan samt från Artillerigatan. Från Artillerigatan genomfördes mätningar på normal trafik under 7 dygn, för vibrationer från Kullagergatan genomfördes ett planerat test med en inhyrd cirka 40 ton tung lastbil som framfördes över farthinder. För Hornsgatan utfördes inget speciellt körtest då avståndet till närliggande byggnader, SKF:s (före detta) huvudkontor och Laboratoriet, är betydligt längre (cirka 40 meter) än till Kullagergatan (cirka 5 meter). Detta tillsammans med vetskapen om rådande geologi i området medför en säker bedömning att byggnadernas påverkan av vibrationer från fordonstrafik på Hornsgatan är underordnad de som uppmättes vid

körförsök på Kullagergatan. Det är möjligt att uppföra ett farthinder på Hornsgatan utan risk för störning i befintliga kontor.

En kompletterande vibrationsutredning för Artillerigatan har genomförts (Tyréns 2022-09-15). Den undersöker möjligheten att placera farthinder på gatan. Vibrationsnivåerna som uppmättes vid de tillfälliga fartguppen är högre än dagens högsta nivåer som uppstår vid passage av spårvagn. Utredningen konstaterar dock att övergripande mätningar inte påvisar några vibrationsnivåer som når över de riktvärden som tillämpas för bedömning av komfortvibrationer för de två utredda platserna för farthinder. Men för att minimera risken för störning bör eventuella upphöjningar i gata grundförstärkas och byggas med långa ramper för att få mjukare passager.

Luftmiljö

En initial platsbedömning av luftkvaliteten gjord av miljöförvaltningen år 2022 har visat att luftkvaliteten avseende kvävedioxid (NO₂) för 98-percentil av dygnsmedelvärdet vid Artillerigatan behöver utredas vidare, med en modell som tar hänsyn till den specifika byggnadsutformningen i området. COWI har därefter tagit fram en rapport (2022-11-23) som utreder kvävedioxidhalter (NO₂) till följd av den föreslagna ombyggnationen av kvarteret Gösen och dess tillkommande trafikallsträng.

Slutsatsen i utredningen är att miljökvalitetsnormerna klaras i utbyggnadsalternativet, trots att trafiken och emissionerna har räknats i överkant. Den tillkommande trafiken till och från kvarteret Gösen medför inte någon märkbar försämring av luftkvaliteten i detaljplaneområdet. Däremot blir luftkvaliteten något sämre i Artillerigatans vägområde och på Hornsgatan, utan att MKN överskrids. Vid portikerna längs med Artillerigatan blir luftkvaliteten i små lokala områden längs med gångbanan något bättre i utbyggnadsalternativet.

För en god inomhusmiljö rekommenderas att friskluftsintag placeras på den sida av byggnaderna som inte vetter mot Artillerigatan.

Risker

Två riskbedömningar har gjorts, en bedömning av risker för människors hälsa och miljö till följd av skred med förorenad mark vid Säveån samt en bedömning av risker för människors hälsa till följd av SKF:s pågående industriverksamhet.

Marken längs ån är skredkänslig. Bedömningen är att risker för skador på människors hälsa och miljön finns, men sannolikheten för att skred ska uppstå är liten och bedöms som mycket liten efter byggnation. Konsekvenserna av eventuella skred bedöms bli små för miljön efter byggnation, men konsekvenserna för människor kan bli mycket stora. Byggnationen innebär dock stabilisering av marken.

Sammantaget görs bedömningen att riskerna för skador på människors hälsa från pågående industriverksamhet är liten, då avståndet till planerad bebyggelse är stort.

Räddningstjänst

Hänsyn till gällande krav beträffande insatstid, tillgänglighet, riskhänsyn samt brandvatten skall beaktas vid bygglovsprövningen.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera.

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Stort allmänt intresse föreligger att utveckla stadsdelen Gamlestaden med fler bostäder, arbetsplatser och service och att ta till vara och utveckla ett natur- och rekreativt stråk utmed Säveån. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Riksintresset för dricksvattenförsörjningen påverkas inte av detaljplanen och innebär inte heller att användningen av riksintresset försvåras, utlåtande, Kretslopp och Vatten (2024-02-13).

Med planerade ombyggnader av det lokala trafiknätet och genomförande av föreslagna trimningsåtgärder vid Munkebacksmotet påverkas inte riksintresset för kommunikation, E20.

Planen berör dock riksintressen knutna till Säveån.

Behovsbedömning av detaljplanens miljöeffekter

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen kommer att medföra åtgärder som påverkar Natura 2000-område och riksintresse för naturvård enligt miljöbalken vilket kräver tillstånd enligt 7 kap 28a§ MB (Miljöbalken) och 11 kap MB, tillstånd för vattenverksamhet, varför en miljöbedömning med MKB har upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning

Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen – vilken påverkan planen innebär samt vilka kompensationsåtgärder som kan bli aktuella. Avgränsningen av vilka miljöfaktorer som har behandlats i MKB:n har gjorts i samråd med Länsstyrelsen i tidigare skede av planarbetet.

Ett särskilt PM, *PM-Riskbedömning gällande industriverksamhet samt skred av förorenad mark*, Norconsult 2011, har behandlat risker och säkerhet.

I samband med upprättandet av säkerhetsrapport enligt Seveso-lagstiftningen (SKF, 2014, rev. 2021) har en riskanalys upprättats kopplad till kemikaliehanteringen. Vid en olycka bedöms både miljö och personer kunna påverkas negativt i hög grad inom anläggningen. Sannolikheten för en allvarlig kemikalieolycka bedöms dock vara mycket liten. Inga händelser bedöms ge värre konsekvenser än obehag för människor som vistas utanför anläggningen.

Det aktuella planförslaget bedöms innebära väsentligt mindre miljökonsekvenser jämfört med det tidigare planförslaget från 2017. De fysiska ingreppen i naturmiljöer blir mindre då tillfartsvägen från söder med en ny vägbro över Säveån i Ryttnästaregatans förlängning utgått, och det nuvarande förslaget ger större möjligheter att spara värdefulla lövträd i parkmiljön vid Säveån då den föreslagna bostadsbebyggelsen är placerad längre från ån än tidigare.

Påverkan på Säveån, riksintresse för Naturvård och Natura 2000 område hanteras i ansökan om vattenverksamhet för samtliga planer i anslutning till Säveån. I januari 2020 vann en miljödom laga kraft. Miljödomen tillåter rivning av befintliga broar inom planområdet, samt rivning av en befintlig kyl- och transformatorstation. Den ger tillstånd att anlägga en ny träbrygga och nya erosionsskydd samt att förbättra och underhålla

befintliga erosionsskydd. Vidare tillåter domen erforderliga underhållsarbeten på samtliga anläggningar, samt att processvatten leds bort från områden innanför sponter vid anläggande och rivning. Domen ger även tillstånd att utföra geotekniska förstärkningsåtgärder samt att ta ned träd inom området.

De miljöfaktorer som bedömts relevanta att behandla i miljökonsekvensbeskrivningen är:

Miljö

- Ingrepp i naturmiljön och i Natura 2000-området
- Påverkan på vatten; Ramdirektivet för vatten, Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Hälsa och säkerhet

- Riktvärden för trafikbuller, verksamhetsbuller
- Miljökvalitetsnormer för luftföroreningar
- Påverkan på mark; Markföroreningar, Risk för skred

Påverkan på kulturmiljövärden har utretts separat.

Miljökonsekvenser

1. Miljö

Naturmiljö – allmänt

Utbyggnaden kommer att påverka Säveån dels temporärt under byggtiden, dels permanent. På kort sikt påverkas åbotten och strandmiljöer, vattnet grumlas, fisklivet störs och det finns risk för utsläpp av oönskade ämnen. På lång sikt kommer ån framför allt att påverkas genom att vegetationsytor tas i anspråk och att grova lövträd avverkas i anslutning till ån eller i dess närhet när marken tas i anspråk för bland annat vägar och stabilitetsåtgärder. En del lövträd med stora värden kommer dock kunna sparas genom bibehållande av befintliga marknivåer och anpassning av förstärkningsarbeten efter trädens rötter. Komplettering av erosionsskydd kommer att innebära att vegetationsbården närmast Säveån påverkas. Vegetationen kommer återetableras men för de större ädel-lövträden som behöver tas ned kommer det ta lång tid. Det finns även risk att rotsystemen på de träd som sparas påverkas. På sikt finns möjligheter att återställa och utveckla naturvärdena i strandzonen. Konsekvenserna för Säveån bedöms sammantaget som måttliga under förutsättning att erosionsskydd utformas med stor naturmiljöhänsyn.

Riksintresse - Naturmiljö – Natura 2000

Säveån är av riksintresse för naturvärden och ingår i objekt ”Säveån, Nääs, Öjared, Aspen”. Ån är lek- och uppväxtområde för ett ursprungligt bestånd av lax, vilket bedöms ha mycket stort skyddsvärde med få motsvarigheter i landet. Även Natura 2000-området Säveån utgör ett område av riksintresse enligt miljöbalken. För åns biologiska funktion innebär den planerade utbyggnaden en förändring i negativ riktning, åtminstone temporärt, men den är ändå liten sett till åns hela nedre lopp och hela riksintresseområdet. Påverkan på det riksintresse som omfattar Natura 2000-området har prövats inom ramen för tillståndsansökan till Mark- och miljödomstolen.

Möjligheterna att uppnå gynnsam bevarandestatus för den utpekade arten lax bedöms inte påverkas negativt under förutsättning att påverkande byggarbeten görs vid rätt tidpunkt och med föreslagna skadeförebyggande åtgärder. Möjligheterna att uppnå gynnsam bevarandestatus för naturtypen försvåras i viss mån på grund av vattennära vegetationsförluster.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster för fisk- och musselvatten

För den aktuella sträckan av Säveån gäller miljökvalitetsnormer dels för vattenförekomster enligt EU:s vatten-direktiv, dels för fisk- och musselvatten. Vissa mindre, strandnära vegetationsförluster uppstår inom planområdet. Vidare försämrar de föreslagna stabilitetsåtgärderna och erosionsskydden under en period möjligheten för den ekologiska statusen, men i dessa delar bedöms naturvärdena på sikt kunna återställas till motsvarande nivå som råder idag. Möjligheterna att bibehålla god kemisk status förbättras genom den rening av dagvattnet som föreslås. Även den föreslagna saneringen av markföroreningar i området bedöms förbättra möjligheterna att klara god kemisk status, dock finns en viss ökad risk för påverkan på Säveån under byggtiden.

I MKB:n för tillståndsärendet görs den samlade bedömningen att varken den ekologiska eller kemiska statusen hos vattenförekomsten påverkas negativt av planerade arbeten. Vidare bedöms med ledning av tidigare undersökningar av grundvatten i närområdet risken för påverkan på den utpekade grundvattenförekomsten i området som liten.



Fig. 69–70. Befintlig trädvegetation vid ån. Foton WSP och Norconsult.

2. Hälsa och säkerhet

Riktvärden för buller

Utredning visar att planförslaget klarar trafikbullerförordningens riktvärden för föreslagna bostäder. För verksamhetsbuller klaras zon A enligt Boverkets allmänna råd utifrån befintliga förhållanden. Skulle SKF utnyttja sitt verksamhetstillstånd fullt ut överskrids riktvärdena dag- och kvällstid för del av bostadsbebyggelsen närmast ån med 1-2 dBA. För dessa klaras zon B. Planen föreskriver därmed genomgående lägenheter för berörd del.

Miljökvalitetsnormer för luft

Resultaten från genomförda luftutredningar visar att miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde och 98-percentilen av både dygns- och timmedelvärdet underskrids med marginal i planområdet efter planerad utbyggnad. Gränsen för miljökvalitetsmålet klaras för timmedelvärdet men överskrids i detaljplaneområdet för årsmedelvärdet ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De högsta halterna som beräknats återfinns längs med Artillerigatan, där både 98-percentilen för dygns- och timmedelvärdet tangerar miljökvalitetsnormen. Resultaten visar att

trafikalstringen som väntas från kvarteret Gösen leder till ökade halter längs Artillerigatan, på Hornsgatan, men inga överskridanden av MKN beräknas i något alternativ. Luftkvaliteten i detaljplaneområdet påverkas till synes inte negativt av den ökade trafiken som detaljplanen medför.

Markföroreningar

Marken inom planområdet är förorenad. Marksanering kommer att ske. Föroreningssituationen bedöms generellt vara större under befintliga byggnader och mer måttlig i mark utanför byggnaderna. De föroreningar som påträffats är till största delen kopplade till fyllnadsmassorna inom området, underliggande lera kan dock lokalt vara påverkad. Osäkerheter kvarstår bland annat avseende utbredning av olja i fri fas i mark under befintliga byggnader.

Under pågående saneringsarbeten liksom vid rivning av byggnader och vid eventuella skred kan viss negativ påverkan ske på Säveån. På sikt är saneringen positiv för åns vattenkvalitet genom att risk för läckande föroreningsmängder minskar.

I de delar där befintlig bebyggelse rivs planeras ny bebyggelse och i samband med tekniskt schakt vid grundläggning av nya byggnader kommer merparten av förorenad jord avlägsnas från området. Lokalt kan dock miljöschakt behövas, det vill säga schakt för att avlägsna föroreningar. Tillkommande byggnaders parkeringsgarage blir en buffert mellan kvarvarande jord med eventuella restföroreningar och ny bebyggelse. I de delar där äldre bebyggelse behålls ska särskilt påverkan av klorerade föroreningar uppmärksammas. I samband med markarbeten kan rening av länshållningsvatten behövas innan utsläpp till recipient. Utredningar rekommenderar att kompletterande undersökningar utförs för att styra masshantering i genomförandeskedet och bedöma behov av miljöschakt.

Utgångspunkten är att planområdet som helhet ska uppfylla krav enligt den markanvändning som detaljplanen anger, vilket för bostäder utgår från exponeringsscenariot för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets nomenklatur. Eventuella restföroreningar som lämnas kvar får ej vara av sådan art att de kan spridas, exempelvis mobila föroreningar såsom petroleumkolväten (oljefaser) och lösningsmedel. Vid behov kan det bli aktuellt att vidta permanenta åtgärder för att hindra föroreningsspridning från ett delområde med lägre saneringskrav till ett område med högre krav.

Risker gällande skred

Stabilitetsförbättrande åtgärder behöver genomföras då marken längs ån är skredkänslig. Stabilitetsförbättrande åtgärder är upprustning av befintliga erosionsskydd och släntförstärkning med hjälp av kalkcementpelare och urschaktning av marken samt garage under mark. Byggnader bör med hänsyn till sin storlek och pågående sättningar i området pågrundläggas.

Förbättringsåtgärder

Ett flertal skadeförebyggande åtgärder föreslås i MKB:n. Merparten av dessa syftar till att begränsa skadorna på växt- och djurlivet i Säveån och till att begränsa påverkan på vattenkvaliteten. Som miljöuppföljning föreslås bland annat kontroll av ekologisk anpassning, miljöhänsyn och miljöskyddsrutiner. På grund av de vegetationsförluster som sker föreslås förbättringsåtgärder för naturmiljön inom planområdet.

Kontroll och uppföljning bör ske, för att kontrollera att arbeten sker på ett så miljömässigt och ekologiskt anpassat sätt som möjligt. Ett miljökontrollprogram förutsätts upprättas i genomförandeskedet.

Luftmiljö

Miljöförvaltningens utredning, Luftutredning Gamlestan, mars 2017, slutsats är att miljö kvalitetsnormerna klaras. Om planens utformning främjar transport med kollektivtrafik, till fots och per cykel kan detta bidra till en bättre luftkvalité i staden.

En kompletterande utredning (Cowi, 22-11-23) konstaterar att miljö kvalitetsnormerna klaras i utbyggnadsalternativet, trots att trafiken och emissionerna har räknats i överkant. Den tillkommande trafiken till och från kvarteret Gösen medför inte någon märkbar försämring av luftkvaliteten i detaljplaneområdet. Däremot blir luftkvaliteten något sämre i Artillerigatans vägområde och på Hornsgatan, utan att MKN överskrider. Vid portikerna längs med Artillerigatan blir luftkvaliteten i små lokala områden längs med gångbanan något bättre i utbyggnadsalternativet.

Detaljplanens utformning kan på sikt bidra till minskade fossila transporter, därmed till en bättre luftmiljö i staden, genom att den innebär en förtätning nära god kollektivtrafik. En funktionsblandad stadsdel kan också minska behovet av fossila transporter i staden. En rad mobilitetsåtgärder ska även de bidra till att minska behovet av att använda bil i stadsdelen, samtidigt som detaljplanen förbättrar för gående och cyklister genom nya och förbättrade gång- och cykelstråk.

Övriga konsekvenser

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



Hållbart stadsbyggande

Hushållning av naturresurser i ett större perspektiv påverkas positivt av utbyggnad och förtätning med blandade verksamheter som sker på redan ianspråktagen mark i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande bidrar till att stadens östra delar förstärks och att Gamlestaden på sikt kan avlasta stadens centrala delar. Befintlig teknisk- och social infrastruktur utnyttjas väl. Bilberoendet blir litet genom blandade funktioner och en hög täthet, vilket är positivt för klimat och luftkvalitet i staden.

Föreslagen planläggning ökar tillgången av grönområden för göteborgarna och strukturen ger de goda boendemiljöer utifrån buller, sol- och dagsljus.

Hög biologisk mångfald bedöms påverkas i negativ riktning i stor utsträckning när stabilitetsåtgärder genomförs. Men planläggning av *NATUR* och *PARK* närmast Säveån i stället för dagens planläggning *Industri* ger förutsättningar att på lång sikt säkra naturvärden vid Säveån. Och med kompensationsåtgärder och aktiva val av växtmaterial och skötsel kan återhämtning ske på lång sikt.

Sanering av marken och en förbättrad dagvattenhantering i området kan bidra till målet om renare hav, sjöar och vattendrag.

Trafik

För att Munkebäcksmotet ska klara framtida stadsutveckling i Gamlestaden behöver kapacitetshöjande åtgärder utföras.

Artillerigatan är redan idag en hårt belastad gata. Det är därmed viktigt att föreslå investeringar i vägnätet genomförs, att mobilitetsåtgärder utförs och antalet parkeringsplatser byggs ut i enlighet med framtagna mobilitets- och parkeringsutredning. Detta görs i syfte att följa trafikstrategins intentioner och trafikalstringstal.

Väster om planområdet sträcker sig Hornsgatan som idag slutar vid Säveån. En detaljplan för Hornsgatans förlängning (lagakraftvunnen) sammankopplar Artillerigatan och Byfogdegatan via Hornsgatan, både för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Planen är en nödvändig lösning för att åstadkomma den åsyftade och samlade stadsutvecklingen av Gamlestaden. Förlängningen av Hornsgatan är en förutsättning för att kunna planlägga tillkommande områden inom Gamlestaden.

Stadsbild

Relation till omgivningen

Planområdet har länge varit slutet, men öppnas nu upp för allmänheten. Den historiska industrimiljön omvandlas till nya stadskvarter med nya och varierande funktioner. Det naturparti vid Säveån som idag är inhägnat tas till vara i stadsdelen, det utökas och blir allmänt tillgängligt. Planområdets karakteristiska utsida mot Artillerigatan, med en lång, slutet och sammanhållen fasad i liv med gatan, återkommer i de nya byggnader som ska omge området. Några portiker tas upp i de nya fasaderna vilket skapar genare kommunikationer och tryggare stadsrum. Planområdet blir på detta vis bättre integrerat i Gamlestadens gatunät. Bebyggelsen mot Artillerigatan kan bli något högre än dagens bebyggelse. A-porten, som ligger utanför planområdet, kommer dock fortfarande vara den högsta byggnaden mot Artillerigatan, och det hus som ersätter hus K kommer att ha samma höjd som befintlig byggnad. De tre högre delar som planeras inom bostadskvarteren kommer att vara synliga från omgivningen och kontrastera mot befintlig bebyggelse. Högdelarna överstiger dock inte höjden hos SKF:s gamla huvudkontor, det s.k. HK3 som ligger i anslutning till planområdet, efter den planerade påbyggnaden av detta hus. Mot Säveån kommer stadslandskapet förändras genom att man i stället för lägre fabriksbebyggelse delvis kommer att mötas av kvartersbebyggelse i 7 våningar.

Kulturmiljö

Kvarteret Gösen är till sin helhet utpekad som en mycket värdefull kulturmiljö. Bebyggelsen inom planområdet, liksom resten av kvarteret, berättar om SKF:s utveckling och successiva utbyggnad under 1900-talet. Genom byggnadernas utformning och placering speglar bebyggelsen såväl arkitektoniska stilideal och byggnadsteknisk utveckling som produktionsprocessen och hur den styrte utformningen av bebyggelsemönstret.

Planens genomförande innebär en omfattande rivning av ursprungliga industribyggnader på grund av att de och marken under är starkt förorenade. Endast två av de äldsta industribyggnaderna inom planområdet bevaras. De byggnader som bevaras förses med rivningsförbud och bevarandet av dess kulturhistoriska värden och arkitektoniska karaktär säkerställs med skydds- och varsamhetsbestämmelser, exteriört och interiört. Varje enskild byggnad har dock sitt arkitektoniska uttryck och sitt värde för förståelsen och upplevelsen av industrimiljön och dess historiska utveckling, rivningarna innebär därigenom stora negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Ett centralt karaktärsdrag för SKF i förhållande till omgivande stadsdel är hur den sammanbyggda fasadlinjen mot Artillerigatan skapat en tydlig avskärmning mellan fabriksområdet och omgivande stadsdel. Detaljplanens regleringar av byggrätternas placering bygger vidare på det historiska bebyggelsemönstret som format kvarterets struktur. Det innebär att en lång obruten front mot norr bibehålls och att betydelsefulla stråk som Rullagergatan och Arvid Palmgrens gata bevaras. För den byggrätt som avslutar Rullagergatan i öster regleras också att en portik, på samma plats som befintlig, ska finnas. Tillkommande tvärgator som skapas mellan bostadskvarteren i kvarterets inre knyter an till det äldre planmönstret med byggnader regelbundet placerade utmed gator vinkelräta mot Artillerigatans byggnadslänga, men som alltmer byggts samman genom historien. Kvarteren kommer dock innebära att bebyggelsen sträcker sig något längre ner mot Säveån än vad befintliga fabriksbyggnader gör. Det medför att den idag öppna platsen som historiskt använts för ytkrävande transporter minskar. I den västra delen, där den öppna ytan omgärdas av bevarade byggnader och järnvägsbro medger detaljplanen en byggrätt för en fristående paviljongbyggnad. Byggrätten innebär, utöver att den transportpräglade ytan minskar ytterligare, att det idag historiskt präglade rummet bryts upp och att läsbarheten av den forna industrimiljöns funktionella samband försvåras.

Detaljplanen medger, med undantag för den byggrätt som ersätter dagens K-fabrik, högre byggnadshöjder än befintlig industribebyggelse. De nya höjderna riskerar att upplevas allt för dominanta i förhållande till den ursprungliga bebyggelsen som är bevarad inom kvarteret som helhet. Det är i synnerhet de planerade höghusen inom tillkommande bostadskvarter som utgör det mest dominanta inslaget. De kommer att konkurrera mot HK3:s roll som solitärt landmärke för den forna industrimiljön, vilket bedöms påverka upplevelsen av kulturmiljön negativt. Höghusens höjder kommer också överstiga bebyggelsen utmed Artillerigatan, vilket bryter mot den nuvarande karaktären med lägre byggnader innanför den avskärmade bebyggelsen mot norr. Tillkommande bebyggelse utmed Artillerigatan tillåts också, till största del, att bli högre än befintlig. Stadsrummet utmed gatan är mer storskaligt, vilket tillsammans med bestämmelser som reglerar en uppdelning av höjderna genom släpp och indrag av övre våningsplan, gör att den negativa påverkan i förhållande till ursprunglig bebyggelse inte blir lika stor.

Utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse styr gestaltningen åt ett håll som bygger vidare på kvarterets befintliga industrikaraktär.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inventering och konsekvensbeskrivning kring sociala aspekter har gjorts genom en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys i rapportform (Liljewall, 2023-04-14).

Detaljplanen möter många av de utmaningar och kompromisser som är grundläggande i en tät, central och nybyggd stadsmiljö på ett genomtänkt sätt. Det är inte en miljö som passar alla livsstilar, verksamheter eller sociala behov – men för de som lockas av ett urbant boende och vill driva verksamhet i centralt läge så ger detaljplanen goda förutsättningar. Det gynnsamma läget intill befintligt utbud, kollektivtrafik, rekreationsområden och kulturmiljö är en förutsättning för att kvarteret Gösen ska bli en socialt fungerande stadsmiljö.

Kvarteret Gösens centrala läge med närhet till kollektivtrafik, ett välintegrerat gatunät och starka stråk ger förutsättningar för en socialt sammanhållen stadsdel och hållbara resor. Tack vare närliggande detaljplan med ny bro över Säveån och möjligheten att öppna upp en befintlig bro för allmänheten stärks länkarna över ån.

Planområdet, som tidigare delvis varit stängt för allmänheten, kommer att öppnas upp mot omvärlden. Nya gator och stråk genom planområdet bidrar till Gamlestadens stads-
väv och blir viktiga länkar mot Säveån. Den omfattande förändringen av kvarteret Gö-
sen kommer att skapa ett nytt landskap, där nya bostäder och verksamheter innebär fler
människor och rörelser över dygnet.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i planområdet. Upplåtelseform och bostadsstor-
lek regleras ej. Exploatören avser att bygga en blandning av bostadsrätter och hyresrät-
ter samt en blandning av lägenhetsstorlekar. Gamlestaden saknar i regel större bostäder
vilket de nya kvarteren har en möjlighet att komplettera med. Större bostäder där man
kan bo kvar länge innebär att barn inte behöver byta grannkompisar, förskola eller
social kontext vid en nödvändig flytt. Bostäder för äldre är ett viktigt komplement.

Ur ett barnperspektiv är tät blandstad en utmanande miljö att navigera i och platser och
ytor för barn ska samsas med tät bebyggelse. Att bo i flerbostadshus med bostadsgårdar
som delas med förskolor, utmaningar med buller, friytor i en intensiv stadsmiljö med
mera gör att ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fun-
gerande livsmiljö för barn och unga.

Detaljplanen inkluderar nya förskoleavdelningar. Ytkraven för skolgårdarna från Bover-
ket och Göteborgs stads ramprogram har varit svåra att uppfylla och bygger nu på kom-
promisser mellan ett minsta antal avdelningar och visst samnyttjande med bostadsgård.

Detaljplanen möjliggör bostadsgårdar med en buller- och vindskyddad miljö för de bo-
ende. Dock ligger de ovanpå garage vilket är en begränsande faktor vid val av växtlig-
het och metod för förankring av lekutrustning. På gård där bostäder och förskola kan be-
höva dela yta finns utmaningar i att ge plats till alla. Förskolegården genererar mycket
ljud på dagtid vilket kan störa de boende. Samspelet mellan förskolegård och bostads-
gård kräver noga planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda grupper.

De relativt stora gårdarna ger förutsättningar för goda dagsljusförhållanden och accepta-
belt med solljus.

Det kulturhistoriska arvet kan föras vidare till kommande generationer genom beva-
rande och utveckling av de industribyggnader som skyddas av detaljplanen. De byggn-
ader som rivs tar med sig delar av historien och historieberivningen kan behöva åter-
upplivas på nytt. Många identitetsmarkörer och material kan sparas. Från gatustråk till
hus, skyltar, foton, tegel, fönster-, dekorationer osv. De nya husens arkitektur blir avgö-
rande för hur de samspelar med den befintliga identiteten.

Tillgången till Säveån genom en ny parkmiljö stärker åns roll i Gamlestaden vilket gyn-
nar inte bara de boende inom planområdet utan hela Gamlestaden. De lekmiljöer som
riktar sig till barn behöver placeras och utformas så att de blir säkra trots närheten till
vattnet.

På en övergripande nivå möjliggör detaljplanen för en socialt fungerande stadsdel, men
det finns målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt
skapa rymliga hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och re-
kreation. Många utmaningar kvarstår och kommande planering, byggnation och till sist
förvaltning och vidareutveckling kommer alla behöva hålla fokus på sociala värden och
kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen. Detaljplanen sätter ramarna
men genomförandefasen avgör om området blir en stadsdel som fungerar för hela livet.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär i det här fallet att gällande plan, som anger industriverksam-
het, kvarstår. Den reella innebörden av ett sådant nollalternativ kan dock vara svår att

bedöma. En konsekvens kan vara att den sanering av marken och den förbättrade dagvattenhantering som planeras i utbyggnadsalternativet inte blir av, alternativt skjuts på framtiden. Beträffande rekreation kan konsekvensen i nollalternativet bli att de planer på utveckling av grönsåket vid Sävån med ökad tillgänglighet till vattnet för allmänheten som anges i detaljplanen inte blir av. Även om det inte säkert går att veta är det ändå mer troligt att allmänhetens tillträde till området och Sävån skulle bli mer begränsat i nollalternativet jämfört med planförslaget.

Vad som händer beträffande stabilitetsförbättrande åtgärder vid Sävån kan även det vara något oklart i ett nollalternativ. Om det förutsätts att inga stabilitetsåtgärder utförs kan det medföra ökade risker för att föroreningar sprids till ån i samband med ett skred, vilket skulle kunna leda till betydande negativa konsekvenser för vattenmiljön. Förutom dessa risker skall också nämnas att det finns arter knutna till den aktuella åmiljön som gynnas av småskred och naturliga erosions- och sedimentationsprocesser, och som således missgynnas av att förstärkningsåtgärder utförs. På grund av områdets tätortsnära läge är det inte sannolikt att området skulle lämnas helt utan någon form av förstärkningsåtgärder om stabilitetsförhållandena blev tillräckligt akuta. De kan dock komma att skjutas på framtiden i ett nollalternativ och på det viset innebära större risker jämfört med en utbyggnad enligt detaljplanen.

I nollalternativet förutsätts också att stängsel i strandzonen kommer att vara kvar. Stängslet utgör hinder för däggdjur som rör sig vid stranden.

Utan planläggning kommer inte heller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse att säkras i detaljplan vilket kan medföra förfall och rivning på sikt.

Ett delmål inom kommunens och regionens uttalade strategi att anpassa trafik- och bebyggelsestrukturen till ett effektivt och uthålligt samhälle är att bygga vid de fem strategiska knutpunkterna i Göteborg. Gamlestads torg i stadsdelen Gamlestaden är en sådan knutpunkt. Utan detaljplanen kan en utveckling i denna riktning inom de aktuella kvarteren inte ske.

Barriäreffekten som befintlig bebyggelse medför består vilket påverkar trygghetsspektet negativt.

Genomförandetid

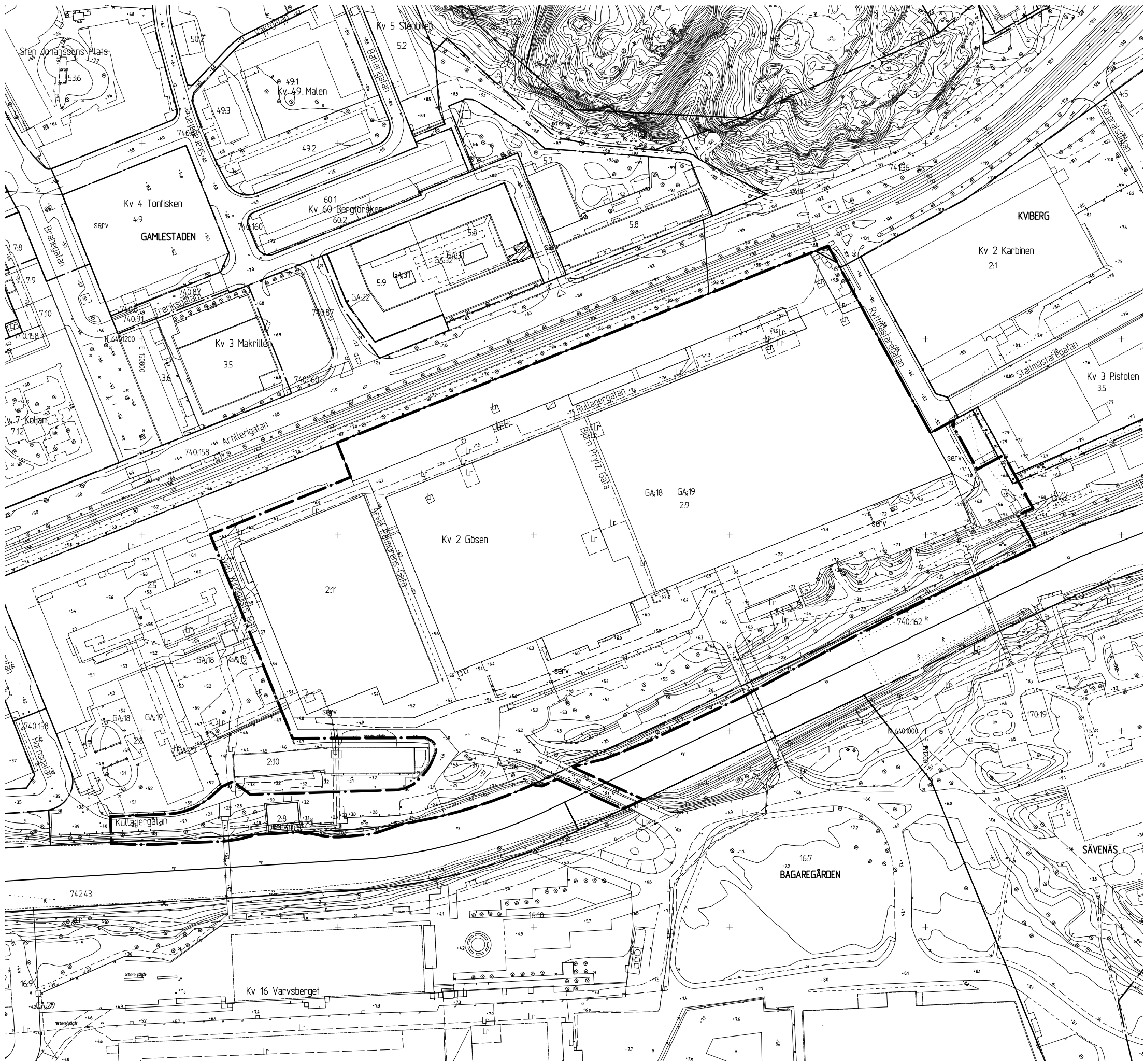
Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Björn Fallström
Enhetschef
Detaljplan Nordost

Åsa Åkesson
Projektledare
Detaljplan Nordost

2	-5404
---	-------



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 2023-04-21

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

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Elisabeth Charlez
Stereoperator



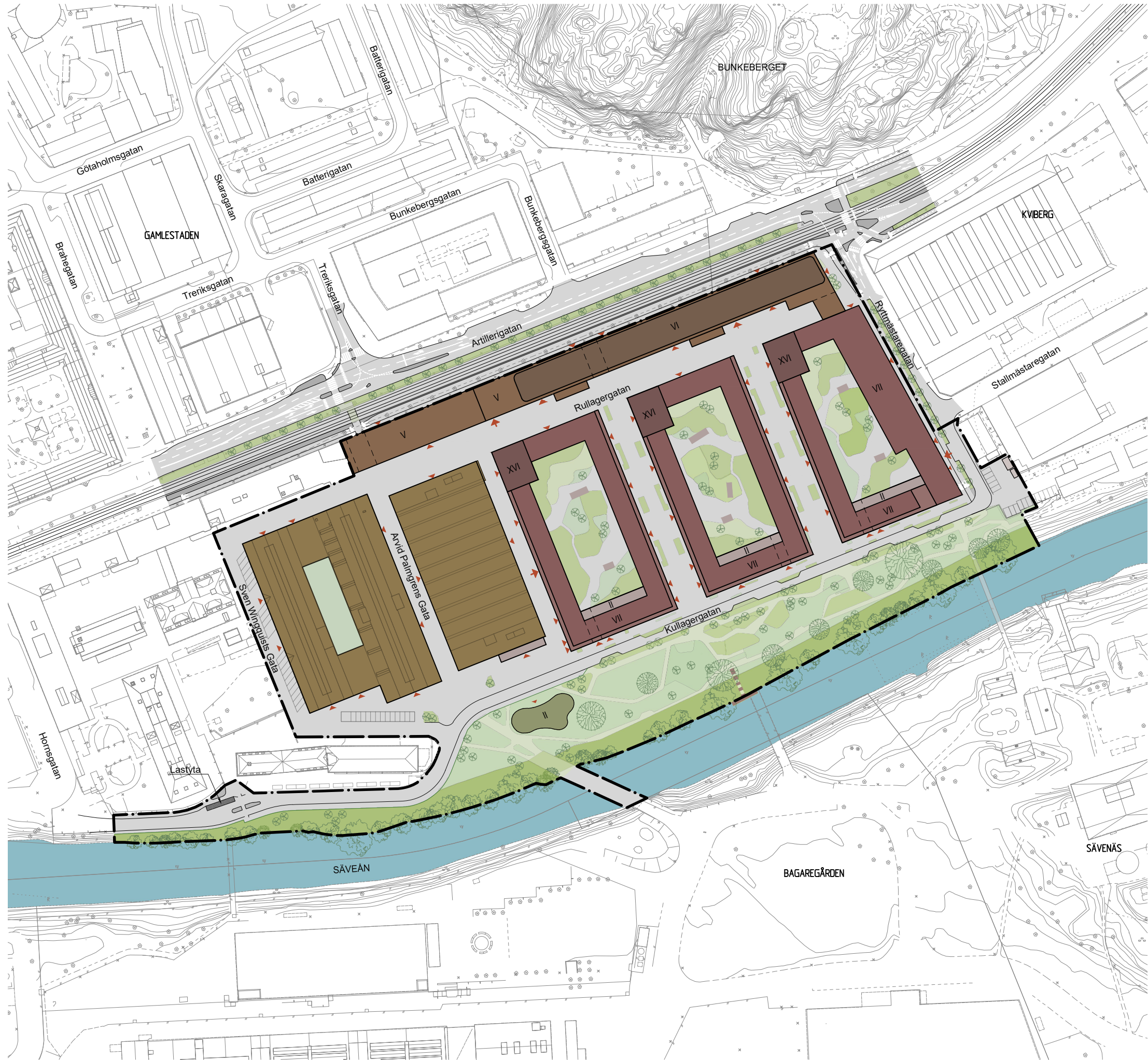
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Göteborg 2023-12-20

Björn Fallström
Enhetschef detaljplan nordost

Asa Åkesson
Planarkitekt



- BETECKNINGAR
- Planområdesgräns
 - Befintlig byggnad som bevaras
 - Föreslagen byggnad, huvudsakligen bostadsändamål
 - Föreslagen byggnad, huvudsakligen centrumändamål
 - Portik
 - Paviljong
 - II - XVI Våningsantal
 - Möjligt entréläge
 - Möjlig infart/utfart garage
 - Naturområde
 - Park
 - Särskilt skyddsvärda eller rödlistade träd inklusive träd som ska bibehållas i enlighet med miljödöm.
 - Träd, illustrerad plantering och kompensationsplantering
 - Vegetationsbård



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Göteborg 2023-12-20, rev. 2025-05-23

Björn Fallström
Enhetschef detaljplan nordost

Asa Åkesson
Planarkitekt

2 -5404 st

Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

Cadritad av: Branka Strandberg & Liljewall



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2017-06-02
Datum: 2017-06-21
Diarienummer: 0544/12

Åsa Åkesson
Telefon: 031-368 19 52
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Handel, Bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 11:e oktober 2009 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget "Bostäder mm inom kv Gösen och Makrillen i Gamlestaden". Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 15 augusti – 25 september 2012.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket. Efter samrådet har detaljplanen delats upp i tre delar, då förutsättningarna för fortsatt planarbete och genomförande är olika för de olika delarna. Denna detaljplan, "Handel, Bostäder mm inom kv Gösen", omfattar den del av samrådsförslaget som ligger söder om Artillerigatan och öster om Hornsgatan.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att markens lämplighet för planens ändamål inte säkerställts, att åtgärder mot risker i form av skred, översvämning och erosion måste säkerställas i planen. En invändning är också att planen kan ha en negativ påverkan av riksintresset för kommunikation E20.

Kontoret har bedömt att nödvändiga åtgärder beträffande stabilitet och erosion inom och utanför planområdet behöver säkras genom avtal före antagande av planen. Några hinder för nybyggnation med hänsyn till stabiliteten ses inte, då planerade bebyggelse kommer att ge en positiv effekt på totalstabiliteten.

Lämplighetskravet bedöms vara tillgodosett i fråga om översvämningsriskerna, då planen utformats enligt stadens riktlinjer för planeringsnivå för byggnad, framkomlighetskrav och krav på teknisk försörjning.

Kontoret har bedömt att trafikförslaget behövt bearbetats för att inte negativt påverka riksintresset E20. Detta gäller åtgärder utanför planområdet.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Då remissvaren från samrådet även omfattar delen norr om Artillerigatan samt förlängningen av Hornsgatan, som inte ingår i detta planförslag, har endast de synpunkter som är relevanta för detaljplanen för "Handel, Bostäder mm inom kv Gösen" kommenterats här. För övriga synpunkter med kommentarer hänvisas till samrådsredogörelser för detaljplaner för "Bostäder mm i kv Makrillen" och "Förlängning av Hornsgatan".

Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget och anser att ett genomförande av planförslaget bidrar till en attraktiv förnyelse av stadsmiljön i Gamlestaden.

En förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas är att ett genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och SKF, där bolaget tar på sig sin andel av den exploateringsrelaterade delen av trafikanläggningskostnaderna.

Kommentar: Noteras

2. Göteborg Energi AB (fjärrvärme)

Göteborg Energi meddelar att det inom SKF-området finns fjärrvärmeledningar förlagda med ledningsrätt inomhus i fastigheter som skall rivas och förutsätter att exploatören bekostar eventuell flyttning av dessa ledningar.

Innan rivning påbörjas skall fastighetsägaren säga upp avtalet i god tid så att Göteborg Energi får skälig tid för att demontera berörda fjärrvärmecentraler.

Övriga synpunkter gäller kv. Makrillen och är inte relevanta för denna detaljplan.

Kommentar: Fastighetsägare och exploatör delges informationen.

3. Göteborg Energi GothNet AB

GothNet har inget att erinra.

4. Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB lämnar följande information och synpunkter:

Idag förses området med el via ett internt och av GENAB övertaget nät. En fördelningsstation finns i närheten av Säveån.

Den nya byggnationen kommer kräva stora interna elinstallationer ("elrum") och det finns en stor ekonomisk och miljömässig fördel att samplanering och lokalisering av dessa görs med GENAB. Långa interna ledningar (med hög belastning) inom/mellan fastigheterna ger upphov till höga magnetfält.

Vid anslutning av stora serviser kommer GENAB att kräva att utrymme upplåts för transformering inom gällande byggnad, för att minska mängden förlagda kablar inom området och för att hålla nere kostnaderna för exploatören/byggherren.

GENAB påpekar att denna detaljplan hänger ihop med detaljplanen över Gamlestads Torg. Det är viktigt för båda planernas genomförande att den tekniska infrastrukturen samplaneras, att det görs en genomförandeplan för hela området.

Då det gamla industrinätet försvinner från området måste förstärkningar av elnätet göras från väster med nya kablar. Ett u-område i väst- östlig riktning måste ritas in i kartan. Också u-områden i lokalbroar och lokalgator söder om Säveån behövs.

Kommentar: Ytterligare samråd har skett med GENAB och fastighetsägare för att finna lämplig lösning på elförsörjning, vilket kommer att resultera i två E-områden inom planområdet. För ledningar på allmän plats erfordras ej u-område.

5. Göteborg Hamn (GHAB)

GHAB förutsätter att hänsyn till buller från järnväg och rangerbangård tas, så att exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som lång sikt.

Kommentar: Dessa förhållanden har beaktats vid lokalisering och i bullerutredning.

6. Kretsloppskontoret

Kretsloppskontoret anser, att då många nya bostäder planeras är det viktigt att en ny återvinningsplats markeras i detaljplanen. De befintliga återvinningsplatserna i Gamlestaden är högt belastade och ligger långt från planområdet. Bästa platsen för en återvinningsplats är där många människor ändå passerar. Den bör ligga öppet och väl synligt för att undvika nedskräpning men samtidigt smälta in bra i omgivningarna.

Kretsloppskontoret ger gärna råd kring utformning av miljörum och hämtställen. Skriften *Gröna rum för miljön* rekommenderas för fortsatt planering av bebyggelsen.

Man poängterar att det är bra, att en utförlig dagvattenutredning är gjord för området.

Kommentar: Det finns inte utrymme för en återvinningsplats i denna detaljplan. Kvarteret är svårtillgängligt för många av tänkbara användare, vilket skulle innebära oönskad biltrafik. Kvarteret är trångt och nås via underjordisk infart, förutsättningarna för ett lämpligt läge finns inte. Handeln och bostäderna har ansvar för att källsortering sker inom respektive fastighet.

7. Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att erinra mot planförslaget och stöder detta på detaljplanens riktlinjer för områdets omgestaltning.

8. Lokalnämnden

Lokalnämnden uppmärksammar i sitt remissvar de delar i föreslagen detaljplan som bedömer kan få konsekvenser för förvaltningens uppdrag, vilket enbart berör Kvarteret Makrillen och är inte relevant för denna detaljplan

9. Miljö o klimatnämnden

Miljö o klimatnämnden är positiv till den föreslagna stadsförnyelsen. Att bygga i centrala delar av staden är översiktsplanens strategi för att minska den negativa miljöpåverkan som en stadsutveckling kan ge om man istället sprider bebyggelsen. Det finns förutsättningar för att leva hållbart genom en god transporttillgänglighet och tillgänglighet till kommersiell och kommunal service. Men med en tät urban struktur är det ofta svårt att skapa en god lokal miljö kvalitet främst avseende luftkvalitet och ljudmiljö. Planen innebär utmaningar i fråga om skydd av Sävån, naturmiljö, förorenad mark med mera. Fortsatt arbete krävs för att skapa lösningar för god boendekvalitet och skydd för naturen.

Nämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Buller: Bostadsbebyggelse både utmed Artillerigatan och utmed Kullagergatan kommer att bli utsatt för buller. För bostadsbebyggelsen vid Sävån är bullersituationen komplex med buller från Kullagergatan, vägar på avstånd, järnväg och rangerbangård. Då Gamlestaden är och kommer att bli en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken, bör fortsatt planarbete kunna ske trots de höga bullernivåerna, lokalt över 65 dBA.

En planbestämmelse om buller bör utvecklas och skärpas för att säkerställa en god ljudmiljö för boende. Den bör förtydligas så att det framgår att det är lägenheternas sovplatser som ska placeras mot den tysta eller luddämpade sidan i största möjliga utsträckning. Planbestämmelsen bör även avse industribuller och inte bara trafikljudnivå. Förvaltningen poängterar vikten av att se på den samlade bullersituationen när det finns flera bullerkällor.

Det bör klargöras vilka åtgärder vid källan som skulle kunna ge en bättre boendemiljö i stort. Även gatulivet tjänar på en minskning av ljudnivån utomhus.

Det är viktigt att husen konstrueras så att riktvärden för inomhusbuller klaras.

Luftkvalitet: För att garantera att miljö kvalitetsnormen för partiklar inte kommer att överskridas, behöver utställningshandlingen redovisa vilka åtgärder som staden ska genomföra för att förhindra detta. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid bedöms klaras.

Sävån: Sävån utgör inom planområdet ett Natura 2000-område och utgör också ett riksintresse för naturvården. Alla verksamheter och åtgärder som planen omfattar kräver tillstånd enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen kommer att hantera synpunkter angående Sävån i tillståndsprocessen.

Planhandlingen bör kompletteras med en bedömning av hur planen kan komma att påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Dagvatten: Mot bakgrund av Sävåns känslighet och värden anser förvaltningen att planen ska kompletteras med en planbestämmelse för skydd av dagvatten, i enlighet

med de förslag som ges i dagvattenutredningen, det vill säga fördröjning och rening. Det är viktigt att krav på dagvattenåtgärder ställs i bygglovsskedet.

Naturmiljö: För att skydda naturmiljön, det vill säga vegetation i direkt anslutning till eller i närheten av ån samt en biotopskyddad allé, är det viktigt att de skadeförebyggande åtgärder som har föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen följs noggrant.

Göteborgs stads miljö kvalitetsmål: Planbeskrivningen bör kompletteras med en avstämning mot Göteborgs miljö kvalitetsmål, ett viktigt instrument i stadens arbete för en långsiktig hållbarhet.

I övrigt har miljöförvaltningen noterat att planen innehåller ett grönt stråk och att ny dispensansökan om strandskyddet kommer att göras. Man påpekar att det är viktigt att planbestämmelsen om skydd mot föroreningar bevakas i bygglovsskedet och att möjligheten till fastighetsnära källsortering av avfall bör eftersträvas för att underlätta återvinning.

Miljöförvaltningen påpekar att inget samråd om behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner skett under samrådsskedet.

Kommentar:

Buller: Kommunen följer inte längre tidigare bullerpolicy eller Boverkets allmänna råd (2008:1), utan tillämpar riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Planbestämmelser kommer att ändras med hänsyn till detta.

Beräkningar som gjorts visar att ljudnivåerna vid fasad och balkonger överstiger de rekommenderade värdena. Stadsbyggnadskontoret anser det finns skäl att bygga på platsen, trots höga ljudnivåer. Bostadsområdet ligger nära ett kollektivtrafikstråk. Det ligger med direkt tillgång till grönska vid Säveån, vilket kommer att ge goda rekreationsmöjligheter och det ligger nära tysta grönområden norr om Artillerigatan. Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa blandstad i kvarteret Gösen, vad som både berikar de offentliga gaturummen och bostadsmiljön med närhet till ett brett serviceutbud. Villkoren för att högre bullernivåer ska vara acceptabla, kan uppfyllas, det vill säga kraven på bostadsrum och uterum mot ljuddämpad sida.

Att åtgärda bullret vid källan är inte rimligt, då trafikbullret främst kommer från större vägar på långt avstånd och främst utgörs av "bullerregn" som svårigen avskärmas.

Angående verksamhetsbuller: Naturvårdsverkets allmänna råd avseende externt industribuller är upphävida. Boverket och Naturvårdsverket har därför tagit fram förslag till vägledning gällande industri och annan verksamhetsbuller enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Vägledningen kan tillämpas för planer påbörjade från och med 2 januari 2015. Planarbetet för Kv Gösen påbörjades 2009. Befintligt verksamhetstillståndet är därför styrande i lämplighetsbedömningen för denna detaljplan. Bullerreducerande åtgärder kommer att vidtas inom SKF:s verksamhetsområde, för att sänka ljudnivåerna beträffande industribuller (skärmning av installationer, flytt av transportväg och begränsning av trafiken). När dessa åtgärder vidtagit uppfylls SKF:s verksamhetstillstånd. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att industribullret då kommer att vara på en nivå som gör bostadsbebyggelse lämplig.

Ljudnivåerna gällande verksamhetsbuller regleras ej på plankartan.

Boverkets byggregler anger vilka krav som gäller för ljudnivåer inomhus och regleras inte i detaljplan.

Luftkvalitet: Pågående detaljplaner i Gamlestaden kommer vid genomförande innebära en trafikökning på Artillerigatan. En kompletterande utredning har tagits fram av Miljöförvaltningen "Luftutredning Gamlestaden, Utredningsrapport 2017:01". Den visar att miljö kvalitetsnormen för luft klaras för hela Artillerigatans gaturum i anslutning till

detaljplanen. Även andra gator i och i anslutning till planområdet kommer få mer stängda gaturum, men trafiken till och från fastigheterna är för liten för att betydelsefullt påverka luftkvaliteten.

Dagvatten: Nödvändiga ytor finns inom respektive användningsområden.

Naturmiljö: Planläggningen är ett sätt att skydda naturmiljön utmed Säveån. Markanvändningen närmast ån kommer att vara Allmän plats/Natur och en kommunal skötselplan med hänsyn till naturvärdena kommer att upprättas.

Samråd om behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner kommer att ske inför utställningen. Om dispens från generellt biotopskydd erfordras kommer kommunen att ansöka om det.

Detaljplanen kommer att kompletteras med de uppgifter miljö- och klimatnämnden efterfrågar. De synpunkter, som berör vattenverksamhet och Natura 2000-området, kommer att hanteras i tillståndprocessen hos mark- och miljödomstolen. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en avstämning mot miljökvalitetsmålen.

10. Nämnden för Göteborg Vatten

Göteborgs Vatten har lämnat följande uppgifter och synpunkter:

Påverkan på befintliga allmänna ledningar: Detaljplanen bör i första hand anpassas så att allmänna VA-ledningar kan ligga kvar i befintliga lägen inom U-område. Ledningar som behöver flyttas förläggs till allmän plats. Det förutsätts att grundläggningen för nya broar anpassas så att spillvattenledningen ej behöver flyttas.

Påverkan på befintliga privata ledningar: Det privata ledningsnätet måste utredas noggrant och dess påverkan på planen klargöras till utställningsskedet. Befintligt bergum på fastigheten Kviberg 21:1 har dricks- och spillvattenservis via SKF:s privata ledningsnät. Läget bör undersökas vidare och planen anpassas så att de kan ligga kvar i befintligt läge. Privata ledningar tillåts inte ligga i allmän platsmark.

Ledningsutbyggnad: Nytt ledningsnät förläggs till planerade lokalgator. Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten ska utformas så att det medger uttag av brandvatten. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och yttre kant ledning ska hållas.

Kv Gösen: Dricksvattenledningar finns utbyggt i Artillerigatan och Ryttmästaregatan. Spillvattenledningar finns i Artillerigatan, Hornsgatan, Säveåns Strandgata och Ryttmästaregatan i anslutning till planområdet. Dagvattenledningar finns i Hornsgatan, Säveåns Strandgata och Ryttmästaregatan i anslutning till planområdet. Kompletterande utbyggnad av allmän VA-anläggning krävs.

Utrymme för ledningsstråk behöver reserveras i lokalgator, så att avledning av spillvatten kan ske med självfall, annars måste utrymme för pumpstation reserveras i planen. Den naturliga avledningen med självfall av spillvatten från kvarteret är mot väster till anslutningspunkt vid Hornsgatan i planens sydvästra hörn.

Det är olämpligt att förlägga dricksvattenledningar i eller under lättfyllning, då gatan vid en vattenläcka riskerar att skadas mycket.

Utformningen av planen i anslutning till det mindre området för bostäder i söder innebär att anslutning till allmän VA-anläggning inte kan erbjudas i fastighetens närhet. Planen bör anpassas, så att lednings utbyggnad till kvarteret möjliggörs.

Dagvattenhantering: Dagvattenhanteringen inom området skall utföras så att tillsynsmyndighetens krav uppfylls och negativ påverkan på Säveån minimeras. Dagvattenutredningen är bra. Slutsatserna från utredningen bör framgå av plankarta och planbestämmelser. Behov av ytor för fördröjnings- och reningsanläggningar för dagvatten ska reserveras i plan. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön.

Höjdsättning: Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv ska vara +0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, för att anslutning med självfall ska tillåtas med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

I övrigt har nämnden lämnat uppgifter om kv Makrillen samt om finansiering och kostnader.

Kommentar: Ytterligare samråd med Kretslopp och vatten kommer att ske inför framtagande av utställningshandling för att hitta lämpliga lösningar. Plankartan kommer att anpassas till nödvändig ledningsutbyggnad. Anpassning av broar kommer att ske.

Nödvändiga ytor för dagvattenfördröjning finns, men val av lösning får tas vid detaljutformningen av området.

Plankartan kompletteras under upplysningar med information beträffande höjdsättning av färdigt golv om minst + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, för att anslutning med självfall ska tillåtas.

11. Park och Naturnämnden

Park och Naturs synpunkter:

Gamlestaden är en central del av Göteborg. Detta är en kvalitet, som genom flera detaljplaner kommer att göra stadsdelen till ett centrum för norra och östra Göteborg och knyta den samman med resten av staden.

Planförslagets överensstämmelse med förvaltningens parkplanering och kommer, så länge försiktighetsprincipen vid ingrepp nära Säveån tillämpas, att medföra en stor förbättring av Gamlestadens rekreationsmöjligheter.

Genom planen kommer Säveåns norra strand att nås, en del som aldrig tidigare varit tillgänglig för allmänheten. Ett långt promenad- och cykelstråk kan skapas, om detaljplanerna öster och väster om den aktuella ytan tillvaratar den möjligheten. Att få tillgång till den södra sidan av ån vore ett stort tillskott för alla göteborgare, men området tillhör SKF och ligger utanför planen.

Eftersom närheten till Säveån innebär svåra grundläggningsförhållanden kan förstärkningsarbeten behöva göras. Sådana åtgärder måste göras med stor hänsyn tagen till Säveåns naturvärden. I de partier som redan erosionsskyddats, kan förbättringar göras genom planteringar och bottenstenar.

I övrigt behandlar synpunkterna aspekter beträffande användning och utformning av kv. Makrillen och är inte relevanta för denna detaljplan.

Kommentar: Noteras

12. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Räddningstjänsten påpekar att fler brandposter troligtvis kommer att behövas inom området.

Området ligger nära SKF:s anläggning, vilket klassas som en Sevesoanläggning (risk för allvarliga kemikalieolyckor) samt nära Sävenäs Rangerbangård vilket är farligt verksamhet enligt LSO 2:4. I planhandlingarna bör man översiktligt ta ställning till den risk som kommer från dessa anläggningar och som påverkar området.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att vatten för brandsläckning ska finnas i området och redogörelse för de riskbedömningar som finns för angivna verksamheter.

I samband med upprättande av SKF:s säkerhetsrapport enligt Sevesolagstiftningen har en riskanalys upprättats, kopplat till kemikaliehanteringen. Sannolikheten för en allvarlig kemikalieolycka bedöms vara mycket liten.

Avståndet från ny bostadsbebyggelse i planområdet till järnväg och rangerbangård överstiger avståndet (200 m) som accepteras i gällande ÖP, fördjupad för farligt gods.

13. Stadsdelsnämnden i Östra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen (SDF) ser övervägande positivt på den föreslagna utvecklingen för Gamlestaden. Fler bostäder, omvandling av kvarteret Gösen till ett regionalt handelscentrum, stråk längs Säveån och en ny förskola välkomnas för att bidra till områdets utveckling och stärka stråken mellan de omgivande områdena. SDN tillstyrker fortsatt planarbete för kvarteret Gösen samt Säveån med hänsyn till synpunkterna nedan.

Ytterligare analys- av gång- och cykelstråk över Artillerigatan samt konsekvenser av den föreslagna flytten österut av kollektivtrafiken önskas. Då stadens mål är att biltrafiken ska minska till förmån för gående och cyklister önskar SDF en närmare studie över och presentation av samtliga planerade stråk över den tungt trafikbelastade Artillerigatan. Hur den föreslagna flytten av hållplatsläget österut tillsammans med omlokalisering av spårvagnshållplatsen vid Gamlestads torg påverkar entréer till och rörelsemönster i de omgivande kvarteren bör studeras närmare. SDF anser det mycket viktigt att värna om redan befintliga kvarter och stadsrum mellan planområdena vid Gamlestads torg och kvarteret Gösen och Makrillen. De verksamheter och strukturer som idag uppfattas som positiva av människor som vistas i området bör stärkas av utvecklingen och där negativa konsekvenser kan befaras bör kompensationsåtgärder föreslås.

Övriga synpunkter behandlar kv. Makrillen och är inte relevanta för denna detaljplan.

I enlighet med stadens direktiv förutsätter stadsdelsförvaltningen att kommande utredningar genomförs i nära dialog med stadsdelsförvaltningen och med andra intressenter med god lokalkännedom, till exempel föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden.

Kommentar: Målet att öka andelen gående, cyklande och kollektivtrafikresenärer och på så sätt minimera biltrafikalstringen till följd av stadsutvecklingen i Gamlestaden krävs satsningar för dessa trafikslag. Inom detaljplanen för Kv Gösen och angränsande detaljplan för förlängning av Hornsgatan tillkommer flera nya kopplingar som stärker gång- och cykelnätet vilket tydliggörs i respektive planhandling.

Utformning av Artillerigatan styrs av samtliga planer i Gamlestaden, för att få en fungerande helhet. Antalet passager över Artillerigatan måste vägas mot trafiksäkerhet och väl fungerande kollektivtrafik. TK utreder möjligheten att förlägga spår för spårvagns- trafik till mitten av Artillerigatan i höjd med Kv Gösen vilket i sådant fall bidrar till att gångpassagera kan spridas över sträckan och minska barriäreffekten utan att addera fler konfliktpunkter med spårvägen.

Flytt av hållplats ger god tillgänglighet till kollektivtrafik för flest antal användare, både för boende och besökare till verksamheterna i Gamlestaden. Korsningsmöjligheter för gång- och cykeltrafikanter tvärs Artillerigatan ökar och pendlingscykelstråket förbättras.

Hållplatsflytten innebär dock att vissa kollektivtrafikresenärer som ska besöka verksamheter vid Brahegatan får ca 100 meter längre att gå och med spår i mitten får biltrafik från Treriksgatan sämre tillgänglighet till målpunkter österut.

14. Trafiknämnden

Vad som gäller kv. Makrillen sammanfattas inte här.

Trafiknämnden har en positiv inställning till den föreslagna stadsförnyelsen, men menar att det måste bli tydligt att det krävs omfattande åtgärder i trafiksystemet för att hantera tillkommande trafik.

I det fortsatta detaljplanearbetet behöver det ekonomiska underlaget fördjupas och ansvaret för finansieringen av detaljplanen tydliggöras och det behövs beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta. Trafikkontorets synpunkter berör trafiksystemet i området och eventuella konsekvenser som kan bli en följd av detaljplanen.

De uppskattade trafikmängderna är lågt räknade och inte i nivå med vad som är brukligt vid motsvarande etableringar med bilorienterad handel. Planarbetet har i samverkan mellan kontoren inom kommunen och exploatören utgått från att fler väljer kollektiva transportmedel här och att den genomsnittliga besökstiden för bilburna kunder är längre här. Om inte dessa antaganden faller ut, blir en direkt konsekvens att den nya trafikstrukturen är underdimensionerad, vilket kan resultera i fördröjning/stopp i trafiksystemet i området.

Gång och cykel: Längs med de nya tillfartsvägarna planeras nya gång- och cykelbanor och en gång- och cykelbro över bangården, vilket är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Kollektivtrafik: Kollektivtrafikförsörjningen i området är mycket god och kommer att bli ännu bättre i och med utbyggnaden av knutpunkten vid Gamlestads torg. Andelen resor med kollektivtrafik i området är hög idag och därför blir möjlig ökning relativt begränsad.

Biltrafik: Biltrafikens utveckling i området är beroende av många olika faktorer och är mycket komplex. Planerade utbyggnadsprojekt i närområdet kommer att generera mer trafik. Införandet av trängselskatt och dess effekter på trafiksystemet är ännu osäkert.

Trafikkontoret anser att den föreslagna nya trafikstrukturen för det planerade handelscentrat söder om Artillerigatan är i linje med det förarbete, som gjordes inför detaljplanestarten. Dock medför den ökade handelsytan större krav på trimningsåtgärder och kompletterande åtgärder vid Munkebäcksmotet än vad som tidigare diskuterats under detaljplanearbetet. En förutsättning för planens genomförande är att ett extra körfält i norrgående riktning anläggs från Munkebäcksmotet samt att gatunätet kompletteras med två nya tillfarter från Byfogdegatan och Von Utfallsgatan via broar över Sävån till planområdet m.m. Detta medför att en GC-bro över bangården behöver byggas.

Föranlett av det ökade handelsytan har Trafikkontoret påbörjat en "kapacitetsstudie" för Munkebäcksmotet. Trafikverkets ställningstagande är avgörande för det fortsatta planarbetet.

Parkering: Trafikkontoret anser att en varaktig lösning för parkering skall redovisas tydlig och att den förslagna parkeringen öster om Ryttmästaregatan inte är ett alternativ som gynnar trafiksituationen vid Munkebäcksmotet.

Trafikbuller: Framtagna bullerutredningar anger höga bullernivåer. Trafikkontoret anser att Göteborgs stads riktlinjer för nybyggnation vid kollektivtrafikhöga områden skall följas.

Kommentar:

Trafikförslaget har bearbetats av Trafikkontoret efter samrådet. Riksstresset för kommunikation behandlas i trafikförslaget och den simulering som görs. För att inte påverka riksstresset föreslås en rad kapacitetshöjande åtgärder i och kring Munkebäcksmotet.

Utöver detta föreslås i samförstånd med Trafikkontoret och exploatör att avsteg från p-norm ska göras för planen för att minska belastningen på det lokala vägnätet.

Det ekonomiska underlaget och ansvaret för finansieringen av detaljplanen kommer att fördjupas inför utställning av planen.

Trafikbuller: Kommunen följer inte längre tidigare bullerpolicy eller Boverkets allmänna råd (2008:1), utan tillämpar riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Planbestämmelse kommer att ändras med hänsyn till detta.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Business Region Göteborg AB (BRG)

BRG anser att planförslaget pekar på möjligheter att både knyta Gamlestaden till angränsande stadsdelar och att utveckla stadsdelens kapacitet för regionala kommunikationer och verksamheter. BRG menar att näringslivet har goda förutsättningar att fortsatt utvecklas inom området och att förutsättningar finns att också utveckla ett regionalt handelscentrum inom kvarteret Gösen. Riskfrågorna beträffande farliga transporter behöver prioriteras i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Det finns inga transporter av farligt gods i anslutning till bebyggelsen i denna detaljplan. I övrigt se svar till länsstyrelsen (19).

16. Göteborgsregionen (GR)

Synpunkter på handelscentrum: GR bedömer att området ha goda förutsättningar att utvecklas till ett regionalt handelscentrum för i första hand de nordöstra stadsdelarna och i mindre omfattning för de östra stadsdelarna, men pekar på att Gamlestaden kan komma att påverka och påverkas av det som idag sker i omlandet, t ex vid Munkebäcksmotet och Allum.

Ett regionalt handelscentrum i ett handelsperspektiv är identitetsskapande för en stadsdel och fyller en viktig funktion som mötesplats och knutpunkt för kollektivtrafik. Närvaro av handel gör en stadsdel mer levande och fyller en social funktion. Vid omvandling och förtätning är det därför viktigt att se handeln som en del av stadsutvecklingen.

GR saknar dock i planförslaget tydlighet om hur omvandlingen i det före detta industriområdet berörs av utvecklingen i den kommande knutpunkten. För att nå en hållbar utveckling är det viktigt att bygga och resande går hand i hand. Det nya kan bidra till att stärka kollektivtrafiken samtidigt som god kollektivtrafik är en förutsättning för lokalisering av både handel och bostäder.

Synpunkter på trafik: I ett regionalt handelsperspektiv ska vi stimulera till en ökad andel kollektivtrafikresande. Kommer de nya tillfartsvägarna från söder via broar över Sävån att även dimensioneras för gång- och cykeltrafik?

Handlingen är otydlig med hur långt österut ny entré och hållplats kommer att lokaliseras. Att hantera den hårda trafikbelastningen på Artillerigatan är en stor utmaning och därför är tillgängligheten till kollektivtrafik viktig.

Synpunkter på parkstråket: Det är positivt att planförslaget öppnar upp för att öka tillgängligheten till Sävån, som idag är helt stängd för allmänheten, och bidrar till ett parkstråk, som planeras utmed den del av ån som rinner genom Göteborg. Närheten till grönområden har stor betydelse för människors välbefinnande.

Kommentar: Hållplats för spårvagnstrafik vid Brahegatan planeras att flyttas österut ca 90 meter till huvudentrén för förslaget handelscentra. Turtätheten ligger på minst en spårvagn/buss varannan minut.

Tillfartsvägar från söder via broar över Sävån kommer att dimensioneras för gång och cykeltrafik.

17. Lantmäterimyndigheten.

Allmänt

- Ser ut som om bokstaven **g** saknas inom den norra delen av kvartersgatan Rullagergatan.
- Färger på plankartan saknas i beskrivningen av bestämmelserna. Färgen på **BH₂**-kvarteret är eventuellt oriktig.

Genomförandefrågor

- Saknas uppgift i planhandlingarna hur kvartersmarken för industri, gångväg (**J₁**) ska utnyttjas och genomföras.
- Vilka fastigheter ska vara med i gemensamhetsanläggning för kvartersgator?
- Saknas uppgift om vem som bekostar och underhåller broar.
- Något oklart om hur parkeringar för bostäderna ska lösas.
- Parkeringsplatserna avses att ligga i garage under respektive bostadskvarter. Även i centrumkvarteret får bostäder uppföras. Var ska dessa bostäders parkeringar finnas? P-platserna i två källarvåningar är till för handelscentrats behov. Ska garage byggas även under området betecknat med **BH₂** i centrumkvarteret?
- Uppgift saknas om hur P-platserna för handelscentrat och P-platsen på Sävån 170:19 ska upplåtas och förvaltas. Ska gemensamhetsanläggning bildas för dessa?

Kommentar: Kartan är felaktig på de kommenterade punkterna och kommer att justeras. Området längs Rullagergatan ska inte utgöras av kvartersgata, utan ska ha en begränsad byggrätt. Färger kommer att kompletteras.

Genomförandefrågor: Markanvändning **J₁** kommer att utgå. Parkeringslösningarna kommer att bearbetas inför utställningen.

Genomförandebeskrivningen kommer att uppdateras gällande gemensamhetsanläggningarnas ingående fastigheter. Genomförandebeskrivningen förtydligas så att ansvar och förvaltning av broar blir tydligt.

18. Luftfartsverket (LFV)

LFV har som sakägare av CNS-utrustning (utrustning för kommunikation, navigation och radar) inget att erinra mot detaljplanen.

I remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen.

Kommentar:

Noteras. Samråd med berörd kommer att tas omhand i utställningsskedet.

19. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens fullständiga yttrande finns som bilaga 2.

Länsstyrelsen har tidigare i samband med både den fördjupade översiktsplanen för delar av Gamlestaden - Bagaregården och detaljplanen för Gamlestads Torg uttryckt sig positivt till den stadsomvandling som föreslås i Gamlestaden och anser att aktuell detaljplan för kv. Gösen samt detaljplan för kv. Makrillen är en viktig del i denna omvandling. Genom att föra in nya verksamheter och bostäder kan området få liv och rörelse över hela dygnet. Detta kan vara positivt för att minska barriärer och öka tryggheten i stadsdelen.

Ett projekt i denna storlek, med närhet till vägar med höga trafikmängder, vattendrag som omfattas av Natura 2000 och skredkänsliga områden, förenas med flera svåra frågor.

Frågor som Länsstyrelsen bedömer måste hanteras på ett tillfredsställande sätt i det fortsatta planarbetet är:

- Natura 2000

Utöver Natura 2000-område omfattas planområdet av riksintresse för naturvård, miljö-kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten samt kvaliteten på vattenmiljöer. En förutsättning för att planen ska kunna antas är att mark- och miljödomstolen lämnar tillstånd för verksamheter som berör Natura 2000-område och vattenverksamhet. Länsstyrelsen kommer att ta slutlig ställning till planerade åtgärder i samband med miljöprövningen.

Alternativa brolägen och brokonstruktioner och dess konsekvenser behöver beskrivas mer ingående. Vilka alternativ till avschaktning i strandmiljöerna finns? Hur säkerställs att grönområdet sköts så att åns bevarandevärden förbättras? Vilka kompensationsåtgärder kan bli aktuella? Bevarandet av skuggande träd bör säkerställas med planbestämelse.

- Riksintresse för kommunikation (E20)

Länsstyrelsen saknar en trafikutredning och en analys av planförslagets konsekvenser på trafiksystemet i ett vitt perspektiv. Den föreslagna etableringen kommer troligen att generera en stor andel biltrafik. Finns behov av åtgärder vid Munkbäcksmotet för att klara ökade trafikmängder? Särskilt bör konsekvenserna för väg E20 klargöras för att kunna bedöma om det finns risk för påtaglig skada för riksintresset för kommunikation. Hur är kopplingen österut beträffande kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik? Beräkningen av trafikflödet på Artillerigatan behöver klargöras.

- Hälsa och säkerhet - buller

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen behöver kompletteras för att visa lösningar och placeringar av byggrätter för bostäder, så att *Boverkets allmänna råd 2008:1 - Buller i planeringen* uppnås. Planområdets läge innebär att avsteg kan tillämpas i enlighet med allmänna råd enligt ovan. Länsstyrelsen efterlyser en helhetsbedömning av bullerförhållandena, där väg-, järnvägs- och verksamhetsbuller finns beskrivna och vilka konsekvenser bostadsbebyggelsen får för verksamheterna söder om ån, att inte förutsättningarna hindrar dessa.

- Hälsa och säkerhet - förorenad mark

Länsstyrelsen anser att alla markundersökningar som krävs för att kunna bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål ska vara genomförda innan planen antas och att resultaten ska redovisas i planbeskrivningen. Själva saneringsåtgärden kan hänskjutas genom att ett villkorande om att bygglov inte får ges innan markförorening har avhjälpes.

- Geoteknik, risk för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen anser att de geotekniska förhållandena samt riskerna för skred, översvämning och erosion är sådana att de måste klargöras ytterligare och att nödvändiga åtgärder måste ske för att säkerställa planens lämplighet. Det gäller de geotekniska förutsättningarna för Sävåns södra sida, det gäller för broar och lokalgator, det gäller områdespåverkan från område utanför planområdet, det gäller översvämningens risk och eventuell påverkan med hänsyn till ökade vattennivåer på grund av klimatpåverkan och det gäller nödvändiga erosionsskydd.

Länsstyrelsen anser att det ska vara säkerställt vid planens antagande att marken är lämplig för sitt ändamål. Det behöver framgå av plankartan vilka åtgärder som ska vidtas och hur dessa säkerställs.

Länsstyrelsen bedömer att riskerna från SKF:s verksamhet är små med hänvisning till avståndet till ny bebyggelse.

- MKN för luft

Länsstyrelsen önskar se en beskrivning av en handlingsplan, ett åtgärdsprogram, för hur kommunen avser att sänka partikelhalterna utmed de trafikerade gatorna.

- MKN för vatten samt fisk- och musselvatten

För Sävån gäller MKN (miljökvalitetsnormer) för fisk- och musselvatten och MKN enligt vattendirektivet. Syftet med MKN för vatten är att vattenkvaliteten ska förbättras, vilket innebär att kommunen bör förbättra dagvattenhanteringen, så att belastningen på Sävån minskar markant. Dagvattenutredningen bör kompletteras med uppgifter om hur situationen ser ut idag..

- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Länsstyrelsen anser att detaljplanen måste kommuniceras med Partille kommun med hänsyn till det föreslagna handelsområdets betydande omfattning.

- Strandskydd

Kommunen måste redogöra för hur strandskyddet kommer att hanteras i den fortsatta planeringen.

Ovan nämnda punkter ingår i Länsstyrelsens prövningsrunder enligt PBL (1987:10) 12 kap. 1 §. Dessa måste därför hanteras på ett tillfredsställande sätt för att planen inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Övriga synpunkter:

- Naturmiljö

Den föreslagna östra tillfartsvägen kommer att innebära ingrepp i en biotopskyddad allé, vilket kräver dispens och kompensation, som ska redovisas i ansökan.

- Kulturmiljö

Det är positivt att karaktäristiska byggnader och arkitektoniska detaljer säkerställs genom bevarandeinriktade bestämmelser. Är det möjligt att bevara båda gavelpartierna i V-fabriken, Härden, en byggnad som särskilt lyfts fram i kulturmiljöunderlaget och har ett värde i att stå tillsammans?

- Social robusthet

Det är positivt med den stadsomvandling som planeras i Gamlestaden, men det finns risk för att gatorna inom kvarteret avfolkas kvällstid och det är viktigt att Artillerigatan utformas så att den blir en trygg boendemiljö och att säkra passager skapas.

Övriga synpunkter gäller buller vid bostäder norr om Artillerigatan och är inte relevanta för denna detaljplan.

Kommentar:

Natura 2000: Detaljplanen kommer att kompletteras med de uppgifter länsstyrelsen efterfrågar. De synpunkter, som berör vattenverksamhet och Natura 2000-området, kommer att hanteras i tillståndsprocessen hos mark- och miljödomstolen.

Skötselkraven och hur de säkras kommer att utredas i samband med tillståndsprocessen. Nödvändiga förstärkningsarbeten kommer sannolikt att innebära att befintliga skuggande träd inte kan bevaras utmed hela sträckan och förutsättningarna för ån kommer på kort sikt att försämrats. Främst kommer bevarandevärdena att förbättras genom att den vegetativa strandzonen utmed Sävån utvidgas och kompletteras med ny trädvegetation. På längre sikt kommer villkoren att förbättras, då nya träd etablerats.

Riksintresse får kommunikation (E20): Riksintresset för kommunikation behandlas i trafikförslaget och den simulering som görs vid riket kommer tydliggöras i utställningshandling. För att inte påverka riksintresset föreslås en rad kapacitetshöjandeåtgärder i och kring Munkebäcksmotet.

Hälsa och säkerhet – buller: Kommunen följer inte längre tidigare bullerpolicy eller Boverkets allmänna råd (2008:1), utan tillämpar riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Planbestämmelse kommer att ändras med hänsyn till detta.

Beräkningar som gjorts visar att ljudnivåerna vid fasad och balkonger överstiger de rekommenderade värdena, men stadsbyggnadskontoret anser det finns skäl att bygga på platsen, trots höga ljudnivåer. Beräkningarna av ett bearbetat förslag visar att villkoren för att högre bullernivåer ska vara acceptabla uppfylls.

En sammanfattning av de avvägningar och ställningstagande som gjorts gällande byggnation av bostäder i en bullerutsatt miljö (buller-PM) kommer att komplettera planbeskrivningen .

I övrigt se kommentar till synpunkt till miljö- och klimatnämnden (9).

Hälsa och säkerhet - förorenad mark: Planbeskrivningen kommer att kompletteras med resultatet från undersökningar.

Geoteknik, risk för olyckor, översvämning och erosion: En fördjupad stabilitetsutredning har gjorts med hänsyn till nya förutsättningar. Utredningen föreslår stabilitetshö-

jande åtgärder beträffande markplanering och grundläggning av byggnader, så att föreslagna markanvändnings beräkningsmässigt ska uppfylla stabilitetskraven.

Några hinder för nybyggnation med hänsyn till stabiliteten ses inte, då planerade bebyggelse kommer att ge en positiv effekt på totalstabiliteten. Dock bör lokalstabiliteten närmast ån åtgärdas för vissa områden och detta bör ske innan övriga byggnads- och anläggningsarbeten påbörjas. Befintliga erosionsskydd behöver rustas upp. Övriga förstärkningsåtgärder och omfattningen av dem får väljas, när utformningen av byggnader, broar och andra anläggningar är fastställd. Åtgärder för att bevarande och bygga upp strandnaturen måste göras med stor hänsyn tagen till Säveåns naturvärden.

Nödvändiga åtgärder inom och utanför planområdet kommer att säkras genom avtal. Erosionsskydd ska anläggas och stabilitetshöjande åtgärder ska genomföras. Lämplighetskravet för den föreslagna markanvändningen bedöms därmed vara tillgodosett med avseende på totalstabiliteten.

Stadsbyggnadskontoret har i en PM beskrivit översvämningsrisker och skyddsbehov för detaljplanen. För planområdet är höga flöden i Säveån dimensionerande. Höga vattennivåer i havet påverkar marginellt och effekterna av en klimatförändring är begränsade, liksom effekterna av skyfall. Översvämningsrisker kan hanteras via stadens riktlinjer för planeringsnivå för byggnad, gällande framkomlighetskrav och krav på teknisk försörjning. Planen har utformats enligt riktlinjerna och lämplighetskravet för den föreslagna markanvändningen bedöms vara tillgodosett med avseende på översvämningsriskerna.

MKN för *luft*: Pågående detaljplaner i Gamlestaden kommer vid genomförande innebära en trafikökning på Artillerigatan. En kompletterande utredning har tagits fram av Miljöförvaltningen "Luftutredning Gamlestaden, Utredningsrapport 2017:01". Den visar att miljö kvalitetsnormen för luft klaras för hela Artillerigatans gaturum i anslutning till detaljplanen. Även andra gator i och i anslutning till planområdet kommer få mer stängda gaturum, men trafiken till och från fastigheterna är för liten för att betydelsefullt påverka luftkvaliteten.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden: Partille kommer att ingå som samrådspart i utställningen.

Kulturmiljö: Byggnadens tekniska status innebär att den måste rivas. Ett mindre parti av den ursprungliga byggnaden ska rekonstrueras enligt bestämmelse på plankartan, vilket ska ses som en anpassning till kulturvärdena.

Övriga synpunkter noteras.

20. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra.

21. Skanova Nätplanering Väst

Anläggning runt och inom aktuellt exploateringsområde består av genomgående markförlagda kablar och framgår av bifogade lägeskartor

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar: Noteras.

22. Trafikverket

Synpunkter som gäller kv Makrillen och inte är relevanta för denna plan sammanfattas inte här.

Planområdet ligger i närheten av E20, Västra stambanan och Sävenäs rangerbangård. Dessa objekt är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Exploateringen får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa infrastrukturanläggningar.

Trafikverket anser att planförslagets konsekvenser för trafiksituationen måste utredas närmare. Det är framförallt angeläget att planen redogör vilka konsekvenserna blir för trafiksituationen på E20. Det finns risk för påtaglig skada på riksintresset E20. Framförallt kan det antas bli problem vid på- och avfartsramperna vid Munkebäcksmotet. Trafikverket vill ha en fortsatt dialog angående detta innan planen förs till utställning.

- *Trafikförsörjning*

I planförslaget saknas förslag till åtgärder för att minska trafikflödena genom Gamlesta-den. Den nya förbindelsen över Sävån riskerar att leda till ett ökat tryck på av- och på-farter vid Munkebäcksmotet på E20, som redan idag är hårt belastade. Planhandlingarna beskriver inte heller hur en ny förbindelse mellan Munkebäck kan vara positiv annat än för biltrafiken.

- *Trafikalstring*

Föreslagna handelsetablering kommer att förvärra trafikproblemen i stadsdelen. Det är också angeläget att utreda hur den framtida trafiksituationen ska hanteras mot bakgrund av andra pågående detaljplaner i området.

- *Buller*

Detaljplanen måste klargöra om det är möjligt att uppnå en god boendemiljö med hän-syn till buller längs Artillerigatan och Kullagergatan. De synnerliga skäl som motiverar avstegsprinciperna beträffande buller bör beskrivas och avvägas mot de allmänna intres-sena. En bestämmelse om att alla bostäder skall ha tyst eller ljuddämpad sida enligt definitionen i Boverkets avstegsregler skall finnas på plankartan.

- *Kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik*

Det saknas bra kopplingar i kollektivtrafiken söderut samt mot Partille och Lerum och det framgår inte om det ska finnas busslinje i den nya vägförbindelsen.

Trafikverket efterfrågar fullständiga uppgifter om kollektivtrafiken och om hur gång- och cykeltrafik genom området kommer att se ut, framför allt med tanke på skolvägar och vill se en tydlig illustration av befintlig och tillkommande förbindelser av gång- och cykelnätet, särskilt kring Sävån.

- *Barnperspektivet, trafiksäkerhet*

Förstärkta kopplingar mellan stadens stadsdelar, innebär en mer sammanhållen stad. För barn och ungdomar betyder det, att man lättare och tryggare rör sig i staden och att iden-titeten med hela staden förstärks. Samtidigt kan Artillerigatan få förstärkt barriäreffekt, om trafiken ökar. Artillerigatan är redan hårt trafikerad. Detta ställer stora krav på att oskyddade trafikanter kan ta sig över gatan på ett trafiksäkert sätt, framför allt med tan-ke på barn.

Kommentar: Se svar till länsstyrelsen (19).

23. Vattenfall

Vattenfall har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

24. Västrafik

Västrafik ställer sig positiva till den föreslagna detaljplanen då området kan anses väl försörjt av kollektivtrafik, men påpekar att det kan behövas en översyn/utredning om hur hållplatsen SKF skall utformas i samband med att den flyttas. Det är viktigt att den nya hållplatsen får tillräcklig kapacitet med hänsyn till fordon och resenärer. I ett nytt hållplatsläge i anslutning till Hornsgatan ser Västrafik helst att man bättre integrerar busshållplatsen med spårvagnshållplatsen för att ge resenärerna största möjliga nytta.

Kommentar: Dialog med Västrafik kommer att ske vid projektering av hållplats.

Sakägare

25. SKF

Den synpunkt som gäller kv. Makrillen är inte relevant för denna plan.

SKF anser inte att planen i den föreslagna formen kan genomföras med ekonomisk lönsamhet och att delar av planförslaget måste revideras, att det kommer att krävas förbilligande alternativ och lösningar av såväl parkeringsgaragen, som vad gäller de omgivande infrastrukturåtgärderna. SKF:s detaljerade synpunkter redovisas i två bilagor.

Bilaga A Synpunkter på Planbeskrivning och Plankartor

Planbeskrivning:

1. SKF påpekar att det saknas analys av konsekvenserna för befintlig industri söder om Säveån, det vill säga SKF:s verksamhetsområde. SKF frågar efter hur det med bostäder vid ån också möjligheten säkerställs att bedriva och utveckla industriell verksamhet där.
2. SKF anser att uppgiften att ”ytan för handel har dubblerats” är fel.
3. SKF menar att det inte finns någon verifierad häckningslokal inom området.
4. SKF påpekar att bostädernas placering och utformning för att klara trafik- och industribuller i detta skede inte kan fixeras så definitivt som planförslaget anger.
5. SKF förutsätter att de gränsvärden för industribuller som fastställs nu, också ska gälla för framtiden.
6. SKF saknar information om hur en möjlig framtida konflikt mellan planområdet och den industriella verksamheten söder därom ska undvikas och saknar analys av om bostadsbebyggelsen negativt kan påverka omkringliggande verksamheter. Hur säkerställs att det också i framtiden är möjligt att bedriva och utveckla industriell verksamhet på området söder om Säveån?
7. SKF påpekar att det i planbeskrivningen finns angivet att parkens breddmått är minst 24 m och att det inte stämmer med kartan.

Plankarta med illustration:

8. SKF förutsätter att belastningsrestriktionerna överensstämmer med den geotekniska utredningen.

9. SKF frågar efter syftet med att parkområdet bryter in mellan bostadsområdena (BH₁) och att det parallellt med det parkpartiet det finns prickmark inom det östra bostadsområdet och uppfattar att illustrationen inte stämmer med kartan.
10. SKF vill att bostäder över handel (BH₂) tillåts med 4 våningar.
11. SKF tolkar planbestämmelserna som att det saknas möjlighet att inrätta parkering i källargarage i bostadsområdena (BH₁).
12. SKF anser att prickmark i östra delen av det östra bostadsområdet bör tas bort, för att möjliggöra parkering.
13. SKF menar att placeringen av transformatorstationerna är olämpliga och måste bestämmas i samråd med exploatör och nätägare.
14. SKF ifrågasätter kartans användnings- och egenskapsgränser och vill diskutera dessa igen. Behövs gräns för takbyggnader på "Härden"?
15. SKF anser att den nord-sydliga lokalgatan inklusive anslutande torgbildning öster om byggnad R bör vara kvartersgata, med krav på att den ska hållas tillgänglig för allmänheten.
16. SKF anser att kvartersgatan väster om byggnad M, vilken utgör tillfart till fastigheterna Gamlestaden 2:5 och 2:8, bör vara lokalgata.
17. SKF anser att lokalgatan mellan Munkeback och Ryttnästargatan bör rätas ut västerut av kostnadsskäl och att gatans dragning och parkeringens placering måste hanteras i diskussion om markens framtida användning.
18. SKF vill ha besked om hur handelsytan ska beräknas.
19. SKF önskar att bestämmelsen om förhöjd våningshöjd i bottenvåningar i bostadsområdena (v₂) ändras och vill att våningshöjden ska vara 2,7 m och den totala ytan 100 m².
20. SKF önskar att gångbron (v₄) som tillåts mellan byggnad R och ny byggnad S ska ha en maxbredd av 15 m.
21. SKF anser att planbestämmelser beträffande den nya byggnad som ska ersätta K-fabriken innebär att ambitionen i den fördjupade översiktsplanen frångås, det vill säga att området ska öppnas upp genom tydliga entrépunkter. Bestämmelserna säger att byggnaden ska byggas samman med intilliggande byggnader (v₁) och ska ligga i liv med dessa (p₂). Man menar att det kommer att innebära att den långa barriären konserveras och att den mentalt kommer att bestå. Det behövs en tydligare signal utåt om att området fått en ny roll efter den industriella epoken.

Bilaga B synpunkter Riktlinjer för bevarande

SKF menar att Riktlinjerna verkar sträva efter en fryst bild av någon epok och ett statiskt bevarande och föreslår ett synsätt med ett dynamiskt bevarande, som tar hänsyn till att miljön ständigt förändrats och anpassats till nya förutsättningar, att detta ska kunna fortgå med varsamhet om helhetsintrycket. Man vill att den typ av förändringar, som visas med inspirationsbilderna i bilagan, ska kunna tillämpas. SKF pekar på att detaljerade föreskrifter i vissa fall är i konflikt med gällande föreskrifter och författningar.

SKF konstaterar att planbestämmelser för värdefulla byggnader q1 – q3 hänvisar till planbeskrivningens bilaga och har flera synpunkter och frågor kring texten i bilagan. Hänvisningen till PBL för planbestämmelse q₁ är oklar.

22. "Alla spår efter industriverksamheten bör bevaras så långt möjligt" SKF anser inte att detta är möjligt på grund av miljökrav, CE-direktiv etc.
23. "Välbevarade interiörer" SKF ifrågasätter att de finns och menar att byggnadernas grundstrukturer finns kvar, men interiörerna har ändrats under åren.
24. SKF påpekar att miljösaneringar kommer att behöva göras av golv. I samtliga lokaler är golvens ytskikt och finsatser förorenade och måste tas bort. Det finns

dessutom i de flesta golven ursparingar och rester av fundament som måste saneras, läggas igen eller tas bort. Det innebär att krav på att originalgolv ska behållas är omöjligt att uppfylla. SKF påpekar att ju äldre byggnad, ju fler gånger har, med något undantag, renoveringar och ommålningar av ytskikt på väggar och tak gjorts.

25. M-byggnaden. Man konstaterar att *"Byggnaden visar prov på detaljer från olika tidepoker"* stämmer, men vill att begreppen *"originaldelar"* och *"originalkaraktär"* preciseras. Man menar att *"Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker"* är ett krav som är svårdefinierbart och måste formuleras om och att beträffande flera material och äldre arbetstekniker bryter kravet mot gällande lagstiftning idag. Man anser att beträffande förändringar i interiörer vid formulering av skydds krav måste hänsyn tas till de förändringar som skett. Vidare vill man att begreppet *"rationell färgsättning"* definieras.
26. R-fabriken. Synpunkterna beträffande M-byggnaden gäller också här. Att bevara interiören innebär bland annat att gjutjärnsplattor i golv ska skyddas, vilket man påpekar kan te sig svårt, då golvet kommer att behöva saneras.
27. C-fabriken. En kommentar om att nya element måste kunna tillföras och kombineras med befintliga uttryck.
28. Del av S-fabriken (den senast tillbyggda). SKF vill inte att byggnaden ska vara behäftad med rivningsförbud.

Kommentar: Innan planen går på utställning ska avtal skrivas mellan SKF och kommunen gällande kostnader och finansiering av infrastrukturen.

Kommentarer till de detaljerade synpunkterna följer numreringen ovan. Kartan kommer dock att ändrats i flera avseenden inför utställningen:

1. De verksamhetstillstånd som finns gäller också fortsättningsvis.
2. Texten skall ses i relation till den fördjupade översiktsplanen.
3. Av texten framgår att det område som avses är Säveån. Sträckan inom planområdet är främst av vikt för födosökning.
4. Illustrationen i planbeskrivningen utgår från en tidigare illustrationskarta, vilket framgår av bildtexten. Bullersituationen är beräknad efter kända faktorer i samrådsskedet. I det fortsatta arbetet har bullersituationen utretts ytterligare.
5. Gränsvärden fastställs inte i detaljplanen.
6. De verksamhetstillstånd som finns gäller också fortsättningsvis.
7. Texten i planbeskrivningen förtydligas.
8. Noteras
9. Tanken är att gatan ska leda fram till parken och att öppningen mellan byggnader ska vidga sig i det området, men att en del av den ytan kan ligga inom kvarter. Illustrationen visar en utformning, en yta där kvartersmarken skulle kunna användas för en uteservering.
10. Noteras.
11. Parkering för bostäder tillåts inom markanvändning för bostäder.
12. Markparkering är tillåten på prickmark.
13. Samråd om annan placering kan ske innan utställning.
14. Egenskapsgränsen som avses anger inom vilken del av ny bebyggelse som särskilda anpassningskrav finns.
15. Noteras.
16. Noteras.
17. Noteras.
18. Alla ytor som gäller utnyttjandegrad är angivna som BTA, bruttoarea, som finns definierad i Svensk standard (SIS).

19. Noteras.
20. Ett flexibelt läge för en gångbro har markerats på kartan med en 15 m lång sträcka, men en 15 m lång överbyggnad över den 8 m breda gatan skulle inte få karaktär av gångbro, utan uppfattas som en byggnad och skapa en tunnel. Det skulle innebära en förvanskning av kulturmiljön och uppfattas som ett otryggt inslag i gatumiljön.
21. Bearbetning av planbestämmelser för K-fabriken kommer att ske.
- 22-28. SKF:s verkstadsbyggnader i kvarteret Gösen utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö i Göteborgs bevarandeprogram. Ett syfte med detaljplanen är därför att säkra att en del av denna miljö bevaras, att karaktäristiska drag i bebyggelsen skyddas. Flera sammanställningar och analyser av kulturhistoriska och antikvariska värden ligger till grund för bedömningarna i planen. Syftet med planbeskrivningens bilaga *Riktlinjer* är att ge bakgrund och en fördjupad beskrivning av bevarandemålen samt att konkret peka på de kvaliteter som behöver skyddas ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Texten kan behöva ses över, för att bli tydligare och SKF:s synpunkter ska tas i beaktande. Planen fryser ingen användning, men skyddar flera arkitektoniska och industrihistoriska värden. Inspirationsbilderna illustrerar ett förhållningssätt som ska kunna tillämpas. Naturligtvis kommer det att uppstå frågor om vad som är möjligt och hur man på bästa sätt går till väga, när projektet ska genomföras. Detta får utredas i bygglovhanteringen. Utökad bygglovplikt gäller enligt detaljplanen för alla förändringar av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser. PBL-hänvisningen beträffande planbestämmelse q₁ ska vara 8 kap 13 §, som anger att byggnad som är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt, inte får förvanskas.

26. SKF Verkstadsklubb (Gamlestaden 2:7),

SKF:s verkstadsklubb motsätter sig föreslagen vägdragning och påpekar att detaljplane-förslaget utarbetats helt utan dialog med verkstadsklubben trots att ny väg innebär ingrepp i del av dess fastighet. Ett sådant ingrepp skulle innebära att byggnaden behöver rivas och att parkeringen försvinner. Det skulle skada verksamheten. Verkstadsklubbens byggnad innehåller kontor, cateringmatsal och konferensanläggning.

Kommentar: Att samråd med verkstadsklubben inte skett är en allvarlig försummelse i planarbetet, men nu har en förhandling påbörjats.

Övriga

27. Göteborgs kyrkonämnd Svenska kyrkan, Nylöse församling

Nylöse församling vill gärna finnas med på ett aktivt sätt i de nya lokaler som skapas och anser att det är viktigt att det blir en mötesplats för människor och inte enbart en kommersiell handelsplats. Församlingen är intresserad av ett vidare samtal där lokalanvändande för kyrkor och samfund i Östra Göteborg kan bli aktuellt och är intresserad av att bli medlem i en eventuell nybildad företagarförening.

Kommentar: Ändamål C (centrumverksamhet) och Q (användning anpassad till byggnadens kulturvärden) möjliggör samlingslokaler. Önskemålen vidarebefordras till exploatören.

28. Göteborgs Ornitologiska Förening (GOF) genom ledamot i GOFs Fågelskydds-kommité

GOF redogör för några synpunkter om kungsfiskaren i området. Föreningen kommenterar främst de störningar som kan tänkas uppkomma i Säveån.

Nedre delen av Säveån och Säveåns mynning utnyttjas av kungsfiskaren som födosöks- och övervintringslokal. Kungsfiskaren använder också Säveån, men även Göta älv, som transportled för att ta sig mellan lämpliga häckningslokaler och övervintringslokaler.

Potentiella hot som GOF ser mot kungsfiskaren i området är främst att träd vid strandbrinken tas ner i samband med broprojektet. Kungsfiskaren sitter ofta på de trädgrenar som går ut över vattnet och spanar därifrån efter fisk. GOF ser därför positivt på att man försöker minimera antalet träd som ska tas ner, att man nyplanterar längs sträckor där få träd finns och att man anlägger tätare bestånd med både buskar och träd som kan utgöra skyddade födosöksmiljöer längs stranden. GOF framhåller att en bibehållen lång naturlig grönyta längs stranden kommer att begränsa störningar från människor för kungsfiskaren.

Med den frihöjd som angetts i planen anser GOF att riskerna vid överflygning av broarna är försumbar, men pekar på sådana risker som kollisioner med fordon, med brokonstruktioner och med inglasade räcken.

Kommentar: Att en grön zon kommer att anläggas längs Säveån torde på längre sikt kompensera för de negativa konsekvenser byggnationen kan ha på kort sikt. De synpunkter, som berör Natura 2000-området, kommer att hanteras i tillståndprocessen hos mark- och miljödomstolen.

29. Boende på Brännåsvägen i Mölndal

Hen noterar att det för utformningen av gång- och cykelbana refereras till Norra Gårda och påpekar att den banan är alldeles för smal för sitt ändamål. Hen anser att gång- och cykelstråket längs Säveån görs minst 50-70% bredare.

Kommentar: Noteras.

30. Boende på Anders Mattssonsgatan i Göteborg (2 skrivelser)

Hen anser att planen på ett bra sätt bygger vidare på detaljplanen för Gamlestadstorget med blandstad genom tät kvartersstruktur och tar tillvara gammal bebyggelse på ett bra sätt.

Synpunkter som berör denna detaljplan:

Skrivelse 1 överensstämmer i allt väsentligt med synpunkter från föreningen YIMBY (nr 36).

Skärp kravet på verksamheter i bottenplan. I kvarteren utmed huvudstråken, särskilt i bostadskvarteren utmed Kullagergatan, föreslås krav på att vån 1 och 2 ska innehålla kommersiella lokaler av kontors- handels- eller servicekaraktär.

Ställ krav på blandning av bostäder och handel i samtliga kvarter. Lämpligtvis ska det finnas bostäder i våningsplan (1-2 våningar) ovanpå handels- och centrumbyggnader. Vidare bör bilparkering på kvartersgator tillåtas för att öka flödet av människor på gatorna och därmed öka den upplevda tryggheten.

Bygg slutna kvarter för att minska bullerpåverkan. Hen ser som mycket positivt på att avsteg från bullerpolicyn accepteras, till förmån för att komplettera Gamlestaden med

bostäder. Det är även viktigt att en god ljudmiljö säkras för bostäderna. Kvarteren bör slutas helt för att säkerställa en bibehållen ljuddämpad sida och ett gott framtida ljudlandskap.

Utforma förbindelsen som ska gå över Säveån, via Sävenäs Gård, mot Munkebäck som en stadsgata. Detta för att motverka alltför aggressiv biltrafik som delvis blivit fallet på Kvibergs Broväg samt för att förenkla för gående och cyklister att ta sig fram.

Synpunkterna i den andra skrivelsen gäller förslag till hur man på bästa sätt skulle kunna knyta ihop Gamlestaden med Bagaregården, bland annat genom att bygga mycket bostäder och så nära vägen/järnvägen som möjligt, för att motverka barriären. Synpunkterna berör övergripande stadsbyggnadsfrågor och särskilt området kring Partihallsviadukten och är inte relevanta för denna plan.

Kommentar: Detaljplanen är utformad, för att rymma ett större samordnat handelscentrum med inre kommunikationsytor och med kompletterande verksamheter. En sådan handelsplats saknas i denna del av staden. Kvarteret är särskilt lämpligt för denna användning, då det ligger invid god kollektivtrafik och fabriksmiljön innebär en bebyggelsestruktur, som tillåter stora volymer i en tät, stadsmässig miljö.

Ett syfte med planen är att bevara en värdefull kulturmiljö i staden i så stor utsträckning som möjligt. Bevarade verkstadsbyggnader och anpassning av ny bebyggelse i form av liknande byggnadsvolymer är ett sätt att uppnå syftet. Men den före detta industrimiljön och den nya användningen står i viss motsättning till, delvis i konflikt med, en småskalig och fullständig blandning av bostäder och verksamheter.

Bostadskvarteret utmed parkstråket och Säveån skapar ändå en viss blandning inom området, även om centrumanvändningen dominerar. Utformningen av bostadsdelen har anpassats till det begränsade markutrymmet och till en komplex bullersituation. Kravet på förhöjda bottenvåningar tillåter viss handel, men bedömningen är att det kommer att finnas en begränsad efterfrågan på butikslokaler här i konkurrens med övriga handelsytor och att större bostadsyta bör prioriteras.

Planbestämmelser om verksamheter kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Den nya tillfartsvägen kommer att utformas attraktiv för alla typer av trafikanter, men kommer ofrånkomligen att få karaktären av en korridor, då den kommer att dras mellan inhägnad industrimark.

31. Boende på Nilssonsberg i Göteborg

Hen är verksam inom kommundelen och har därför intresse för utvecklingen av stadsdelen. Hen har lämnat synpunkter på stadsutvecklingen av Gamlestaden utanför planområdet och föreslår bebyggelse på de två befintliga parkeringsplatserna, dels norr om Artillerigatan, dels väster om Hornsgatan. Parkeringsplatsen vid Hornsgatan föreslås bli bebyggda med parkeringshus som skärmar av trafikbuller norrifrån och därmed höjer kvaliteten på grönstråket.

Kommentar: Synpunkterna gäller förhållanden som inte hanteras i denna detaljplan.

32. Boende på Lotta svärdsgatan i Göteborg

Hen upplever att stadsdelen socialt har förfallit och önskar att verksamheter som drar ner området tas bort, industribyggnaderna med svartklubbar runt Bellevue och systembolaget vid Hornsgatan.

Kommentar: Villkoren för dessa verksamheter hanteras inte i denna detaljplan.

33. Boende på Harald Stakegatan i Göteborg

Hen har haft mycket svårt att nå någon på kontoret för att lämna synpunkter på olika projekt.

Flera synpunkter berör trafikstruktur norr om Artillerigatan och om utformning av ny bebyggelse vid gatan, ett par synpunkter rör Hornsgatan. Detta är inte relevant för den här planen. Övriga synpunkter:

Hen framhåller att det behövs åtgärder för att minska trafiken och luftföroreningarna på Artillerigatan, till exempel behöver hastigheterna genom Gamlestaden sänkas för att motverka genomfartstrafik. Hen anser inte att det är lämpligt med gångstråk längs gatan och föreslår att tunneln förlängs mot öster för genomfartstrafiken. Trafikljuset vid hållplatsen vid SKF bör ändras och ge företräde för gående, av säkerhet för barn och gamla och för att motverka genomfartstrafik. Alternativt är att bygga en gångbro.

Hen önskar att åtgärder vidtas för att hålla nere bullret från kommande byggnadsarbeten då byggen under en lång tid redan påverkat de boende, byggena av "Röde orm", Partihallsförbindelsen och "Järnvägsbygget".

Hen anser att man bör överväga radonmätningar i området.

Kommentar: Trafiken på Artillerigatan och luftmiljö kommer att utredas vidare inför utställning av detaljplanen. Vad som rör tunneln hanteras i detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2.

Bullret under byggprocessen hanteras inte i planen.

Enligt SGU utgör marken lågriskområde gällande radon. Någon radonundersökning har därför inte gjorts.

34. Boende i Gamlestaden

Hen anser att detaljplanen i huvudsak ser bra ut, men protesterar mot förslaget att flytta spårvagnshållplatsen. För de flesta Gamlestadsbor kommer flytten att innebära att det blir längre till närmaste hållplats och kollektivtrafikens främsta funktion är att vara till för boende, inte för kunder till butikerna. Hen önskar också en säkrare övergång från Brahegatan till hållplatsen.

Kommentar: Utformning av Artillerigatan styrs av samtliga planer i Gamlestaden, för att få en fungerande helhet och ingår inte längre i detaljplan för kv Gösen. Antalet passager över Artillerigatan måste vägas mot en väl fungerande kollektivtrafik. TK utreder möjligheten att förlägga spår för spårvagnstrafiken till mitten av Artillerigatan i höjd med Kv Gösen vilket i sådant fall bidrar till att gångpassagerarna kan spridas över sträckan och minska barriäreffekten utan att addera fler konfliktpunkter med spårvägen. Passager till hållplats kommer i detta scenario således att flyttas till hållplatsens nya läge.

Flytt av hållplats ger god tillgänglighet till kollektivtrafik för flest antal användare, både för boende och besökare till verksamheterna i Gamlestaden. Korsningsmöjligheter för gång- och cykeltrafikanter tvärs Artillerigatan ökar och pendlingscykelstråket förbättras.

Hållplatsflytten innebär dock att vissa kollektivtrafikresenärer som ska besöka verksamheter vid Brahegatan får ca 100 meter längre att gå och med spår i mitten får biltrafik från Treriksgatan sämre tillgänglighet till målpunkter österut.

35. Boende på Fyrisvägen i Göteborg

Hen kräver en övergripande trafikplan med miljökonsekvensbeskrivning. En sådan plan behöver omfatta hela Gamlestaden och berörda stadsdelar öster och norr om Gamlestaden (Kortedala, Bergsjön, Utby, Kviberg – även Gråbo och norra Partille) och inte hanteras plan för plan. Den totala utbyggnaden inom denna del av Göteborg kommer att bli mycket stor.

Hen vill också att länken vid Mellbyleden till E20 utförs innan byggnation i Gamlestaden. Särskilt Utbyvägen är hårt utnyttjad idag men inte byggd för genomfartstrafik, utan går genom bostadsområden och idrottsområden med många barn i rörelse.

Kommentar: Trafikkontoret kommer inför detaljplanens utställningsskede att sammanställer en PM som behandlar övergripande trafikfrågor som berör hela Gamlestaden och trafikplatserna i det nationella vägnätet. Sammantaget kommer den stora exploateringen i området att klaras genom satsningar på kollektivtrafik och cykel samt ett antal åtgärder för biltrafiken så som ny koppling får Munkebäcksmotet norr ut till Ryttmästaregatan, en förlängning av Hornsgatan söder ut till von Utfallsgatan/Byfogdegatan, utbyggnad av ett Slakthusmot, eventuell biltunnel i Artillerigatan samt smärre justeringar i Munkebäcksmotet. Hela Artillerigatan ingår i de framtida utbyggnadsplanerna, där staden planerar ett pendelcykelstråk som fortsätter norrut via Kortedalavägen.

36. YIMBY i Göteborg

Synpunkterna överensstämmer i allt väsentligt med synpunkterna i första skrivelsen från boende på Anders Mattssonsgatan (se nr 30).

Föreningen anser att planen har flera positiva kvaliteter och ser positivt på att man valt att hantera detaljplan för kvarteret Gösen med flera planer.

Åtgärder mot emissionssidan genom hastighetsbegränsning och bullerreducerande vägbeläggningar bör utredas.

Kommentar: Se svar till boende på Anders Mattssonsgatan (30).

37. Fastighetsägare i Gamlestaden

Föreningen ser övervägande positivt på förslaget till utveckling av kvarteren och tillstyrker fortsatt arbete med följande synpunkter:

Utbyggnaden innebär ökad trafik på Artillerigatan. En utförligare konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna och hur de påverkar trafikflödet i stadsdelen behövs och även en tydligare presentation av de planerade gång/cykelbanorna utmed och över Artillerigatan, som redan upplevs som en kraftig barriär.

Redan existerande kvarter och verksamheter kring det som idag uppfattas som stadsdelens kärna kan påverkas negativt av nya planer. Ytterligare studier för hur rörelsemönstret inom stadsdelen påverkas behövs därför.

Föreningen ser positivt på att kv Gösen blir en del i stadsdelen där miljön återbrukas och kulturhistoriska kvaliteter fortlever med ny och blandad användning av byggnaderna, men framhåller att det är viktigt att handelsområdet utformas så att det inte avfolkas kvällar och nätter. Det är också viktigt att handelsområdet innehåller fria ytor för möten, lek mm och att det gröna stråket utmed Säveån ges förutsättningar att utvecklas ge kontrast till den tyngre koncentrerade bebyggelsen.

Åtgärder som bidrar till att lyfta fram Gamlestadens historia och stärker stadsdelens identitet önskas också.

Någon synpunkt berör de föreslagna kvarteren norr om Artillerigatan och är inte relevant för denna detaljplan.

Kommentar: Beträffande trafiken, se svar till boende på Fyrisvägen (35). Utformning av Artillerigatan styrs av samtliga planer i Gamestaden, för att få en fungerande helhet och ingår inte längre i detaljplan för kv Gösen. Antalet passager över Artillerigatan måste vägas mot en väl fungerande kollektivtrafik. TK utreder möjligheten att förlägga spår för spårvagnstrafiken till mitten av Artillerigatan i höjd med Kv Gösen vilket i sådant fall bidrar till att gångpassagerna kan spridas över sträckan och minska barriäreffekten utan att addera fler konfliktpunkter med spårvägen.

Det kan finnas risk för att ett nytt köpcentrum kan få negativ verkan för befintlig handel och service, men kontorets bedömning är att ett nytt köpcentrum och många fler boende i stadsdelen bidrar positivt. Villkoren för befintliga och nya verksamheter är olika. Ett nytt köpcentrum kan positivt bidra till att flera kunder hittar till befintliga verksamheter. Utbyggnaden av Gamlestaden bör innebära fler resursstarka hushåll vilket torde gynna handeln.

Kvarteret kommer att innehålla ett stort antal bostäder och blir inte avfolkat under tider då handeln är stängd. Lokalgator som knyter an till de omgivande gatorna (Artillerigatan, Hornsgatan och Ryttmästaregatan) innebär att kvarteret kommer att vara tillgängligt alla tider på dygnet. De allmänna gatorna har karaktär av gågator och gynnar ett socialt och småskaligt gatuliv. Kvartersgatorna har goda förutsättningar att få samma karaktär.

Stråket längs Säveån kommer att komplettera den täta bebyggelsen med naturpartier och parkgrönska.

Spåren från Gamlestadens historia kommer att genomsyra stadsdelen och fortsatt ge den en stark egen identitet, då flera äldre industrikvarteren sparas. I kvarteret Gösen kommer karaktären att bevaras, genom en rad bestämmelser kring bevarande och anpassning till kulturmiljön. Den karaktäristiska gatufronten liksom de äldsta verkstadsbyggnaderna inom kvarteret kommer att bevaras.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Handel och bostäder separeras. Inga bostäder över handelsytorna. Högre bostadshus söder om Kullagergatan.
- Allmän plats inom området minskas genom att lokalgata ändrats till kvartersgata (Björn Prytz gata samt gata mellan Arvid Palmgrens gata och Björn Prytz gata). Ytan för grönstråket norr om Säveån minskas något, men åns naturvärden säkras genom att marken närmast ån får användning naturområde (NATUR).
- Ändrad användning beträffande verkstadsbyggnaderna R och C. Ny användning Q, som ska anpassas efter byggnadernas kulturvärde. Ändrad användning beträffande mark för bostäder. Ny användning BC₁ tillåter centrumändamål i bottenvåning. Dessutom föreslås ändamålet handel ändras till centrum och ändamål skola, ej förskola eller grundskola läggas till.
- Parkeringsändamål tillåts på handelscentrat.
- Utbredning av planområdet söder om Säveån justerats avseende dragning av väg och omfattning på parkeringsyta.
- Detaljplanen kompletteras med fler bestämmelser om utseende för nya byggnader och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader.
- Bestämmelser om belastningsrestriktioner tas bort.
- Möjlighet till bygg rätt inom parkmark begränsas, men cykelväg tillåts.
- Strandskydd föreslås upphävas.

Efter samråd har ett vägresevat i gällande detaljplan 1480K-II-3146 söder om Säveån uppmärksammat. Ny väg föreslås i detaljplan för Gösen. Bland annat därför är reservatet inaktuellt och föreslås att upphävas. Ett utökat samråd kommer att ske med berörda före planen ställs ut.

Elin Johansson
Planchef

Åsa Åkesson
Planarkitekt



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2022-03-30

Diarienummer: 0728/07

Aktbeteckning: 2-5404

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

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

Detaljplan för Handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Inkomna yttranden utställning 1

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21:e juni 2017 att ställa ut detaljplaneförslaget Handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden. Förslaget har ställts ut enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 16 augusti till 13 september 2017.

Förslaget har samtidigt varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Under detaljplaneprocessens gång har förändringar skett inom handel. Ändrade köpbehoven, nyetableringar samt utveckling av befintliga handelsplatser i regionen har lett till att intresset för handelscentrum på platsen minskat. En marknadsanalys genomfördes 2019. Slutsatsen i analysen var att en högre andel bostäder, med lokal service av butiker, livsmedelsbutik, restauranger etc. för stadsdelens invånare är mer lämpligt än ett handelscentrum. Detta styrks också av stadens strategiska dokument.

Efter önskemål från SKF, har staden beslutat att göra ett omtag i detaljplaneprocessen med en ny inriktning med högre andel bostäder en tidigare: För att pröva dess lämplighet behöver utställningsskedet att göras om.

Inkomna synpunkter under utställning 1 har på grund av ny inriktning, erhållen miljödom för sökta åtgärder i och i anslutning till Säveån i viss mån blivit inaktuella. Nedan följer därför enbart en sammanställning av inkomna yttranden utan bemötande från SBK. Synpunkterna har i den mån det bedömt fortsatt vara aktuella behandlats i framtandet av en ny utställningshandling.

Inkomna synpunkter

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Förslaget till detaljplan tillstyrks och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen avseende detaljplan för kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

2. Göteborg Energi – GEAB

Göteborg Energi Nät AB - GENAB

GENAB menar att det tillkommande kravet på utformning av transformatorstation är alltför begränsande och kräver att bestämmelsen f₇ förtydligas med tillägg i fetstil, att ”Byggnaden skall uppföras med fasad av tegel **eller puts i lugna jordnära färger** och ett vegetationstak”.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi AB har följande synpunkter:

Den fjärrvärmeledning som korsar Säveån försörjer befintliga byggnader inom planområdet och måste enligt GEAB bevaras tills alternativ ledningsdragnings i planerad lokal-gata har utretts. Utredningen kan också resultera i att befintliga ledningar i Ryttnästaregatan flyttas.

Flytt av ledningar inom kvartersmark säkrade med ledningsrätt bekostas av exploatören. GEAB upplyser också om att vid justering av marknivåer ska ansvarig part bekosta åtgärder för att bibehålla funktion och åtkomst till ledningar. GEAB kräver u-område för samtliga ledningar inom kvartersmark.

Exploatörer ombeds kontakta GEAB för placering av nya fjärrvärmecentraler och effektbehov. I detta tidiga skede bedöms effektbehov finnas för anslutning.

Planerade bostäder bedöms kunna anslutas via ny ledning i Kullagergatan eller via anslutning i garage. Placering utreds senare och exploatören ombeds kontakta GEAB för att inleda dialog om FV-anslutning.

Information om anslutning till fjärrvärme vidarebefordras till exploatörerna.

Göteborg Energi Gasnät AB - GEGAB

GEGAB har inget att erinra, då de inte har några driftsatta ledningar inom planområdet.

Göteborg Energi GothNet AB

GothNet AB meddelar att deras befintliga ledningar och kanalisation måste beaktas och hanteras inom projektet.

GothNet AB är intresserad av att delta i kommande projektering och att kunna förse området med fibertjänster.

GothNet AB förutsätter att exploatörerna kommer bekosta erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen.

3. Göteborgs Hamn AB

Göteborgs hamn hänvisar till bolagets samrådsyttrande daterat 2012-09-21. GHAB yttrade i samrådet att de förutsätter att hänsyn till buller från järnväg och rangerbangård tas, så att exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som lång sikt.

4. Kretslopp och vatten

Förvaltningen vill ha en justering av texten i planbeskrivningen under rubriken Avfall till: "Återvinningsstation finns ca 700 meter norr om planerade bostäder och närmaste återvinningscentral är Sävenäs ÅVC drygt 2 kilometer öster om planområdet." samt ett tillägg i trafikförslaget om att utöver godstransporter kommer även sopbilar att behöva använda svängfilen från Artillerigatan mot Ryttmästaregatan.

Kretslopp och vatten framför också att om en GFS görs vill de bli kontaktade i samband med detta.

Beträffande utformning av avfallshanteringen ger förvaltningen gärna råd och lämnar i sitt yttrande flera kommentarer kring detta i enlighet med de riktlinjer som finns i *Gör rum för miljön*.

VA

Allmänna VA-ledningar

Kretslopp och vatten framför att plankartan ska kompletteras med följande allmänna bestämmelse: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelse-punkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Men dagvatten behöver utredas och projekteras i enlighet med dagvattenutredningen då befintliga ledningar och utlopp till Sävån behöver status-bedömas och ersättas med färre och bättre kontrollerade utlopp. Även dagvattenåtgärdernas reningsfunktioner måste bevakas.

Kretslopp och vatten påtalar också att restauranger i området kommer behöva fettavskiljare samt att den slangbil som man tömmer fettavskiljaren med har en maximal slanglängd på 20 meter.

Vid markarbeten närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten ges möjlighet att granska arbetet enligt kommunens rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten".

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83). Planerad vattenledning i Kullagergatan är enkelmatad och uppfyller inte planens krav 30 l/s (för byggnader 40 m och högre).

Skyfallshantering

Utöver det som beaktas i PM Översvämningsrisker är det viktigt att bevaka att inga instängda områden för skyfall skapas.

Förutsättningar för anslutning

En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även för 3D fastigheter. Inom byggnaden bildas servitut mellan fastigheterna.

Kretslopp och vatten upplyser om att träd som regel inte får planteras närmare än 4 m räknat från rothals till lednings ytterkant.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). För behov av högre vattentryck så ska detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätet medger ej uttag av vatten för sprinkler.

5. Kulturförvaltningen

Har inget att erinra och stöder detta på detaljplanens riktlinjer för områdets omgestaltning.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker planförslaget under förutsättning att deras synpunkter nedan beaktas.

Luftmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att beräknad framtida luftkvalitet gällande kväveoxid och PM10 är godtagbar inom planområdet. Miljöförvaltningen vill dock understryka vikten av att placera friskluftsintag på den sida av byggnaderna som vetter från gatorna.

Ljudmiljö

Anser att det behöver förtydligas varför de beräknade framtida ljudnivåerna (nya byggnaderna, fasaderna som vetter mot Säveån) skiljer sig ca 5 dBA i ekvivalent ljudnivå mellan Akustikforums trafikbullerutredning och stadsbyggnadskontorets kompletterande bullerutredning (komplettering 1).

Markmiljö

Miljöförvaltningen är positiva till att det finns en planbestämmelse om förorenad mark och anläggningar, men är tveksamma till formuleringen att bygglov inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering. Det är ofta lämpligt att genomföra provtagning och sanering inför eller i samband med schaktning och rivning. Detta beskrivs i planbeskrivningen, men det kan vara lämpligt att göra planbestämmelsen tydligare. Det är även viktigt att förtydliga i planhandlingarna att provtagning av mark och byggnader ska genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Dagvatten

Anser att planbeskrivningen bör kompletteras med att det även bör finnas skyddsanordning motsvarande funktionen oljeavskiljare, för att vid eventuella olyckor förhindra att olja rinner ut i ån.

7. Park och natur

Förvaltningen anser att:

- Förslaget att anlägga ett parkstråk längs med Säveåns norra sida, är helt i linje med Grönstrategins strategi *Stärk de blågröna stråken* samt *Stärk de gröna kopplingarna i staden*. Parkstråket är dock långsmalt, vilket ger begränsad plats att skapa vistelsevärden på. Det är därför viktigt att den sittgradäng som föreslås i planbeskrivningen verkligen blir av.
- Det finns ingen prickmark mellan parkmarken och kvartersmarken. Det innebär i kombination med att överskjutande balkonger tillåts från 5 meters höjd att möjligheten att utforma parkmarken mellan fasad och gångväg begränsas. Balkongernas utbredning bör begränsas.
- Plankartan föreslår en gång- och cykelväg på parkmarken. Det finns risk för konflikt mellan dessa brukare på den smala parkytan. Bestämmelsen bör begränsa användningen till enbart gångväg.
- Att anlägga markparkering söder om Säveån, är ett kortsiktigt beslut och inte förenlig med Grönstrategins mål om en tät och grön stad. Den yta som föreslås

tas i anspråk för parkering är idag till cirka trefjärdedelar gräsyta med träd. Enstaka träd i alléer kommer att påverkas vid anläggning av markparkering.

- Plankartan har bestämmelsen ”Erosionsskydd ska finnas.” Planbestämmelsen bör förtydliga att det är viktigt att erosionsskydd anläggs med största möjliga hänsyn till naturvärden genom hänvisning till att erosionsskydd får utföras i enlighet med gällande tillstånd enligt miljöbalken.
- Vem som ska anlägga erosionsskydd är ännu inte fastställt. Om annan part än park- och naturförvaltningen ska anlägga vill park- och naturförvaltningen vara med som granskare i hela processen från bygghandling, byggnation och besiktning. Detta gäller både erosionsskydd och växtbäddar på SKF:s mark.
- Ur ett skötselperspektiv bör gränsen mellan parken och lokalgata i väster justeras så att gatumarken inte är större än gatans behov.
- En knäckfråga för genomförandet blir hur stabilitetshöjande åtgärder kan ske utan att försämma viktiga naturvärden i och vid Säveån. Då bedöms också konsekvenserna för Säveån på lång sikt måttliga.
- Park- och naturförvaltningen anser att det bästa vore att nya ledningar anläggs och läggs i den nya lokalgatan. Om befintliga ledningar tillåts vara kvar på naturmark ska det framgå i genomförandeavtalet att park- och naturförvaltningen inte har något skötselansvar för befintliga ledningar.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten vill se ett förtydligande kring att brandpostnätet ska utformas enligt VAVP83.

I övrigt har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot aktuellt planförslag.

9. SDN Östra Göteborg

Stadsdelsnämnden tillstyrker planförslaget.

10. SDN Örgryte – Härlanda

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

Förslaget innebär i kombination med övriga planer inom området en bättre koppling mellan stadsdelarna Östra Göteborg och Örgryte-Härlanda och kan därmed bidra till att minska både de mentala och fysiska barriärerna däremellan. Det blir genare för boende i Örgryte-Härlanda att nå Gamlestadens resecentrum, servicen kring Gamlestadstorget och friluftsliv och anläggningar i Kviberg, samtidigt som tillgängligheten till bland annat Delsjöområdet ökar för befolkningen i Gamlestaden/Bellevue.

Med utgångsläget att människor runt om i staden ska ha rätt till likvärdig service, offentlig såväl som kommersiell, är handelscentret ett välkommet inslag i Gamlestaden. Planen innefattar i huvudsak yta för kommersiella verksamheter. På sådana platser är det av yttersta vikt att det också finns offentlig service som vårdcentral och bibliotek. Dessutom behövs det mötesplatser både inomhus och utomhus som är gratis, demokratiska och attraktiva. Det kan exempelvis handla om lektyr och lekplatser, platser för vila och samtal, kyrkor, moskéer, utegym, scen eller annan yta avsatt för olika kulturella uttryck. En samordnad utemiljö blir viktig, då mycket av den offentliga miljön ligger inom kvartersmark.

Den goda kollektivtrafikförsörjningen bidrar till att tillgängliggöra det nya området för många, vilket är särskilt viktigt i ett område där bilinnehavet är relativt lågt. Förbättringarna i det lokala gång- och cykelnätet är av samma anledning positivt ur jämlikhetsynpunkt och en viktig del i att möjliggöra hållbara transportlösningar. Det föreslagna

promenadstråket i anslutning till Sävån bidrar till mer rörelse i området och ökar möjligheten för de boende till rekreation och friluftsliv. Förvaltningen vill skicka med att den gångbro som är längst österut av de fyra befintliga broarna och som knyter an till rekreatiomsområdet kring Sävåns herrgård söder om ån kan vara en viktig koppling att bevara. På så vis kan det planerade grönstråket längs med Sävåns norra strand knytas samman med den gröna och historiskt sett intressanta platsen kring herrgården.

Det är viktigt att anpassa bron, övergångar och promenadstråk så att de kan nyttjas av alla oavsett funktionsvariationer, också att tillfälliga gångvägar görs fysiskt tillgängliga utan stora höjdskillnader etc. Utformningen av gatan och ytorna runt omkring, liksom gång- och cykelstråk, bör utformas med särskild hänsyn till exempelvis belysning, överblickbarhet och insyn från omkringliggande verksamheter och bostäder för att minska känslan av otrygghet. I utformning av ny vegetation ska också trygghetsaspekten beaktas. En alltför tät undervegetation kan skymma sikt och upplevas otrygg.

Det finns risk att stabiliseringsåtgärderna utmed Sävåns stränder medför vegetationsförluster, barriäreffekt i vattnet och förändrad vattengenomströmning. Det är också viktigt att hänsyn tas till laxens lektider i planeringen av arbetet för att minimera dess negativa inverkan på beståndet. Och det är viktigt att eventuellt fyllnadsmaterial inte innehåller gifter som riskerar att spridas ut i Sävån.

11. Göteborgs stads parkering AB

Göteborgs stads parkering AB:s uppfattning är att all parkering ska samnyttjas istället för att innehålla förhyrda platser. Syftet med tillståndsplatser i stället för förhyrda platser är att nyttja parkeringsanläggningarna mer effektivt. Ett område med parkeringstillståndsplatser gör det lättare att använda platserna mer flexibelt och att öka och minska parkeringsområdet för att matcha behovet.

12. Trafiknämnden

Trafiknämnden tillstyrker detaljplan för handel, bostäder mm inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden.

En utmaning med planarbetet är det stora tidsspann som planen pågått. När planen startade fanns inte trafikstrategin och staden planerades med andra utgångspunkter och mål än idag. Det har lett till att det trafikförslag som togs fram år 2012 och som sedan utvecklats, inte hade lika ambitiösa mål angående överflyttning av trafik från bil till alternativa färdmedel som trafikstrategin förespråkar. Även den övergripande studien över Gamlestadsområdet förutsätter trafikmängder i linje med K2020 istället för i linje med trafikstrategin. I och med detta har arbetet med trafikförslaget präglats av att å ena sidan arbeta enligt riktlinjerna från trafikstrategins och å andra sidan ha respekt för detaljplaneprocessens fortskridande. Resultatet har blivit en medellinje där trafiksystemet har dimensionerats för en minskad andel biltrafik, men inte helt upp till nivå med de färdmedelsandelar som presenteras i trafikstrategin.

Trafikkontoret anser att de arbeten som måste fortgå efter utställning är:

- Säkerställa att korsningspunkterna mellan motortrafik och mjuka trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.
- Säkerställa att kollektivtrafiken i området tillhandahåller en kapacitet som motsvarar efterfrågan.
- Säkerställa mobilitetslösningar för att minska andelen som reser med bil samt öka andelen som reser till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Försvarsmakten

Har inget att erinra.

14. Lantmäterimyndigheten

Anser att:

Plankartan med bestämmelser

Av beskrivningen att döma verkar utformningsbestämmelserna v₁ och v₄ ha förväxlats.

Parenteser behövs inte för olika användningar inom kvartersmark.

Genomförandebeskrivningen

Det saknas beskrivning av konsekvenserna för gemensamhetsanläggningarna Gamlestaden ga:18 och ga:19. Står endast att de ska omprövas. Vad händer tex med dagvattenledningarna (ga:18) som idag mynnar ut i Säveån på ett antal ställen? Kan de ligga kvar?

Det saknas beskrivning av vad som händer med servitut 1480K-199F223.1 (vattenledning) som gäller till förmån för Gamlestaden 2:8 och belastar Gamlestaden 2:9 och 2:10. Servitutet berör område som blir allmänplats (NATUR och LOKALGATA) i detaljplanen.

Det saknas uppgift i genomförandebeskrivningen hur utformningsbestämmelsen v₃ ska genomföras. Tänker man sig 3D-fastighetsbildning eller servitut för burspråk. Ska ersättning för upplåtet utrymme utgå vid fastighetsbildning?

Övriga noteringar

Enligt vad lantmäterimyndigheten kan bedöma så stämmer inte illustrationen med bestämmelsen om placering (p₁). Enligt denna ska byggnader placeras utmed användningsgräns mot gator. Illustrationen för bostäderna söder om Kullagergatan visar byggnader som till stor del är indragna från användningsgränsen.

15. LfV – Air Navigation Services

LfV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen med hänsyn till nuvarande regelverk och befintlig utrustning.

16. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen är positiv till den stadsomvandling som föreslås i Gamlestaden och bedömer att de kulturhistoriska värdena som präglar SKF:s gamla industriområde i hög grad bevaras och omhändertas genom bevarandebestämmelser på plankartan. Dock behöver följande frågor hanteras vidare:

- Natura 2000
- Riksintresse kommunikation väg E20
- MKN vatten och luft
- Buller
- Geoteknik

Förutsättningar för beräkningar

Eftersom samtliga beräkningar i planen utgår från att trafik kan avledas via Hornsgatan så kan Länsstyrelsen inte acceptera aktuell detaljplan innan Hornsgatan har antagits. Detta för att säkerställa att, trafik-, luft- och bullerfrågan hanteras tillräckligt i planen. Vidare anser Länsstyrelsen att Q-bestämmelsen är olämplig eftersom Q inte innebär någon tydlig begränsning av vad byggnaderna kan användas till. Beräkningar och bedömningar som gjorts i planen och dess underlag har inte utgått från denna förutsättning varför detta måste hanteras, antingen genom justering av planbeskrivning/relevanta utredningar/slutsatser eller genom begränsning av användningen Q.

Riksintresse

Natura 2000

Miljökonsekvensbeskrivningen är inte tillräckligt omfattande för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på Natura 2000-området Säveån, nedre. Om detaljplanens MKB inte kan utesluta betydande påverkan på Natura 2000-området (tillsammans med angränsande planer och projekt) och detaljplanen antas innan Natura 2000-tillstånd har givits, så kommer Länsstyrelsen vara tvungen att pröva detaljplanen. Detaljplanen bör därför inte antas innan tillståndsärendet är avgjort.

Riksintresse kommunikation väg E20

Eftersom de kapacitetshöjande åtgärderna vid Munkebäcksmotet samt i Korsningen Munkebäcksgatan/Torpavallen, liksom ködetektorer i enlighet med *PM - Analys av framkomligheten vid Munkebäcksmotet, WSP, 2017-05-17*, krävs för att säkerställa att inga köer bygger ut på väg E20, behöver det säkerställas att åtgärderna genomförs innan planen antas, exempelvis med avtal mellan Göteborgs Stad och Trafikverket. Detaljplanen för Hornsgatan måste också antas innan aktuell detaljplan kan antas, för att det ska vara säkerställt att ingen oacceptabel påverkan på riksintresset E20 riskerar att uppstå till följd av aktuell detaljplans genomförande. Detaljplanen för Hornsgatan ger förutsättning för beräkningar som ligger till grund för åtgärderna.

Miljökvalitetsnormer

MKN för vatten

Planbeskrivningen behöver förtydligas i fråga om påverkan på MKN för ytvatten med avseende på ekologisk status. Det hydromorfologiska tillståndet får inte försämrats alls. Djur och växter saknar idag naturliga livsmiljöer i strandzonen. Planbeskrivningen behöver förtydligas i fråga om påverkan på strandzonen och konsekvenserna för berörd MKN. Länsstyrelsen bedömer att det är svårt att göra detta innan den parallella tillståndsprövningen enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28b - 29 § MB är avgjord.

Regleringar som säkerställer en icke försämring av de ekologiska kvalitetsfaktorerna behöver inarbetas i plankartan eller hanteras på annat sätt. Länsstyrelsens bedömning är att det behöver framgå av plankartan att vegetation längs ån ska finnas. Ytorna för trappor och brygga inom "NATUR" bör också framgå av plankartan.

MKN Luft

Länsstyrelsen anser att det är otydligt vilka trafikflöden och vägar som ingår i luftutredningens beräkningar, speciellt avseende vägarna söder och öster om aktuellt planområde. Det är heller inte utrett i vilken utsträckning verksamheterna i Säve industriområde påverkar luftkvaliteten i planområdet.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att luftutredningen behöver kompletteras med utsläpp från trafiken söder om planområdet alternativt behövs en förklaring till de av-

gränsningar som gjorts avseende beräkningarnas indata. På samma sätt behövs kompletteringar avseende utsläpp till luft från de verksamheter som ligger i Säve industriområde.

Vidare anser Länsstyrelsen att bedömningarna över genomförda beräkningar och vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera MKN luft i planen avseende speciellt Artillerigatan behöver ses över. Vidare vill Länsstyrelsen också att Stadsbyggnadskontoret presenterar hur man avser att hantera att planen medför att befintliga bostäder längs Artillerigatan utsätts för ökade halter av luftföroreningar.

Länsstyrelsens synpunkter ovan förutsätter att Q-bestämmelsen inskränks så att byggnaderna längs södra delen av Artillerigatan inte innehåller bostäder, förskolor, skolor eller liknande som inte ska uppföras där MKN för luft riskerar att överskridas

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att det hade varit en fördel om det även i planbeskrivningen hade framgått vilka åtgärder som behöver vidtas och hur mycket ljudeffekten ska sänkas på industrins olika installationer.

Länsstyrelsens synpunkter ovan förutsätter även här att Q-bestämmelsen inskränks så att den motsvarar de förutsättningar som varit i beräkningarna. Eftersom den användningen som tillåts är otydlig är Länsstyrelsen osäker på om exempelvis bostäder är lämpligt där planen anger användningen Q.

Geoteknik

Åtgärder och begränsningar som har identifierats i den geotekniska utredningen har inte reglerats i plankartan. Plankartan är exempelvis inte höjdsatt, vilket är väldigt viktigt med tanke på att det behöver vara tydligt att både stabilitetsfrågan och översvämningsfrågan är möjliga att lösa.

Vidare behöver vi utifrån genomförda beräkningar av stabiliteten utanför planområdet göra bedömningar av konsekvenser för planområdet och redovisa dessa. De åtgärder som behöver vidtas för en tillfredsställande stabilitet måste säkerställas. Se vidare i yttrande från SGI daterat 2017-09-01 som bifogas. De vill uppmärksamma oss på att om erosionsskydd i vattenområdet är en förutsättning för planens genomförande kan planområdet behöva utökas.

Synpunkter på utställningshandlingen

Skyfall

Länsstyrelsen noterar att det utifrån skyfallsaspekt finns några områden som får ett djup på 0,1 till 0,3 meter enligt skyfallsmodelleringen. Dessa områden bör exploatören kontrollera i det fortsatta arbetet. Det kan därför vara en idé att införa en upplysning om att vid höjdsättning av byggnader/funktioner och utformning av områdets avrinning ska skyfallsaspekten beaktas.

Vatten

Längs planområdet finns flera gällande vattendomar bl.a. för erosionsskydd och befintlig bro som bör inventeras och beaktas. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilka dessa är och hur man ska förhålla sig till dem. Det bör också framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som ska ingå i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Slutligen bör det anges på plankartan att erosionsskydd ska utföras så att det inte försvårar etablering av överhängande vegetation t.ex. genom att överlagra sprängsten med natursten och/eller matjord.

Strandskydd

Strandskydd inträder enligt 10 a § lagen om införande av miljöbalken, då en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. För områden där strandskyddet upphävts vid planläggning anges det i 7 kap. 18 g § miljöbalken att strandskydd återinträder om en detaljplan eller områdesbestämmelser upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Kommunen avser att upphäva det strandskydd som inträder, utom på den mark som är betecknad "NATUR" på plankartan. Som skäl för upphävande har kommunen dels angett, att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (*7 kap 18 § c punkten 1 MB*), dels angett att det föreligger ett angeläget allmänt intresse att tillgå marken. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att *7 kap 18 § c punkten 5 MB* avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Då SKF-området inte varit tillgängligt för allmänheten bedömer Länsstyrelsen att skäl för upphävande av strandskydd föreligger enligt punkten 1.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör även "PARK" ingå i det område där strandskydd råder.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen som hör till planhandlingen påverkas två biotopskyddade alléer på södra sidan ån. Biotopsskyddsdispens söks hos Länsstyrelsen. Placering av kompensationsplantering ska framgå av dispensansökan. Ansökan kan med fördel göras av Göteborgs Stad oavsett vem som är exploatör då det är viktigt att villkoren i en eventuell dispens tas om hand i det fortsatta planarbetet.

Vattendom

Parallellt med planprocessen pågår en tillståndsprocess enligt 11 kap miljöbalken (MB) och 7 kap 28b - 29 § MB. I tillståndsprocessen kan det komma krav på åtgärder som detaljplanen måste säkerställa utrymme för.

Längs planområdet finns flera gällande vattendomar bl.a. för erosionsskydd och befintlig bro som bör inventeras och beaktas. Det behöver framgå av planbeskrivningen vilka dessa är och hur man ska förhålla sig till dem.

Det bör framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som ska ingå i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Vägplan

Det är otydligt i planbeskrivningen om Göteborgs Stad bedömer att en vägplan kommer att krävas för åtgärderna vid Munkebäcksmotet. Frågan bör klarläggas snarast.

Övriga synpunkter på utställningshandlingen samt annan lagstiftning se Länsstyrelsens yttrande, bilaga 2.

17. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra.

18. Trafikverket

Trafikalstring och anpassning av vägnät

Planområdet påverkar väg E20 som är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket har varit delaktiga i dialog med kommunen angående den ombyggnation vid Munkebäcksmotet som krävs för att detaljplanens trafikförsörjning ska fungera effektivt och

anser att lösningen som förslås är tillräcklig. Trafikverket ska delta i arbetet då byggnationer kommer att ske inom del av Trafikverkets vägområde.

Gång- och cykelbro

Trafikverket behöver inkluderas i detaljplaneringen av gång- och cykelbron, dess placering och typ av bro. Trafikverkets projekt att förbättra kapaciteten på Sävenäs rangerbangård skulle kunna påverkas av var brostöd placeras.

Buller

Då arbetet med detaljplanen påbörjade innan 2 januari 2015 är det Trafikverkets hållning att bebyggelsen ska klara Boverkets riktlinjer för buller (Boverkets Allmänna råd 2008:1 – Buller i planering).

Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Vibrationer

Vibrationsutredning som är gjord redovisar ett utredningsområde beläget strax väster om planområdet. Då Sävenäs rangerbangård är sydost om planområdet befarar Trafikverket att vibrationsnivåerna kan vara högre i de delar av planområdet som möjliggör bostäder, än vad utredningen redovisar. Trafikverket anser att i utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas (TDOK 2015:1021). Trafikverket anser att en planbestämmelse som reglerar detta ska skrivas in i plankartan.

Avtal

Trafikverket kommer att kräva avtal som säkerställer de ombyggnationer som krävs för att genomföra planen. Det kommer att krävas avtal för bevakande projektledare från Trafikverket för ombyggnationen av Munkebacksmotet. Trafikverkets menar att kommunen ska stå för samtliga kostnader för detta.

Trafikverket ska anlägga ny GC-bro över Trafikverkets järnväg men kommunen ska stå för samtliga kostnader. Detta ska regleras i avtal.

Samtliga avtal ska vara undertecknade innan detaljplanen går till antagande.

19. SGI

SGI anser att de restriktioner och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på plan, ska upptas i plankartan. Det är endast behovet av erosionsskydd som redovisas.

Det är en brist att plankartan inte är höjdsatt. Enligt handlingarna så krävs avschaktningar närmast ån för tillfredsställande stabilitet samtidigt som en lägsta marknivå på +3,3 är nödvändig på grund av översvämningens risk. För området närmast ån accepteras översvämning vid enstaka tillfällen. Alla förutsättningar, som den nya planen medger, ska kontrolleras i den geotekniska utredningen. Eftersom planen inte är höjdsatt och åtgärder/restriktioner inte är upptagna i plankartan är det svårt att avgöra om dessa rekommendationer är motstridiga. Det saknas en tydligt uttalad bedömning av hur/om behovet av en lägsta nivå på +3,3, som åtgärd mot översvämning, inverkar på utformningen av markprofilen och på stabilitetsförhållandena. Handlingarna bör kompletteras med detta.

Geotekniska säkerhetsfrågor såsom skred och erosion inte bara ska bedömas och beskrivas för hela planområdet, utan även för anslutande områden som kan komma att beröra planområdet. Beräkningarna har utförts, men en tydlig bedömning och redovisning av konsekvenserna för planområdet behöver utföras. Om behov av stabilitetsförbättrande åtgärder föreligger även utanför planområdet, behöver man utreda hur ett säkerställande av dessa åtgärder ska hanteras.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt även säkerställas i planen samt för kvarstående frågor sammanfattas och förtydligas enligt ovan.

20. Västtrafik

Har inget att erinra.

21. Polisen

Önskar att det planeras in god belysning på gång- och cykelbanor samt runt allmänna ytor och busshållplatser. Den upplevda trygghetens ökar vid god belysning, de boende nyttjar allmänna kommunikationer i större utsträckning samt vistas mer utomhus.

Sakägare

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

22. Hemfosa fastigheter

Bolaget anser att även om förslaget till detaljplan efter samrådet är uppdelat i två planer måste dessa två planers totala påverkan på Hemfosas fastigheter tas i beaktning i ett sammanhang.

Parkering och vägar

Parkeringarnas utformning runt laboratoriebyggnaderna är inte utritade i illustrationsplanen på det sätt som förslaget tidigare är presenterat för Hemfosa.

De parkeringar som finns på Hemfosas fastigheter och som via gemensamhetsanläggning är kopplad till dessa behövs. Hur dessa kan ersättas måste säkerställas innan detaljplanen kan antas.

Bolaget utgår från att trafiklösningarna som presenterats är trafiksäkra.

Mediaförsörjning

Bolaget anser att det är svårt att få en bild av hur detaljplanens genomförande påverkar Hemfosas fastigheters delaktighet i befintliga VA-system. Det behövs ett förtydligande att eventuella kostnader att ändra på VA-systemet, fjärrvärme-, kyl- och elanläggningar inte kommer att belasta Hemfosa.

Allmän platsmark

Vid inlösen av mark för allmän platsmark på Hemfosas fastigheter påverkas parkeringar men också befintliga tekniska anläggningar. En nödvändig flytt bekostas som en del av ersättningen för markåtkomsten för den allmänna platsmarken och detta bör förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Vilken exakt påverkan de allmänna gatorna och ändringar på parkering på kvartersmark gör för de befintliga byggnadernas användning är inte helt säkerställd. Bl.a. kan den markant ökade trafiken förbi laboratoriebyggnaderna starkt påverka möjligheterna till både befintlig och framtida användning. Det behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen att vid inlösen av mark för allmän platsmark kan ersättning för minskat värde av fastigheter på grund av försvårat nyttjande i stort för fastigheterna behöva utgå.

Buller

Beskrivningen av bullerpåverkan på Hemfosas fastigheter i planbeskrivningen utgår från äldre bestämmelser för bullerpåverkan och bör uppdateras till att gälla de nuvarande bestämmelserna. Bedömningen av möjlig användning av Hemfosas fastigheter för bostadsändamål påverkas påtagligt.

Transportväg

Det är viktigt att ta hänsyn till tanken om begränsade lasttransporter på vägen mellan handelscentrumet och Hemfosas fastighet.

Fortsatt arbete

Hemfosa anser att det finns ett flertal frågor som måste lösas när detaljplanernas påverkan har förtydligats. De ser framför sig att ett avtal tas fram mellan kommunen och Hemfosa innan detaljplanens antagande. Detta ska bland annat reglera hur parkeringar ska ersättas, hur de tekniska anläggningarna som påverkas ska hanteras samt övriga ersättningsfrågor kring fastigheterna.

23. SKF Sverige AB

Enligt planbestämmelserna skall den nordöstra gaveln av Härden återuppbyggas som en rekonstruktion av ursprunglig byggnad. Till stöd för rekonstruktionen har en laserskanning gjorts. Härden uppfördes ursprungligen år 1916–1917 med en port i respektive gavel och en nedre fönsterrad i den nordöstra gaveln (*se bild 1*). Den ursprungliga porten och fönsterraden i den nordöstra gaveln, har nu satts igen och kan inte utläsas från den nu utförda laserskanningen. Med hänsyn till detta vill SKF att återuppbyggnaden av den ursprungliga gaveln ska baseras på både den gjorda laserskanningen och den ursprungliga ritningen av A Krüger & Son genom Hjalmar Lyvander 1917 (*se bild 1 nedan och Antikvarisk Varsamhetsplan, Lindholm Restaurering AB, sid 58*).

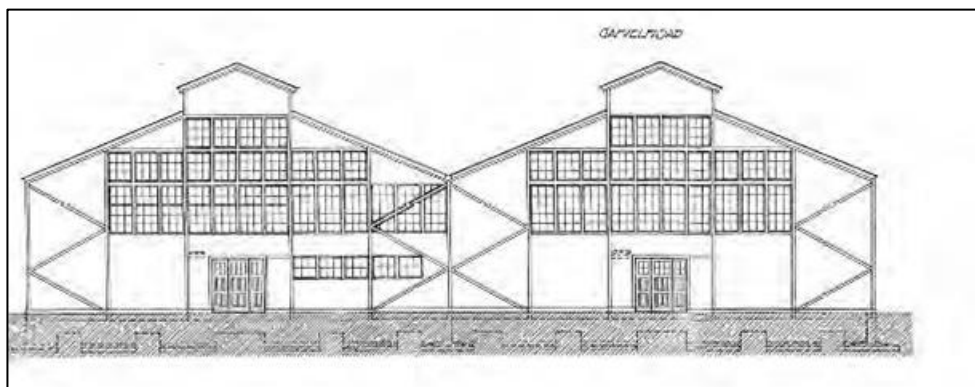


Bild 1.

Enligt genomförandebeskrivningen (s 2). anges att spårvagnshållplatsen ”kan komma” att flyttas närmare handelscentrumet. SKF:s uppfattning är att hållplatsen skall flyttas till området utanför K-fabriken, för att skapa ett bra kollektivtrafikläge för att kunderna till handeln.

Inom detaljplanen har parkeringen för handeln maximerats till 1300 platser. Delarna av kv Gösen som inte ingår i den nya planen kommer att påverkas av den nya planen genom att 50 parkeringsplatser försvinner för att ge plats till en ny gata och denna parkering ska lösas inom detaljplanen för handel genom att man upplåter 50 platser genom ett avtal mellan parterna. Därför bör parkeringen för handeln öka till 1350 platser.

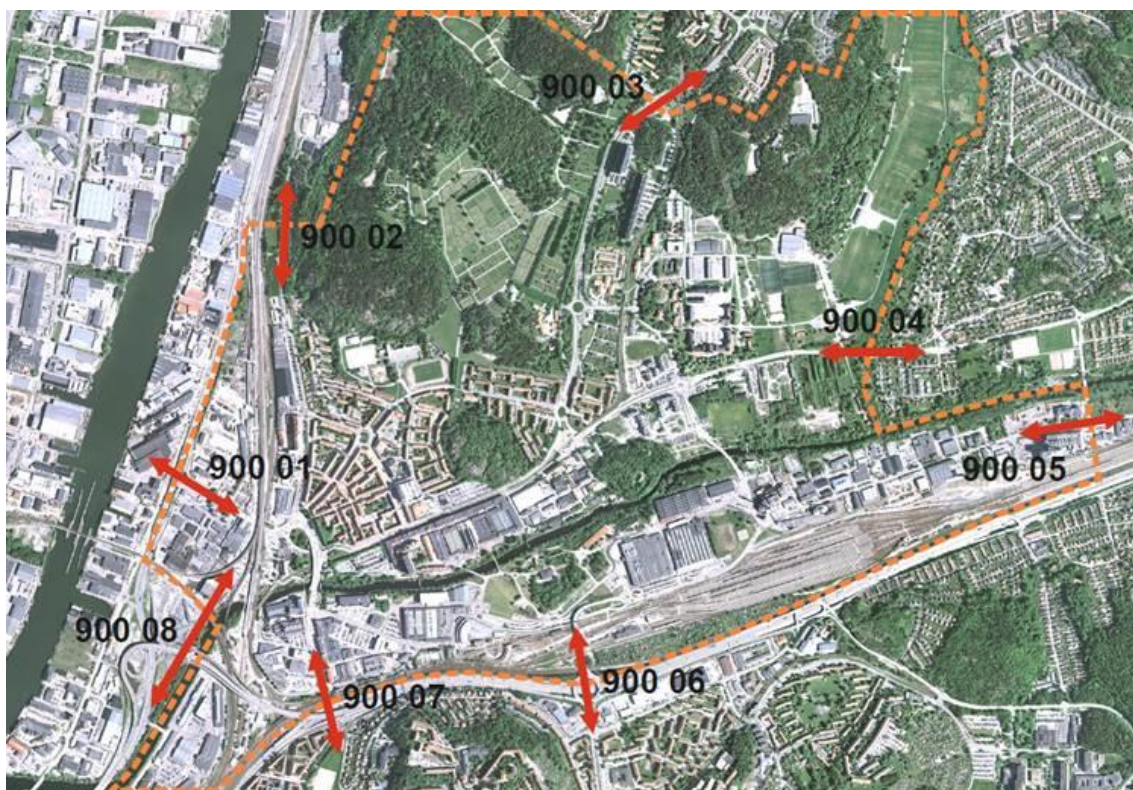
SKF vill att planbestämmelsen för att C-fabriken och K-fabriken kompletteras med möjligheten att kunna bygga grundskola i dessa byggnader.

Övriga

24. Fastighetsägare

Hen anser att planen inte bör godkännas utan en väsentlig komplettering med en övergripande trafikplan. Fastighetsägaren kräver att man gör en total plan med en miljökonsekvensbeskrivning som omfattar områdena från Bellevue till Brodalen både norr och söder om Kvibergsvägen/Utbyvägen och hela Gamlestaden, områden som direkt och indirekt berörs och påverkar. Fastighetsägaren kräver att trafikförsörjningen omarbetas, så att kapaciteten blir tillräcklig, och framför allt att länken vid Mellbyleden till E20 är klar före byggnationen på Kviberg.

Då leds trafiken rätt och Utbyvägen blir ingen genomfartsgata, och Gärdsås kan stängas av, och Lemmingsgatan förbjudas för tung trafik. Denna länk ska gå som fastighetsägaren och andra påpekat (och den finns med i redan i förra översiktsplanen) från Mellbyleden via Vagnmakaregatan eller precis öster om den, och med en bro över Sävån och järnvägen och en underfart (inte bro – utan som vid Skultorpsmotet i Partille). Den ansluter då till E20 och även till Industrivägen.



25. Boende på Fänriksgatan 10D

Anser att lägenheterna som byggs ska få en rimlig prissättning. En tvårumslägenhet skall inte behöva kosta mer än 6000 per månad.



Utställningsutlåtande

Utfärdat: 2025-05-23

Diarienummer: SBF-2023- 00140

Åsa Åkesson

Aktbeteckning: 2-5404

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Utställningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 19 december 2023 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning under tiden 10 januari 2024 – 7 februari 2024.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0728/07 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00140

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak frågor kopplade till trafikproblem, både i det lokala och statliga nätet, säkerställande av god dagvattenhantering, eventuell påverkan på riksintresse för dricksvatten, negativ påverkan på kulturmiljö, vilka riktvärden för verksamhetsbuller som planen ska prövas mot samt hur planen ska säkerställa utbyggnadsbehov av kommunal service, förskola.

Allvarligaste invändningarna gäller vilka riktvärden för verksamhetsbuller som är gällande och dess konsekvenser för föreslagna bostäder samt planens konsekvenser för fastigheten Gamlestaden 2:10 och hyresgästens behov av skydd.

Bullerutredning har uppdaterats med kartläggning utifrån Boverkets allmänna råd avseende verksamhetsbuller samt av områdets bullerpåverkan om SKF skulle nyttja sitt tillstånd fullt ut.

I dialog med fastighetsägare till Gamlestaden 2:10 och dess hyresgäst har ett förslag till anpassningar tagits fram som uppfyller deras behov samtidigt som planens intentioner med att öppna upp kvarteret för allmänheten, få en fungerande trafikföring och utveckla ett grönt stråk utmed Säveån upprätthålls.

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

Kvarstående erinringar finns från:

- Exploateringsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltning gällande på vilket sätt planen tar om hand alstringsbehovet av förskola.
- Miljöförvaltningen avseende placering av förskola inom bostadskvarter, med hänsyn till markslitage, störningar för grannar och svårigheten att ha pedagogisk verksamhet utomhus vid samnyttjande av gård med bostäderna.
- Miljöförvaltningen avseende buller
- Kulturförvaltningen och allmänheten gällande negativ påverkan på kulturmiljön.

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

Efter utställning 2 har fastighetsreglering skett. Tidigare fastighet Gamlestaden 2:9 har ny beteckning; 2:11. Planbeskrivningen har uppdaterats men utlåandet lämnas oförändrat då synpunkterna framfördes vid tidpunkt då Gamlestaden 2:9 var gällande.

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 med flera

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåandet beaktas.

Bedömning i tjänsteutlåande

Planförslaget är i sin helhet bra med undantag för följande synpunkter:

- Prickmarken norr om paviljongen samt vid C på motsatt sida vägen bör ha begränsningen ”ej parkering2”.

- Gångvägen på norra sidan av paviljongen ska ligga på allmän plats för att garantera framkomlighet för gående.

- I detaljplanen saknas tillräcklig yta för allmän plats längs Kullagergatan för att tillse gång- och körbana enligt stadens angivna standard. I angränsande detaljplan Blandstad Hornsgatan som van laga kraft hösten 2024 har vissa åtgärder gjorts för de bristfälliga måtten för gång- och körbana ska anses som acceptabla.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som möjliggör att framtida grönsättning i öst-västlig riktning säkras i enlighet med översiktsplanens intentioner om ett sammanhängande blågrönt stråk längs Sävveån.

Exploateringsförvaltningen ser positivt på att flera mobilitetsåtgärder ska utföras av exploatörerna för att minska antalet parkeringsplatser och bilresor, vilket också bidrar till en omställning av färdväg i enlighet med trafikstrategin. Det är av stor vikt att mobilitetsavtalen tecknas och att ambitionen blir verklighet.

Exploateringsförvaltningen tycker det är positivt att fasaden mot Artillerigatan öppnas upp med nya portiker. Trots att portikerna ligger på kvartersmark ser förvaltningen ett värde med dem för att tillgängliggöra planområdet och den allmänna parken.

Exploateringsförvaltningen anser att ägande och förvaltning av förskolorna behöver vara klart för antagande.

Förvaltningen bedömer att *”Fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden”* behöver godkännas i kommunfullmäktige, innan detaljplanen kan antas.

Kommentar:

Plankartan justeras så att gångbanan i sin helhet ligger inom allmänplats vid paviljongen och kompletteras med *ej parkering 2*. På motsatt sida gatan sker inga justeringar. Där finns bestämmelse *ej parkering 1*, vilket bedöms som lämpligt på platsen och dess funktion som torg.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att mobilitetsavtal med bibehållen ambitionsnivå, ska vara undertecknat innan planen antas.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planen inte kan avvaka ett antagande tills förutsättningar för en kommunal förskola samt upplåtelseform är klarlagda. Detta då utredningar som måste till skulle fördröja tidplanen för ett antagande med minst 1 år. Det viktigaste är att planen har tvingande bestämmelser (bestämmelse finns på plankartan) så att behovet om förskola i stadsdelen säkerställs.

Tjänsteutlåtande förtydligas avseende förutsättningar för förskola inom detaljplanen.

KF godkände *”Fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden”* på sammanträde i februari 2024.

Övrigt noteras.

2. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Hänvisar till gällande bestämmelser vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

De poängterar att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från dem.

Det är vidare viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordningsärenden och samhällsplaneringsärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi förmedlar även kontaktpersoner inom respektive bolag.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB):

Genab hänvisar till tidigare samrådssvar som fortsatt gäller med tillägg:

En förutsättning för planens genomförande är att de ledningar som idag är förlagda i lokalbroar som skall rivas ges nytt läge. Befintliga kabelstråk har ledningsrätt.

De tilldelade E-områdena för transformatorstationer inom detaljplanen är till fylles.

För den östra transformatorstationen som skall etableras inom fastigheten, vilken inte har givits exakt placering är det viktigt att ytor kring denna anpassas korrekt. Ingen stadigvarande verksamhet inom 5 meter.

GENAB påpekar vidare att denna detaljplan hänger ihop med detaljplanen för Gamlestads Torg.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB):

Framför att Göteborg Energi fjärrkyla inte finns i området samt att Göteborg Energi gas inte har något att erinra.

Göteborg Energi fjärrvärme har följande kommentarer:

- Det behöver utredas vidare huruvida en underbyggnadsrätt kan utföras i Rullagergatan där Göteborg Energi har befintliga ledningar som är i drift och

förser ett antal fastigheter väster om planområdet med värme. Det vi fått till oss innan är att marken skulle saneras inte att detaljplanen ska förse Rullagergatan med underbyggnadsrätt, befintliga kunder behöver ha fortsatt värmeförsörjning. Hur en fortsatt värmeförsörjning till kunderna ska kunna upprätthållas får beskrivas i ett genomförandeavtal mellan Göteborg Energi och exploatören där exploatören kommer att behöva stå för de kostnader som uppstår. Ett genomförandeavtal ska skrivas omgående efter det att detaljplanen har vunnit Laga Kraft och innan arbetena påbörjas.

- Varför är inte Ryttnästaregatan inom planområdet? Det är ett flertal ledningar som har utretts som kommer att behöva flyttas av olika anledningar och lämpligt är väl att det finns en part som kommer att samordna de arbeten som ska utföras här och att det är inom detaljplanerat område, det finns ju även ett trafikförslag framtaget för Ryttnästargatan.

Kommentar:

Information om kontaktvägar, underlag för projektering och dess giltighet och gällande bestämmelser avseende schakt i anslutning till ledningar noteras och förmedlas till berörda.

Genab

Tidigare framförda synpunkter, ersättningslägen över Sävån när broar rivs samt samordning med Gamlestads torg, etapp 2, beaktas i projekterings- och genomförandeskedet i samråd med Genab.

Bestämmelse avseende riskavstånd till transformatorstation finns på plankartan.

Göteborg Energi Fjärrkyla och Gas

Noteras.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Möjlighet till underbyggnadsrätt utreds inför antagande av detaljplanen och stäms av med Göteborg Energi Fjärrvärme. Fjärrvärmeförsörjning av fastigheter väster om planområdet ska säkras. Exploatör informeras om att genomförandeavtal ska tecknas mellan parterna.

I dagsläget avser exploatör dock inte att utnyttja byggrätten under Rullagergatan (för garage eller annan användning). I det fall Stena ändrar sig i en avlägsen framtid (och önskar utnyttja underbyggnadsrätten under Rullagergatan) kommer genomförandet utgå från att FJV-ledningen skall vara i drift under hela utbyggnaden och att den ska ske etappvis.

Ryttnästaregatan har stöd i gällande detaljplan och har därför inte tagits med i detaljplanen. Åtgärder som behöver ske i gatan ska samordnas oavsett ny eller gällande detaljplan. Exploateringsförvaltningen har samordningsansvar.

3. Göteborgs Hamn

Göteborgs hamn, både befintliga terminaler som framtida utvecklingsområden, är utpekade som riksintresse för kommunikation, sjöfart. Göteborgs hamn är av största vikt också i det europeiska perspektivet.

Göteborgs hamn är Skandinavien största hamn och porten till världen för stora delar av svensk industri och energihamnen i Göteborg är Sveriges största allmänna energihamn och viktig för energiförsörjningen i hela landet.

Depåverksamheten i Energihamnen försörjer hela Västsverige samt stora delar av övriga Sverige med bensin och diesel.

Göteborgs Hamn AB (GHAB) förutsätter att exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som lång sikt. GHAB förutsätter därför att hänsyn till buller från järnväg och rangerbangård tas.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse ligger som närmst 400 meter från rangerbangård och till mitten av rangerbangården är det 1000 meter. Med dessa avstånd och utifrån rapport om Rangerbuller, 2015-09-03 WSP, bedöms förslag till detaljplanen inte skada riksintresset. Se även yttrande från Trafikverket i frågan.

4. Kretslopp och Vatten (KoV)

Avfall

KoV förmedlar att det är möjligt att ordna en fungerande avfallshantering med detaljplanens nuvarande utformning men att det är många aspekter som exploatörerna behöver beakta i deras fortsatta arbete med området.

För att uppnå de kvalitéer som eftersträvas i området (ex få fordonstransporter och fokus på fotgängare) så är placeringen av områdets avfallsutrymmen viktig. Det behöver nog tänkas igenom vart avfallsutrymmen placeras så att de placeras på ett sätt som gör att sopbilar behöver köra så lite som möjligt på kvartersgatorna. Liksom att dimensioneringen av avfallsutrymmena görs för hämtningen max 1 gång per vecka per avfallsfraktion, för att hålla nere mängden avfallstransporter i området.

Lågfartsgator kan fungera både bra och dåligt för sopbilar. Det är viktigt med detaljerna för att det ska bli bra. Om det är möjligt att placera avfallsutrymmen så att sopbilar inte behöver köra på Arvid Palmgrens gata så är det positivt eftersom gatan har mest fokus på fotgängare, aktivitet och uteserveringar. För Rullagergatan är det extra viktigt att möblering av gatan görs på sådant sätt att det finns utrymme för sopbilar att köra åt sidan och stanna för att inte hindra framkomligheten för andra fordon. Detta eftersom tömningen sett till exploateringsgraden kommer att ta tid.

Då inflyttning kommer ske etappvis under pågående byggnation så behöver det inkluderas i utbyggnadsplaneringen att avfallsfordon hela tiden ska kunna nå

avfallsutrymmen tillhörande inflyttade hus. Avfallsfordon ska kunna nå alla avfallsutrymmen utan att behöva backa. Backvändning är dock okej.

Bestämmelsen B är formulerad enligt följande ”Bostäder, dock ej i entréplanet mot Kullagergatan, Rullagergatan och Ryttnästaregatan, förutom bostadsanknutna lokaler och entréer”. Om avfallsutrymmen räknas in i ”bostadsanknuta lokaler” så är vi positiva till formuleringen. Men om avfallsutrymmen inte räknas in i formuleringen så anser vi att den behöver justeras. Mot Rullagergatan så måste avfallsutrymmen placeras och det är onödigt begränsande och försvårande att inte kunna placeras avfallsutrymmen mot Kullagergatan.

Kretslopp och Vatten förmedlar även information till exploatör kring avfallshantering och krav som behöver beaktas i genomförandeskedet.

VA, dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att tillhandahålla VA-försörjning för planerad bebyggelse men det saknas underlag för att kunna göra en bedömning av behov av VA-utbyggnad inom planområdet. Osäkerheter kring fastighetsindelningen inom planområdet gör bedömningen av utbyggnad av allmänt VA svår. Kretslopp och vattens krav på ledningsförläggning är inte omhändertagna i trafik- och utformningsförslaget och behöver arbetas in i vidare planarbete och projektering.

Dagvattenhanteringen inom planområdet anser Kretslopp och vatten inte är tillräckligt omhändertagen i detaljplanen. Renings- och fördröjningskrav som finns presenterade i dagvatten- och skyfallsutredningen behöver uppnås innan anslutning till allmän ledning. Dagvattenanläggningarnas ytanspråk på kvartersmark är inte säkerställt i planhandlingen.

Planbeskrivningen behöver förtydligas/kompletteras vad gäller dagvattenhantering och VA-frågor. Kretslopp och Vatten tydliggör i sitt yttrande vilken text och på vilka sidor och i vilket stycke som justeringar behövs.

Kretslopp och vatten anser att skyfallsfrågan är väl omhändertagen i planen.

Teknisk bedömning, allmänna VA-ledningar

Fastigheten Gamlestaden 2:9 är ansluten till allmänna VA-ledningar i Artillerigatan och via en gemensamhetsanläggning i Hornsgatan. I planhandlingen är utgångspunkten att fastigheten kommer delas in i mindre fastigheter. Under den förutsättningen kommer allmänna dricks-, spill-, och dagvattenledningar byggas ut i Kullagergatan. I planarbetet har det framkommit viss oklarhet om Gamlestaden 2:9 kommer delas upp i flera fastigheter inom planområdet. Under förutsättning att ingen fastighetsindelning görs inom planområdet har Kretslopp och vatten inte någon skyldighet att bygga ut allmänna dricks- och spillvattenledningar till fastigheten utan endast behov av att bygga ut allmän ledning för dagvatten i Kullagergatan.

Planen är inom influensområdet för riksintresset för vattenförsörjning. Kretslopp och vatten bedömer att riksintresset för vattenförsörjning inte påverkas negativt av planen.

Det har tagits fram en sprinklerutredning av exploatören i planarbetet. I utredningen föreslås två alternativ för brandvattenförsörjningen inom planområdet. Kretslopp och vatten har i ett tidigare uttalande meddelat att det är möjligt att förse planen enligt alternativ 2, 20 l/s som fylls på till en tank. Det är ej möjligt med alternativ 1. Det är okej att sprinkleranläggningen uppförs som en gemensamhetsanläggning men det ska dock noteras att privata ledningar inte godkänns i allmän platsmark.

I planbeskrivningen nämns att Räddningstjänsten bedömer att brandposter behöver tillkomma inom planområdet. Kretslopp och vatten har inte någon skyldighet att bygga ut ledningsnätet enbart för att försörja området med brandvatten. Byggs dricksvattenledningar ut i området kommer brandposter att anläggas längs med dricksvattenledningen.

Avstånden mellan ledningarna och mellan träd och ledningar i trafik- och utformningsförslaget överensstämmer inte med de bestämmelser och riktlinjer som är framtagna i Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten. För att utformningen av allmän platsmark ska fungera för alla allmänna intressen, även VA-försörjningen, behöver Kretslopp och vatten medverka i det fortsatta arbetet.

Förutsättningar för anslutning

Området är inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Fastigheten är ansluten till allmänt ledningsnät i Artillerigatan för dricksvatten och spillvatten och via en gemensamhetsanläggning för spillvatten i Hornsgatan. Dagvattnet avleds via en gemensamhetsanläggning till Säveån.

Om fastigheten delas upp kommer varje fastighet förse med egna förbindelsepunkter. Gemensamhetsanläggning för dagvatten kan i vissa fall godkännas. En förbindelsepunkt per fastighet för dricksvatten gäller även för 3D fastigheter, inom byggnaden bildas då servitut mellan fastigheterna. Om fastigheten bibehålls är Kretslopp och vatten inte skyldiga att förse fastigheten med ytterligare förbindelsepunkter för dricks- och spillvatten. Kretslopp och vatten behöver ha ytterligare information om fastighetsindelningen inom planområdet för att kunna bedöma placering av förbindelsepunkter och göra en bedömning av behov av VA-utbyggnad.

Planen får konsekvenser för fastigheterna Gamlestaden 2:10 och 2:8 utanför planområdet. Fastigheterna är anslutna till samma gemensamhetsanläggning för dricks-, spill och dagvatten som Gamlestaden 2:9. Gemensamhetsanläggningarna för spill- och dagvatten kommer upphävas i planen. Om fastigheterna har behov av att upprätta nya förbindelsepunkter får fastigheterna skicka in en beställning av VA-anslutning till Kretslopp och vatten.

Dagvattenhantering

Allt dagvatten behöver genomgå rening och fördröjning innan anslutning till allmän ledning. Tillräcklig rening och fördröjning är inte säkerställt i planen. I planhandlingen saknas ytanspråk för de olika åtgärderna som är föreslagna på kvartersmark. Detta behöver kompletteras i planhandlingen. När utredningen togs fram fanns osäkerheter kring vilken nivå som garaget hamnar på. Det påverkar anläggningsdjupet för dagvattenanläggningarna och därmed även ytanspråk på dagvattenanläggningarna. Garaget kan också få en påverkan på avvattningen av innergårdarna och behöver beaktas i projekteringen av innergårdarna.

I samband med kompensationsåtgärder som ska genomföras i Ryttnästaregatan planerar Kretslopp och vatten att separera dagvattnet i ledningsnätet i samband med arbete i gatan. När Ryttnästaregatan gestaltas om får Ryttnästaregatan ensidigt tvärfall till en trädrad. Dagvattnet från Ryttnästaregatan bör om möjligt hanteras i trädraden.

Kommentar:

Avfall - SBF noterar Kretslopp och Vattens synpunkter avseende avfallshantering och förmedlar till exploatör inför projektering och genomförande. Målet är att minimera sophämtning utmed Arvid Palmgrensgata. Kvartersgatorna är 16 meter breda och har utrymme för sopbil att köra åt sidan. Trafikutredningens gestaltningsbilaga visar ett förslag på utformning. När entréer och behovet av avfallsutrymmen är fastställda kan slutlig projektering ske.

Sophämtning ska primärt hanteras inom kvartersmarken. Detaljplanen hindrar ej sophämtning utmed Kullagergatan men förutsättningarna för det är begränsad i jämförelse med kvartersgatorna.

Soprum inkluderas i bestämmelse om bostadsanknutna lokaler. Planhandling förtydligas.

VA – Att förutsättningar för anslutning till va-nätet finns noteras. Underlag för bedömning av va-utbyggnad tas fram av exploatör och förmedlas till KoV.

Planhandlingen förtydligas avseende de fastigheter utanför planområdet som pga. detaljplanen behöver en ny anslutning till dag-, spill- och dricksvattennätet och hur det ska regleras.

Dagvatten – Planhandlingen, främst planbeskrivningen, förtydligas avseende utrymmesbehov för fördröjning och rening av dagvatten samt dagvattenanläggningars relation till källargarage.

Önskemål kring fördröjning och rening i Ryttnästaregatan förmedlas till exploateringsförvaltningen inför projekteringsskedet.

Brandvatten - Utkast till fastighetsindelning är framtaget och förmedlas till Kretslopp och Vatten. Då respektive kvarter kommer delas in i flera fastigheter behöver vattenledning byggas ut i Kullagergatan och då även brandposter.

Övrigt - Formuleringar i planbeskrivningen justeras i enlighet med KoV:s synpunkter.

5. Kulturförvaltningen

Anser att möjligheten att förstå SKF:s starka prägel på den omgivande stadsdelen under 1900-talets första hälft bedöms minska till stor del, främst genom rivningar av industribebyggelsen mot Artillerigatan. Rivning av C-fabriken, med sitt murade fasadparti med SKF-emblem, medför att endast A-fabriken kvarstår som industrihistoriskt motiv för SKF mot norr. Detta kombinerat med rivningarna av byggnader S och V, innebär att möjligheterna att förstå SKF:s historiska omfattning försvagas påtagligt. Borttagandet av samtliga tidslager från 1937 och framåt medför sammantaget att möjligheterna att förstå fabrikssamhällets sena utveckling, minskar i mycket hög grad. En konsekvens blir att byggnaderna M och R felaktigt kan uppfattas som slutpunkten för industriverksamheten.

Kulturförvaltningen har tidigare yttrat sig i flera skeden av planarbetet, senast vid granskningen 2017. Förvaltningen ställde sig bakom de framtagna *Riktlinjer för bevarande och utveckling av den industrihistoriska miljön i kvarteret Gösen* (stadsbyggnadskontoret 2012-08-15), som togs fram i samrådsskedet. Dessa riktlinjer förutsatte ett bevarande av C-fabriken.

SKF:s fabriksbebyggelse i Gamlestaden besitter höga kulturhistoriska värden. Värdet i byggnaderna speglar både en lång industrihistorisk utveckling i fabriken historia från 1910- till 1960-tal, och har stor betydelse för stadsbilden i Gamlestaden och som stor arbetsgivare i Göteborg. SKF utgör också en nationellt viktig symbol som speglar Sverige som industrination, både kullagertillverkningen i sig och dess ursprung till Volvo. De höga kulturhistoriska värdena i fabriksbebyggelsen kan inte nog understrykas. Planens genomförande innebär en omfattande rivning av flera äldre industribyggnader i SKF:s fabriksmiljö, vilket minskar förståelsen för verksamhetens utveckling och upplevelsen av industrimiljön. Rivningarna innebär därigenom stora negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Förslagets revidering i granskning 2 innebär att ytterligare en viktig byggnad rivs; C-fabriken belägen utmed Artillerigatan. Detta innebär att kulturmiljön försvagas ytterligare. Förslaget innebär också att den föreslagna, tillkommande bebyggelsen får en ny inriktning och gestaltning, med punkthus och slutna bostadskvarter i den inre delen av kvarteret.

De kulturhistoriska underlag som tagits fram under planarbetet visar på otvivelaktigt höga kulturhistoriska värden hos fabriksmiljön, även C-fabriken. Konsekvensbeskrivningen (WSP, 2023) slår fast att de föreslagna rivningarna av K-fabriken och C-fabriken innebär betydande konsekvenser för den generella industriella karaktären mot Artillerigatan, då endast äldsta, A-fabriken kommer att kvarstå i längan och underordnas modern bostadsbebyggelse. Detta kombinerat med rivningarna av byggnaderna S och V inne i kvarteret, innebär att möjligheterna att förstå SKF:s historia försvagas påtagligt.

Kulturförvaltningen delar denna uppfattning, och avstyrker planförslaget i den del som omfattar rivning av C-fabriken. Förslaget innebär att fronten mot Artillerigatan kraftigt förminskas, och att fabriksmiljön förlorar en viktig epok i sin efterkrigstida historia. I och med planförslagets omfattande rivningar inne i kvarteret, får en rivning av C-fabriken än större konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Avseende tillkommande bebyggelse mot Artillerigatan, menar kulturförvaltningen att bebyggelsen i höjd bör underordna sig den gamla huvudentrén med trappstegsgavlar och klocka. Den gamla entrén bör fortsatt vara tydligt överordnad i stadsrummet mot norr. Gällande den förslagna tillkommande bostadsbebyggelsen inne i kvarteret, anser förvaltningen att byggnaderna bör sänkas till en nivå så att de inte dominerar i höjd över det gamla fabrikskomplexet. Bebyggelsen inne i kvarteret bör utformas med en jämnare höjd inom kvarteret, och underordna sig fabriksmiljöns befintliga vertikala hierarki, där K-byggnaden bör stå som riktmärke för maximal byggnadshöjd även på det inre fabriksområdet. Nya punkthus är främmande element inom fabrikskvarteret och bör utgå.

Gestaltningen av ny bebyggelse bör utgå från den befintliga industrimiljöns karaktärsdrag, vilket anges i framtagna kulturhistoriska underlag.

Gestaltningsarbetet i detaljplanen bör ske med antikvarisk medverkan.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med kulturförvaltningen att den omfattande rivning som planen medger innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet och att möjligheterna att förstå SKF:s historia, verksamhetens utveckling och upplevelsen av industrimiljön försvagas. Men i avvägningar mot andra allmänna intressen bedöms planförslaget som lämpligt, då den ger förutsättningar att:

- bevara och restaurera de byggnader som utgjort M- och R-fabriken
- sanera och stabilisera marken
- förbättra grönstruktur, ökad integrering genom nya kopplingar, stråk och portiker vilket kan bidra till ökad trygghet
- bidra till bostadsförsörjningsmål och ökat underlag för service både inom och utom detaljplanen vilket, jämte tillgång till mycket god kollektivtrafik, kan bidra till minskat transportbehov med bil för den enskilde och ett fungerande vardagsliv lokalt.
- Planarbetet har pågått under lång tid och utredningsarbete och knådning av motstående intressen och beslut om vägval är svårt att i sin helhet belysa i planbeskrivningen.

Nedan följer bakgrund till vad som lett fram till planens aktuella utformning och varför kulturmiljön fått stå tillbaka:

- Planförslag i tidigare utställning hade inte ekonomiska förutsättningar att genomföras, varken för staden eller exploatör. I omtag med ny inriktning med högre andel bostäder har vidare utredningar kopplat till markmiljö och byggnaders skick konstaterat att förutsättningar för ett bevarande av byggnad C saknas. Sanering av förekommande föroreningar i och under byggnaden till den nivå som krävs för föreslagen användning är svåra att utföra utan att byggnaden rivs.
- Stora kostnader för sanering och stabilisering av mark, restaurering av de byggnader som ska bevaras och utbyggnad av allmänplats har inneburit ett behov av en relativt hög exploatering för att få till ett ekonomiskt genomförbart förslag.
- Om C (hypotetiskt) bevarades skulle exploateringsgraden behöva ökas markant för övriga delar inom planområdet varpå kontrasten mot befintlig kulturmiljö skulle blir än större och möjlighet att uppnå ändamålsenliga gårdar, bostäder och lokaler skulle omöjliggöras när det kommer till dagsljus, solljus och buller.
- Att uppnå minskad barriärverkan, förbättrad tillgänglighet samt en bättre integrering av kvarteret i stadsdelen i stort är viktigt för att få en välfungerad stadsstruktur. En ny byggnad med portiker bidrar i högre utsträckning till det än vid ett bevarande av C. En bättre integrering tillsammans med aktiva bottenvåningar ger förutsättningar för ökad trygghet.
- Målet om att utveckla ett blågrönt stråk utmed Sävån och att tillskapa en park har prioriterats då stadsdelen har brist på grönytor. Sävån utgör Natura 2000 och för att uppnå både sociala/rekreativa värden jämte ekologiska värden har fotavtrycket för tillkommande bebyggelse minskat jämfört med tidigare förslag i utställning 1.
- Anpassning av höjder mot Artillerigatan har skett för att förhålla sig respektfullt till klocktornet och den gamla huvudentrén för att på så vis skapa ett respektavstånd. En sänkning av volymen utmed Artillerigatan får konsekvensen att exploateringsgraden i kvarteren innanför behöver öka. En jämn höjd på kvartersbebyggelsen har studerats och valts bort då möjlighet till goda dagsljus- och solljusförhållandena i byggnaderna, på gårdarna och i gaturummen blir svåra att uppnå.

Gestaltningsarbetet har skett med antikvarisk medverkan och så ska ske även i nästa skede.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i kulturförvaltningens bedömning att ”Gestaltningen av ny bebyggelse bör utgå från den befintliga industrimiljöns karaktärsdrag” det framgår av framtaget gestaltungsprogram. Samtidigt utgör tillkommande bebyggelse en ny årsring i stadsstrukturen och med ett annat innehåll än dagens industri vilket också behöver få komma till uttryck i dess form och gestaltning.

Avvägningar mellan motstående intressen och negativ påverkan på kulturmiljö kommer belysas i tjänsteutlåtande inför beslut i nämnd.

Miljöförvaltningen

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att en planbestämmelse behövs som styr byggordningen så att byggnaderna närmast Artillerigatan byggs först, eftersom det är en förutsättning för att riktvärdena i trafikbullerförordningen ska kunna klaras. Miljöförvaltningen bedömer att de nyare riktvärdena för buller, som har införts sedan 2015, är inkonsekvent hanterade i detaljplanen. För trafikbuller tillämpas de nyare riktvärdena, men inte för industribuller.

Miljöförvaltningen bedömer att Boverkets Göteborgs Stad Miljöförvaltningen, tjänsteutlåtande 6 (7) allmänna råd¹ och vägledning² om industri och annat verksamhetsbuller gäller inom denna detaljplan. Det innebär att om riktvärdena 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid riskerar att överskridas bör skyddad sida åstadkommas som klarar riktvärdena 45 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid och 40 dBA nattetid.

Eftersom SKF har tillstånd att bullra 55 dBA dagtid, 50 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid vid närmaste bostad, har verksamheten möjlighet att ge upphov till högre bullernivåer vid exponerad fasad än Boverkets riktvärden för zon A3. Enligt Boverket behöver den framtida situationen beaktas. Det innebär att riktvärden för zon B ska klaras. Det vill säga att bostadsbyggnader bör kunna accepteras, förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Miljöförvaltningen bedömer att planbeskrivningen saknar tillräcklig information om detta och att informationen om industribuller behöver kompletteras.

Miljöförvaltningen saknar beräkningsbilder för scenarioberäkningar i planbeskrivningen, både för industribuller och trafikbuller. Det behöver framgå vilket scenario slutsatsen är baserad på. Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av hur bullersituationen på uteplatser och förskole-/grundskolegårdar ser ut, både för trafik- och industribuller. Bilder som illustrerar industribuller på skolgård och uteplats saknas i bullerutredningen. Den bör kompletteras och utvalda bilder behöver redovisas i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen bedömer det positivt att det nya planförslaget har fokus på ekologisk kantzonen mot Säveån. Det är viktigt att utformningen av detta grönstråk ger plats för flera ekosystemtjänster, vilket också beskrivs i planbeskrivningen. Miljöförvaltningen har deltagit i arbetet med checklistan för kompensationsåtgärder, där stadens berörda förvaltningar tillsammans kommit överens om vilka åtgärder som ska prioriteras för naturmiljön och parkstråket utmed ån.

Grönytefaktor

Grönytefaktor nämns inte i planbeskrivningen, vilket miljöförvaltningen bedömer är en brist. Detaljplanen startade för länge sedan, men staden har vägledande

indikator, i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030, om att alla detaljplaner ska ha beräknade grönytefaktorer.

Markmiljö

Miljöförvaltningen har varit involverad i markmiljöfrågorna underhand och har inga ytterligare synpunkter att framföra i samband med utställningen.

Miljömål

Detaljplanen har inte stämts av mot miljömål och delmål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. En beskrivning saknas av hur detaljplanen påverkar relevanta mål och delmål i programmet, både positiva och negativa. Planen behöver kompletteras med en sådan. Dessutom bör ställning tas till om mer kan göras inom detaljplanen för att bidra till Göteborgs Stads mål om en hög biologisk mångfald, ett klimatavtryck nära noll och en hälsosam livsmiljö för göteborgarna.

Friyta vid förskolegårdar

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver tas fram ett nytt förslag på placering av förskolor. Miljöförvaltningens erfarenhet är att det är svårt att få till fungerande förskolegårdar på innergårdar. Det blir ofta problem med markslitage, störningar för grannar och svårt att ha pedagogisk verksamhet utomhus. Grönytefaktorn blir låg och grönskande miljö med olika ekosystemtjänster får inte plats på liten yta. Ett exempel på detta är förskolan i kvarteret Makrillen i Gamlestaden. Där finns ingen grönska kvar, utan friytan har hårdgjorda ytor och plastmaterial på marken med höga staket runt förskolan. Det är dock bra att det står i planbeskrivningen, att det ställs höga krav på gestaltning, men miljöförvaltningen bedömer att detta är svårt att uppnå när det är så många olika funktioner som ska samsas på en innergård.

Kommentar:

Ljudmiljö – SBF bedömer att en bestämmelse som styr utbyggnadsordningen inte är nödvändig då bestämmelser om riktvärden för trafikbuller finns på plankartan. Bygglov för bostäder inom kvarteren kan ej beviljas med hänsyn till buller om inte bebyggelsen utmed Artillerigatan är uppförd. Det är även svårt tekniskt att få plats att riva befintlig C- byggnad och uppföra en ny byggnad på dennes plats om bostadskvarteren är uppförda. Etappindelning är framtagen och bostadskvarteren utgör de sista etapperna.

Bullerutredning förtydligas i enlighet med miljöförvaltningens synpunkter och resultatet inarbetas i planbeskrivning.

Planbeskrivningen kompletteras med kort redogörelse för grönytefaktorer och hur planen svarar upp mot stadens miljömål, om mer kan göras inom detaljplanen för att bidra till Göteborgs Stads mål om en hög biologisk mångfald, ett klimatavtryck nära noll och en hälsosam livsmiljö för göteborgarna.

Miljöförvaltningens synpunkter avseende annan placering av förskolan med hänsyn till fria noteras. SBF är medveten om att det finns många svårigheter med samutnyttjande av gård för boende och förskoleverksamhet. Det finns även vinster. Det blir till exempel en trygg och tyst miljö för barnen. Förtätning av utvidgad innerstad i enlighet med ÖP innebär att fler behöver samsas på liten yta.

6. Räddningstjänsten

I sammanställning av inkomna yttranden under utställning 1 anges i stadsbyggnadskontorets kommentar att planbeskrivningen kompletteras med att vatten för brandsläckning skall finnas i området. Läser man planbeskrivningen finns det en otydlighet huruvida brandvattenfrågan verkligen kommer hanteras i planprocessen eller om den skjuts till framtida bygglov. Räddningstjänsten anser att tillgång till brandvatten är en infrastrukturfråga som berör hela det detaljplanerade området och löses bäst för området som helhet i stället för i enskilda byggärenden.

Räddningstjänstens synpunkt i yttrande under utställning 1 avseende höga byggnader har lämnats utan kommentar och tillägg i planbeskrivning vilket är förklarligt då den är vagt formulerad. Det som åsyftas, och som framgår i räddningstjänstens råd och anvisning, är behovet av att samordna och tillse att det finns adekvata anslutningsmöjligheter till el- och vattennät.

Tillåten byggnadshöjd inom planområdet överstiger 40 meter varför det behöver ombesörjas med erforderligt tillloppsvatten till trycksatt stigarledning. I höga byggnader är rökdykning en förutsättning för livräddning och brandsläckning och AFS 2007:7 ställer krav på att rökdykare har tillgång till säkert vatten.

Räddningstjänsten anser att projektering av trycksatta stigarledningar skall utgå ifrån Svenska Brandskyddsförningens regelverk 504.

Kommentar:

Vattenledning och brandposter kommer byggas ut i Kullagergatan.
Planbeskrivningen förtydligas.

Ett gemensamt sprinklersystem med en tank och trycksatta stigarledningar är utgångspunkten för exploateringen. Se alternativ 2 i Sprinklerutredning, 2023-05-02. Planbeskrivningen förtydligas.

Förutsättningar för adekvat anslutning till vatten och el i enlighet med räddningstjänstens råd och anvisningar beaktas i projekteringsskedet.

Räddningstjänstens synpunkter förmedlas till berörda.

7. Socialförvaltning Nordost

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för kvarteret Gösen.

Förvaltningen ser positivt på att planförslaget huvudsakligen innehåller bostäder. Fler bostäder av varierande storlekar kan ge ett välkommet tillskott av större lägenheter i Gamlestaden och öka möjligheten till kvarboende i området.

Ett villkor för tillskottet av bostäder är att en förskola placeras i området. Förvaltningen är medveten om utmaningen angående tillgång till förskoleplatser i Gamlestaden men vill ändå lyfta problematiken med förskolegårdar som ska samsas med bostadsgårdar. Det är en kompromiss som kräver mycket god planering och medveten utformning, annars finns risk att gårdarna inte fungerar varken för förskolebarnen eller för de boende.

Det tidigare slutna kvarteret öppnas upp med nya genomgångar och stråk, vilket bidrar till att området blir tillgängligt för fler och upplevs som bättre integrerat i Gamlestadens stadsbild. Ett nytt stråk för verksamheter såsom handel och restauranger kan bidra positivt till ökad rörelse av människor under fler timmar av dygnet. För att området ska upplevas som tryggt och trivsamt är utformningen av de nya byggnaderna och stråken av stor betydelse. Särskilt viktigt är god belysning.

En ny park utmed Säveån är mycket välkommen. Gamlestaden behöver fler tillgängliga gröna ytor som inbjuder till vistelse utomhus. Ökad åtkomst till Säveån är uppskattat. Förutom lek, vila och umgänge kan parken erbjuda flera alternativa stråk för gående från Hornsgatan till Ryttmästaregatan. För att god tillgänglighet mellan den nya bebyggelsen och parken ska uppnås så är det viktigt att kopplingarna för gående över Kullagergatan utformas tydligt och tryggt. Parken bidrar även positivt till det gröna stråk som staden på sikt planerar för utmed Säveån.

I parken planeras även för en områdeslekplats. En stor och väl utrustad lekplats här behövs då det troligen inte kommer att erbjudas så många större ytor för barn att vistas och röra sig fritt på inom den nya bebyggelsen. Förvaltningen vill betona vikten av att ytor för barn inte prioriteras bort i planens genomförandefas.

Förvaltningen uppskattar att Stadsbyggnadsförvaltningen beskriver och lyfter betydelsen av övrig planering i och kring Gamlestaden, när det gäller mobilitetsfrågan för kvarteret Gösen. Mobilitetslösningar som kan minska behovet av bil är av stor betydelse för hela Gamlestaden som idag är mycket belastat av fordonstrafik. Nya cykelstråk som kopplar an till det befintliga cykelnätet föreslås. För att stödja ökad användning av cykel vill förvaltningen påpeka behovet av säkra och tillräckligt många cykelparkeringar i området.

Slutligen vill förvaltningen lyfta behovet av åtgärder för framkomlighet under den långa tid som byggandet av det nya området kommer att pågå. Särskilt gående och cyklister behöver tillfälliga säkra stråk som är tydligt utmärkta och logiska att följa.

Kommentar:

Socialförvaltningen Nordosts synpunkter noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det finns många svårigheter vid samutnyttjande av gård för förskola och bostäder och instämmer i att det kräver mycket god planering och medveten utformning i projekterings-, genomförande- och driftsskede.

Gamlestaden är utpekad knutpunkt i ÖP med mål om att kraftsamla och förtäta. En effektiv markanvändning är önskvärd och att förtäta i den redan byggda staden innebär att konkurrensen mellan olika intressen och funktioner ökar. Samnyttjande av ytor och jämkning är nödvändigt.

Staden har begränsat med lämplig mark för förskola. En integrerad lösning måste till för att få en tillräckligt bra miljö ur bullersynpunkt för barnen.

Ökad trygghet, prioritering av god tillgänglighet generellt men specifikt för gående och cyklister samt prioritering av ytor för barn är alla övergripande mål som ska beaktas vid genomförandet.

8. Stadsfastighetsförvaltningen

Framför på delegation att:

Kommunal service ej kan anses fullt ut tillgodosett i förslaget till detaljplan. Därför behöver kommunalt behov säkerställas innan planen ska kunna godkännas.

Lösning för förskola som redovisas i förslaget till detaljplan har stora brister. Förslaget behöver kompletteras med studie av hur parkering, leveranser, ÅV och hämtlämna ska kunna fungera på ett säkert sätt för förskolan.

Lösningen som redovisas i förslaget till detaljplan kan bli kostsamt för verksamheten. Det behöver utredas mer som ett beslutsunderlag innan beslut.

På grund av nämnda brister kan stadsfastighetsförvaltningen endast godkänna förslaget till detaljplan om ovan nämnda utredningar genomförs för att åstadkomma en bättre lösning.

Kommentar:

Inför antagande kommer dialog mellan berörda förvaltningar att utvisa på vilket sätt som förskolebehovet kan säkerställas i detaljplanen.

Utifrån ”Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal”, aktuella befolkningsprognoser på kort och lång sikt, har kapaciteten i befintliga lokaler samt tillskottet av nya lokaler för förskola i pågående detaljplaner i stadsdelen (däribland detaljplan för kvarteret Gösen) bedömts vara uppfyllt.

Planhandlingen förtydligas avseende förskolans behov och lösningar för parkering, leveranser, ÅV och hämta/lämnafunktion.

Detaljplanen ställer krav på en förskola motsvarande 4 avdelningar. Det är troligt att lokaler för ändamålet kommer uthyras, men utifrån detaljplanens utformning är 3D-fastighetsbildning och ett ägande möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen välkomnar Stadsfastighetsförvaltningen att utreda kostnadsaspekterna för en förskola i enlighet med detaljplanen. Men bedömer att det inte är rimligt att avvakta vidare utredningsarbete avseende upplåtelseform och regi då det innebär en fördröjning av tidplanen för ett antagande med minst 1 år.

9. Grundskoleförvaltningen

Förvaltningen tillstyrker utställningsförslag till detaljplan på delegation av grundskolenämnden.

Planerade bostäder behöver dock mötas av en utbyggnad av kommunal service. För att möta behovet av skolplatser bedömer Grundskoleförvaltningen att detaljplanen behöver synkas i tid med den planerade skolan vid Ambrosiusgatan.

Kommentar:

Förvaltningens tillstyrkan noteras.

Utbyggnad av kvarteret Gösen kommer ske etappvis under lång tid. Det första kvarteret med bostäder planeras att starta ca 7 år efter att planen vunnit laga kraft vilket taktar väl med tidplan för planerad skola vid Ambrosiusgatan.

10. Förskoleförvaltningen

Detaljplanen möjliggör gårdar med en buller- och vindskyddad miljö för de boende och för förskoleverksamheten. Dock ligger de nämnda ovanpå ett garage vilket är en begränsande faktor för att skapa en varierad och ändamålsenlig lekytta med naturlig vegetation och djurliv. Det vill också medföra en försvårande omständighet när det gäller förankring av lekutrustning. Förskoleförvaltningen vill även påpeka risken att förskolegården kommer att vara skuggad stor del av dagen och under stor del av året på grund av husfasaderna som omger gården. Förvaltningen ser därmed en risk att gården kommer att ge sämre förutsättningar för barns lek och lärande i utemiljön.

Den planerade förskolan har en friyta om 25 kvm/barn samt en sammanhängande yta på 1800 kvm. Detta är i enlighet med Göteborgs Stads förslag till riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler för friyta vid nybyggnation av förskolor i centrala områden, men som i skrivande stund ännu inte antagits av kommunfullmäktige. Förskoleförvaltningen vill dock framföra att den föreslagna friytan understiger Boverkets rekommendation på 40 kvm/barn samt Göteborgs Stads tidigare ramprogram med 35 kvm/barn.

Med begränsningarna sammantaget som förskolegård ovanpå garagetak innebär, ser förvaltningen en risk för sämre förutsättningar för barnens lek och lärande i utemiljön. Boverket hänvisar till forskning som visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Enligt detaljplanen ska bostäder och förskola dela gårdsyta och därmed finns utmaningar i att ge plats för alla. Förskoleförvaltningen anser att det behöver vara tydligt att förskolegården är uteslutande för förskolan under verksamhetens öppettider och att boende i närområdet har tillgång till förskolegården enbart utanför verksamhetstid.

I detaljplanen framgår inte om övriga grönytor i närområdet kommer att vara inhägnade. Om grönyterna inte är inhägnade är det svårt för förskolan att nyttja dem som kompensatorisk friyta, särskilt som den planerade Åparken ligger i direktanslutning till Säreån vilket är en riskfylld miljö för barnen.

I detaljplanen står att entréer till förskolor, butiker och andra verksamheter blir en del av aktiva gatumiljöer framför allt mot Kullagergatan och Rullagergatan, medan tvärgatorna blir lugnare med inslag av bostäder i markplan. Här vill Förskoleförvaltningen påpeka vikten av att entréer till förskolan för barn och vårdnadshavare är trygga och säkra.

Förskoleförvaltningen vill också påpeka vikten av fungerande angöring med godkänd dragväg för leveranser och avfallshantering, samt parkeringsplatser för vårdnadshavare vid hämtning och lämning. Angöringen behöver även vara säker och inte innebära risker för barn och vårdnadshavare.

Förskoleförvaltningen bedömer att en helhetssyn över områdets olika detaljplaner är viktig så att det totala behovet av förskoleplatser i Gamlestaden omhändertas.

Kommentar:

Förvaltningens synpunkter noteras.

Utifrån nu beslutad ”Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal”, aktuella befolkningsprognoser på kort och lång sikt, kapaciteten i befintliga lokaler samt tillskottet av nya lokaler för förskola i pågående detaljplaner i stadsdelen (däribland detaljplan för kvarteret Gösen) bedöms behovet vara uppfyllt på kort och lång sikt.

Planhandlingen förtydligas avseende, parkering, leveranser, ÅV och hämta/lämna platser.

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det finns svårigheter med förskola integrerat i ett bostadskvarter. Staden äger dock begränsat med mark med rätta förutsättningar för en fristående förskola och aktat områdets trafikbullerpåverkan, värnandet av Natura 2000 och utvecklandet av blågrönt stråk vid Säreån samt avsaknad av ekonomiska förutsättningar för en fristående förskola inom planområdet är en integrerad lösning det som är möjligt.

Utredning kring dags- och solljus kompletteras med redovisning av solförhållanden på gård under fler timmar och för fler månader för att tydliggöra solförhållandena för skolgården. Då 75% av gården får upptas för förskoleverksamheten bedöms delar av gården vara solbelyst mellan kl. 10 och 13 under vår- och höstdagjämning, mellan kl. 10 och 15 i maj och mellan 10 och 16 i juni.

11. Utbildningsförvaltningen

Förvaltningen avstår från att yttra sig då planen och områden i dess anslutning inte bedöms påverka de verksamheter som deras nämnd ansvarar för.

Kommentar:

Noteras

12. Förvaltningen för Funktionsstöd (delegation Nämnden för Funktionsstöd)

Förvaltningen ser positivt på att utveckla och förtäta SKF:s gamla fabriksområde till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumverksamhet, kontor, social service, vård och park. Nämnden har idag verksamheter och boenden för personer med funktionsnedsättningar i området vilket gör att det nya området ger möjligheter för dessa i sin närmiljö. Den goda kollektivtrafikförsörjningen bidrar till att tillgängliggöra det nya området för många.

Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Stadens verksamheter ska också säkerställa tillgång till flexibla och tillgängliga transporter så att personer med funktionsnedsättning kan förflytta sig på lika villkor som andra.

Den aktuella detaljplanen möjliggör för nya bostäder där upplåtelseform och bostadsstorlek inte är reglerade. I detaljplanen står att bostäder för äldre är ett viktigt komplement, inget nämns om bostäder för Förvaltningen för Funktionsstöds målgrupper.

Förvaltningen understryker att behovet av BmSS är fortsatt stort i staden. Under de närmsta fem åren bedöms ett tillskott av cirka 400 BmSS lägenheter i Göteborg behövas. För att kunna möta detta behov behöver staden bygga fler BmSS och varje möjlighet till BmSS bör ses över. Om möjlighet att tillskapa BmSS i en sammanhållande enhet finns i denna detaljplan välkomnar förvaltningen att detta utreds vidare. Förvaltningen anser att en detaljplan som innebär förtätning och skapande av 900 nya lägenheter också borde innehålla ett antal nya lägenheter för BmSS.

Kommentar:

BmSS ryms inom bostadsändamålet. Stadens behov av BmSS lägenheter har förmedlats till exploatör som utreder möjligheten för det i genomförandeskedet.

Enskilda lokaler inom områdets kvartersstruktur kommer erbjudas till förhyrning.

13. Äldre- samt vård- och omsorgsnämnd

Äldre- samt vård- och omsorgsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan inom kvarteret Gösen i Gamlestaden under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet och i genomförandeskedet.

I genomförandet bör särskild hänsyn tas till att gångstråk och allmänna platser gestaltas så att de blir funktionellt tillgängliga och användbara för äldre och personer med fysiska och kognitiva funktionsnedsättningar.

I Gamlestaden saknar en stor andel av bostadsstocken hiss vilket innebär att bostäderna inte uppfyller tillgänglighet. Utifrån sociala aspekter behöver nya bostäder också vara ekonomiskt överkomliga för personer som bor i området idag och har behov av en passande bostad.

I genomförandet behöver hänsyn tas till att lågfrekvent buller särskilt kan påverka äldre och sköra personers hälsa. Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller i inomhusmiljön behöver därför uppnås.

Kommentar:

Äldre- samt vård- och omsorgsnämndens tillstyrkan noteras.

Tillgängliga gångstråk finns inarbetade i trafik- och parkförslag och kommer tas om hand i projekterings- och genomförandeskedet.

Det är inte möjligt att i detaljplan reglera hyresnivåer.

Riktvärden för trafikbuller vid fasad uppfylls vilket i sin tur ger goda förutsättningar att uppnå riktvärden för lågfrekvent buller, inomhus.

Statliga och regionala myndigheter med flera

14. Länsstyrelsen

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

I Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-09-13 (dnr: 402-27400-2017) fanns bland annat krav på kompletteringar, revideringar och förtydliganden av planförslaget utifrån dess påverkan på Natura 2000, riksintresse för kommunikation, MKN luft, risk för buller och markens stabilitet för att planen inte skulle prövas vid ett antagande. Länsstyrelsen bedömer att aktuellt planförslag hanterar dessa planeringsfrågor på ett acceptabelt sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.
- Länsstyrelsen befarar däremot att planförslaget kan bli olämpligt med hänsyn till påverkan på riksintresse för Göteborgs stads dricksvattenanläggningar (3 kap. 8 § MB) och möjligheten att följa miljökvalitetsnormer (MKN) vatten.

Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning av riksintresset för dricksvattenanläggningar, en bedömning om planförslaget påverkar riksintresset och en konsekvensbeskrivning i fallet en påverkan inte kan uteslutas.

Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dricksvattenanläggningarna (3 kap 8 § miljöbalken).

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN vatten

Göteborgs stad gör bedömningen att planen inte kommer påverka statusen i Säveån negativt. Bedömningen motiveras av att totalmängden föroreningar som släpps ut från planområdet till recipienten per år minskar efter exploateringen, och tillsammans med effekten av föreslagna reningsåtgärder minskar totalmängden ytterligare till värden under målvärdet för Säveån.

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att föreslagen markanvändning tillsammans med föreslagna reningsåtgärder innebär att möjligheten att följa MKN vatten i Säveån inte äventyras.

Länsstyrelsen bedömer dock att de föreslagna reningsåtgärderna inte är säkerhetsställda till en acceptabel nivå i planförslaget. Likt staden anser Länsstyrelsen att föreslagna reningsåtgärder är en förutsättning för att inte äventyra möjligheten att följa MKN.

Den minskning av totalmängden föroreningar som en ändrad markanvändning ger bedöms inte som tillräckligt utan det är avgörande att en rening säkerhetsställs innan vattnet når recipient.

I planbeskrivningen redogörs för en principlösning av dag- och skyfallshanteringen inom planområdet. Länsstyrelsen tolkar förslaget som att rening av dagvattnet kommer lokaliseras inom kvartersmark med huvudsaklig markanvändning avsedd för bostäder och handel utan mark reserverat för ändamålet. Länsstyrelsen bedömer att staden behöver motivera och redovisa på vilket sätt ett genomförande, underhåll och drift av reningsanläggningarna säkerhetsställs.

I övrigt bedömer Länsstyrelsen att staden har redogjort för planens eventuella påverkan på recipienten och dess miljökvalitetsnormer på ett tillräckligt sätt.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik och översvämning till följd av förhöjda flöden i Säveån

Länsstyrelsen uppmärksammar att det i planbeskrivningen anges att ytterligare markbelastningar bör undvikas och att marknivåer med fördel kan sänkas för att minska belastningen. Länsstyrelsen vill poängtera att en sänkning av marknivå kan innebära att risken för översvämningar vid höga flöden i Säveån ökar för planområdet. För att säkerställa att stabilitetsåtgärd i form av marksänkning inte orsakar översvämningrisk vid höga flöden i Säveån rekommenderar Länsstyrelsen att texten i planbeskrivningen revideras, och att staden reglerar

lägsta accepterade marknivå inom området vid nivån för beräknade högsta flöde i Säveån.

Upplysning enligt annan lagstiftning

Vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken (MB)

Av underlaget framgår att flera nya byggnader avses att uppföras med underjordiska garage och/eller djup grundläggning. Det är oklart om detta framgått i tidigare skede och Länsstyrelsen vill därför upplysa om att åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (djup grundläggning eller ev. pålning i samband med stabiliseringsåtgärder) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

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

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-02-01 som bifogas Länsstyrelsens yttrande.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och uppmanar staden att ta del av synpunkterna i sin helhet. Särskilt synpunkterna kring avtal för medfinansiering mellan staden och Trafikverket som bör vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsens fullständiga utställningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Påverkan på riksintresset för dricksvattenförsörjning:

Kretslopp och Vatten, som förvaltar stadens dricksvattenanläggningar har bedömt att detaljplanen inte påverkar eller försvårar användningen av riksintresset för dricksvattenförsörjningen. Planhandlingen förtydligas i frågan.

Dagvattenhantering och påverkan på MKN:

Planbeskrivningen förtydligas avseende behovet av rening av dagvatten samt på vilket sätt de kan ske, vilka ytanspråk som krävs för dessa anläggningar och hur det tas om hand i genomförandeskedet. Miljöförvaltningen är tillsynspart i genomförandet och bevakar att MKN inte påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet, geoteknik och översvämning:

Planbeskrivningen förtydligas avseende ökad risk för översvämning vid höga flöden i Säveån vid sänkning av marknivå inom föreslagen park. Att reglera lägsta accepterade marknivå inom området vid nivån för beräknade högsta flöde i Säveån (+ 3,3) bedöms dock inte som nödvändigt. Med hänsyn till befintliga gator och byggnader i anslutning till planområdet och byggnader som inom detaljplanen ska bevaras samt skydd av värdefulla träd kan sänkning av marknivå inte ske på sådant vis att översvämning uppstår.

Ryttmästaregatan ligger på nivå mellan + 8 och + 10 meter och marken mellan Stallmästaregatan och Artillerigatan är som lägst + 5,4 meter närmast Säveån. Marken i anslutning till M och R (byggnader som ska bevaras) är som lägst + 5,2 meter åt söder och + 6,2 m åt norr.

Upplysning enligt annan lagstiftning, Vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken (MB):

Planbeskrivningen förtydligar att byggnader med underjordiska garage och grundläggning av byggnader kan innebära bortledning av grundvatten vilket utgör vattenverksamhet och är en anmälnings-/tillståndspliktig åtgärd som ska samrådas med Länsstyrelsen.

Trafikverkets synpunkter:

Se kommentar till Trafikverkets yttrande.

15. Trafikverket

Exploateringen förväntas alstra ca 4700 fordon/dygn. Utvecklingen i området i stort kräver åtgärder på både kommunalt och statligt vägnät. Där Trafikverket är väghållare krävs det åtgärder på den västra rampen tillhörande väg E20, Munkebäcksmotet.

Västra Stambanan, Sävenäs rangerbangård och väg E20 är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Exploateringen får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa infrastruktur-anläggningar. Detaljplanen får inte heller påverka eller begränsa hanteringen av farligt gods. Trafikverkets bedömning utifrån utförda utredningar och föreslagna åtgärder är att detaljplanen inte utgör påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Trafikverket har tagit del av utförd trafikanalys där detaljplan Gösen ingår tillsammans med en rad andra detaljplaner. Dialog mellan Trafikverket och Staden gällande trafikanalysen har genomförts mellan samråds- och granskningshandling.

Trafikverket anser att trafikutredningen är tydlig och visar på konsekvenser och problem i samband med exploateringen, men även lösningsförslag. Lösningsförslaget som benämns paket 6 innehåller både åtgärder i det statliga och det kommunala vägnätet. Dessa åtgärder tillsammans krävs för att inte påverka väg E20 negativt.

Trafikverket vill poängtera vikten av att åtgärderna är beroende av varandra och att det krävs att alla åtgärder görs oavsett väghållare för att inte påverka väg E20. Dessa åtgärder ska regleras i ett medfinansieringsavtal. Kostnaden för alla åtgärder (även de som berör statligt vägnät) ska bekostas till fullo (100 %) av Staden. Medfinansieringsavtalet ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Trafikverkets bedömning utifrån utförda utredningar och föreslagna åtgärder att planen inte utgör påtaglig skada på riksintresset för kommunikation noteras.

Fortsatt dialog kommer att ske med Trafikverket kring lämpligt åtgärds paket. Staden instämmer i att ett medfinansieringsavtal som reglerar vilka åtgärder som behöver ske och vem som ska bära kostnaden för dessa ska vara tecknat innan planen antas.

16. Lantmäterimyndigheten

Plankarta/ bestämmelser:

Vad gäller bestämmelsen P2 parkeringsgarage under mark. Medger den uppfart på markplan? I sådana fall finns det många olika alternativ att bygga garaget på.

Kan det finnas behov av enskilda anläggningar på allmän plats mot Artillerigatan (inom äldre stadsplan 1480-II-3256 för T). Så som länkplattor, grundläggning, stuprännor, utkragande byggnadstillbehör och enskilda ledningar och andra funktioner som hör till kvartersmarkens användning. Då husfasad (se bestämmelse p1) går dikt an allmän plats kan det vid sådana fall behöva prövas som mindre avvikelse om rättigheter önskas bildas för dessa ändamål inom T. Detta innebär en osäkerhet om dessa rättigheter kan bildas vid en lantmäteriförrättning.

Bestämmelsen v3 är otydlig. När är på lång sikt? Vad syftar bestämmelsen till? Frågan är om den behövs.

Planbeskrivning:

s. 9 - Markägoförhållanden: se allmänna synpunkten i genomförandebeskrivningen. Det är svårt att följa när saker sker inom Gamlestaden 2:9 när det syftar på exploatören. Under denna rubrik på sidan 9 kanske det går att förtydliga vem som är exploatör, lite mer kring det faktiska ägandet. Det står att SKF äger merparten av marken. Vilken mark syftar det på? Gamlestaden 2:9 ägs enligt registret av Kommanditbolaget Gamlestaden 1:10.

s. 11 - Strandskydd kunde vara mer utförligt beskrivet i planbeskrivningen. Strandskyddet upphävs i stora delar i plankartan i och med a1-bestämmelsen vilket kunde beskrivas under lämplig rubrik.

Generellt saknas även motiv till plankartans bestämmelser i form av en tabell. Q/q/ k skyddsbestämmelser finns med men inte för övriga bestämmelser. I en sådan tabell skulle även P2 och v3 bestämmelsen förtydligas (se tidigare kommentar).

Genomförandebeskrivning:

Allmän synpunkt - Vem är exploatör: ägare av Gamlestaden 2:9, inte helt lätt att förstå för en utomstående. Till exempel när det sker avtal mellan exploatör och kommun.

Gamlestaden 1:11, är inte med i tabell och finns inte. Gamlestaden 2:11 som är med i planen överförs ingen allmän plats. Arealen i tabellen kan avrundas till närmsta heltal, blir lättare att läsa.

Servitut - Det har missats en 9 i beteckningen för aktuellt servitut: 1480K-1999F223.1. Det behöver förtydligas varför denna omnämns under aktuell rubrik. Hur hör Gamlestaden ga:29 ihop med denna kylvattenledning och vad menas att utrymme har säkrats på 2:9? Servitutet belastar Gamlestaden 2:9, och även 2:10 och 2:11.

Notera att servitutet 1480K-1987F154 kommer upphävas i samband med en lantmäteriförrättning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Bestämmelsen P2 medger uppfart i markplan. Förslag till in- och utfarter till parkeringsgaragen är studerade och placerade för att minimera trafik inom området. I projektering och genomförandeskedet kommer förfining av lokaliseringen av in- och utfarterna att ske i samarbete mellan staden, exploatör och eventuella andra berörda parter. Någon bestämmelse som reglerar dess placering bedöms inte nödvändigt.

I det fall som byggnader placeras i gräns mot allmänplats kan vissa anläggningar som behövs för kvartersmarken accepteras inom allmänplats, ex dräneringsledning och stuprör, detta kommer regleras genom avtalsservitut.

Bestämmelsen v3 syftar till att vid genomförande ska byggnaden uppföras på ett sätt som gör det möjligt att öppna upp fasaden med fler entréer den dagen Artillerigatan ges en annan sektion med spår i mitten.

Då detaljplanen startades 2009 och bedrivs enlighet PBL-87 används äldre mallar som underlag. Att redovisa planbestämmelser i tabell har därför valts bort förutom för kulturmiljöbestämmelserna. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivning förtydligas i övrigt i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

17. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

18. Svenska Kraftnät

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

Kommentar:

Noteras.

19. Swedavia

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

Kommentar:

Noteras.

20. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd innebär att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noteras. Informationen förmedlas till exploatör.

21. Försvarsmakten

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

Kommentar:

Noteras.

22. SGI

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2012-09-13 dnr 5.2-1208-0554) samt i granskningsskedet (2017-09-01 dnr 5.2-1708-0498) och då framfört att begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på plan, inte hade säkerställts. Samt att risken för skred och erosion även borde bedömas för anslutande områden som kan komma att beröra planområdet.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget. I SGI:s uppdrag ingår inte att granska och värdera de avtal som ska reglera att identifierade åtgärder blir utförda.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

23. Kåpan Fastigheter

Fastighetsägaren har följande synpunkter som de vill diskutera med staden:

Det står bland annat att en överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera ska upprättas. Vad vi vet har detta inte gjorts och vi undrar i vilket skede det är planerat?

Vi tror att föreslagen detaljplan är bra för området och kommer bidra till en bättre miljö för hela Gamlestaden så vi är positiva till det, men det finns som sagt några punkter vi behöver hantera för att säkerställa vår fastighet och vår hyresgästs intressen. Vi vill gärna boka in ett möte med ansvarig projektledare för detaljplanen för att ha en dialog om ovan, kan ni återkomma med förslag på dag och tid?

Vi är nya förvaltare av fastigheten sedan i somras och har gjort vårt bäst för att läsa in oss på ärendet men vi hoppas ni har förståelse om vi inte har koll på all historik.

Förslaget påverkar vår fastighet genom bland annat förlust av parkeringsplatser. Vår hyresgäst är i stort behov av parkeringsplatser och vad vi kan se så framgår det inte hur dessa parkeringsplatser ska ersättas. Det finns en del punkter som tidigare fastighetsägare (Hemfosa Fastigheter) vid tidigare granskningstillfälle av DP har skickat in som synpunkter, är dessa hanterade?

Kommentar:

Avtal om överenskommelser kring fastighetsreglering kommer att tecknas innan planen antas. I detta kommer även fastighetens parkeringsbehov liksom förändringar i ledningsinfrastruktur och kostnader kopplat till det att hanteras.

Synpunkter från tidigare fastighetsägare är hanterade eller kommer hanteras i ovanstående avtal. Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Tidigare handelscentrum har utgått och bidrar till stor minskning av antalet transporter i området vilket i sin tur innebär minskat trafikbuller.

Dialog avseende fastighetens och hyresgästens behov och lämplig anpassning kommer att ske och hanteras innan antagande.

24. SKF:s Verkstadsklubb

Framför att då planförslag påverkar deras verksamhet, genom förändring av tillgängligheten till deras fastighet och genom ytanspråk behöver nedanstående frågor besvaras:

1. Hur säkerställer man att våra gäster och personal tar sig till vår verksamhet under byggtiden?

2. Hur säkerställer man att våra gäster och personal tar sig till vår verksamhet efter byggnationen?
3. Hur säkerställer ni, transporter i form av post, materiel, miljöavfall mm till och från vår anläggning under byggtiden?
4. Hur säkerställer ni, transporter i form av post, materiel, miljöavfall mm till och från vår anläggning efter byggnationen?
5. Enligt förslag förändras parkeringsplatsernas placering, hur säkerställer ni parkering för gäster och personal under ombyggnad?
6. Enligt förslag förändras parkeringsplatsernas placering, hur säkerställer ni parkering för gäster och personal efter ombyggnad?
7. Enligt förslag skall miljöstation rivas, hur säkerställer ni miljöhantering under byggtiden?
8. Enligt förslag skall miljöstation rivas, hur säkerställer ni miljöhantering efter byggnationen?
9. Enligt förslag skall förråd rivas, hur säkerställer ni förvaring för vår verksamhet under byggtiden?
10. Enligt förslag skall förråd rivas, hur säkerställer ni förvaring för vår verksamhet efter byggnationen?
11. Våra Vatten, avlopp, el och fjärrvärmeledningar ligger i aktuellt område, hur säkerställer ni tillförsel av Vatten, avlopp, el och fjärrvärmeledningar under byggtiden?
12. Våra Vatten, avlopp, el och fjärrvärmeledningar ligger i aktuellt område, hur säkerställer ni tillförsel av Vatten, avlopp, el och fjärrvärmeledningar efter byggnationen?
13. Hur säkerställer man grindar och staket runt vår verksamhet under och efter byggtiden?
14. Hur säkerställer man grindar och staket runt vår verksamhet under byggtiden?
15. Hur säkerställer man grindar och staket runt vår verksamhet efter byggnationen?
16. Säker in- och utpassering efter byggnation. Att kunna stanna och låsa och låsa upp på ett trafiksäkert sätt.
17. Placering av postlådor under byggtiden.
18. Placering av postlådor efter byggnationen.

Kommentar:

Fastighetens behov av fungerande angöring, parkering, sophantering, förrådsförvaring, leveranser av olika slag, grind och stängsel samt ledningsinfrastruktur ska tillgodoses. Dialog kring lämpliga lösningar kommer ske innan antagande. Överenskommelse kring detta och fastighetsreglering ska vara påskrivet innan planen antas.

Under utbyggnadstiden kommer fastighetens behov att hanteras genom tillfälliga lösningar. Exploatör (Staden, SKF och Stena Fastigheter) kommer bjuda in berörda parter till samråd avseende detta inför genomförandeskedet.

25. Bunkeberget AB

Har framfört följande synpunkter:

1. Park / Stadsdelspark på tomten Kviberg 21:1 är privatägd mark klassad som industrimark. Avtalsservitut kan sägas upp.
2. Servitut / Stadsplan - Mellan Kviberg 21:1 och Gamlestaden 2:9 finns en tunnel, som är aktuell som tillfart till bergrummet. Bifogar servitut med aktuell del i stadsplan från 1956.
3. Starkström Last/Last Ledningsrätt 2001-10-31 1480K-2001F267.1 Behövs för framtida utbyggnad på Kviberg 21:1, bifogar fastighets info.

Fastighetsägaren har även efter utställningstiden, via telefon och i ett separat mejl, understrukit behovet av juridisk rättighet till angöring av sin fastighet.

Kommentar:

Bunkeberget AB:s synpunkter och information noteras.

De avtalsservitut som hänvisas till berörs inte av detaljplan för kvarteret Gösen.

I avtalet (mellan staden och fastighetsägaren) framgår att staden givits obegränsad rätt att för all framtid äga tillträde till och nyttja markytan med därtill hörande nu befintliga anläggningar för allmänt rekreatiönsändamål. Uppsägning av avtal kan endast ske om parterna är överens.

I avtal mellan fastighetsägarna till Gamlestaden 2:9 och Kviberg 21:1 har rättighet till angöring via tunnel under Artillerigatan avreglerats.

Möjlighet till angöring finns från väster över allmänplats PARK. Servitut för angöring över parkmark kan inte beviljas och är heller inte nödvändigt då gällande detaljplan tillåter angöring av fastigheten via allmänplats PARK.

Det privata el-ledningsnätet som finns inom planområdet kommer att skrotas och ersättas med nytt allmänt ledningsnät för starkström för att säkra områdets elförsörjning. Plankartan ger stöd till detta.

Göteborg Energi har meddelat att Kviberg 21:1 får sin ström från en central väster om fastigheten och ej genom tunnel under Artillerigatan. Kapacitet finns.

På grund av ägandeförhållanden är det missvisande att ange Bunkeberget som en stadsdelspark. Grönstrukturutredning och planbeskrivning justeras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

26. Boende på Artillerigatan 36 (1)

Framför följande farhågor avseende planförslaget:

Planen saknar bestämmelser om ytterligare skolor, förskolor, butiker och annan infrastruktur i området.

Den nuvarande trafiksituationen är ansträngd som den är, med för många bilar och invånare. Kollektivtrafiken är överfull och på vägarna bevittnas ofta betydande

trafikstockningar. Den nya planeringen ökar avsevärt befolkningen utan att ta itu med behovet av förstärkningar i infrastrukturen.

Vi bor på Artillerigatan 36 på femte våningen och våra nuvarande bullernivåer når ibland över 80 dBA. Med ännu högre byggnader tvärs över gatan kommer ljudnivån att öka ytterligare vilket ger minskad livskvalitet för nuvarande och framtida invånare. Vid beslutet att bygga ett så högt hus mot Artillerigatan behöver lämpliga åtgärder vidtas för att minska bullret.

Kommentar:

Skola/förskola - Detaljplanen ställer krav på förskola om minst 1100 kvm inom föreslagen kvarterstruktur.

Utifrån pågående och antagna planer med förskolor inom stadsdelen, kapacitet i befintliga lokaler, befolkningsprognoser bedöms behovet av förskolelokaler vara uppfyllt.

En detaljplan för en skola vid Ambrosiusgatan pågår. Den är tillräcklig för att tillsammans med befintliga skolor täcka stadsdelens behov av grundskoleplatser aktat den bostadsutveckling som sker i stadsdelen.

Trafik - Kommunen är medveten om den ansträngda trafiksituationen i området. En omställning mot hållbara transporter behöver ske generellt i staden.

En mängd åtgärder, både lokalt och på lite längre avstånd planeras i denna riktning för att på så vis inte försämra situationen. Exempel på detta är:

- Förlängning av hållplatslägena vilket möjliggör för längre spårvagnar och på så vis ökad kapacitet i kollektivtrafiken.
- Förstärkningar i gång- och cykelnätet.
- Ombyggnad av trafiknätet kring Gamlestads torg.
- Ny vägkoppling i Hornsgatans förlängning över Säveån.
- Åtgärder i vägnätet i anslutning till Munkebäcksmotet.
- Avtal med exploatörer och krav på mobilitetsåtgärder för att underlätta ett liv utan bil.

Trafikbuller – Bullerberäkningar visar att ingen försämring uppstår på grund av detaljplanen.

27. Boende på Artillerigatan 36 (2)

Har följande synpunkter på detaljplaneförslaget:

1. Det finns inte tillräckligt med grönområden i stadsdelen. I den aktuella gröonstrukturanalysen beaktas Bunkeberget och Storeberget men den faktiska ytan som är tillgänglig för människor är mycket liten, det mesta av marken utgöres av branta klippor. Banérsparken planeras att utvecklas med en byggnad. Övriga angivna grönområdena som är tillgängliga för allmänheten kan inte på något sätt

likställas med parkområden. Vi behöver fler gröna och allmänt tillgängliga områden för en bättre livskvalitet. Att utöka radien dit människor ska gå för att se lite grönt eller allmänt tillgängliga områden bör inte betraktas som en lösning, med ett sådant koncept kommer vi inte att ha några gröna eller allmänna områden i vår närhet.

2. SKF-byggnaderna utmed Artillerigatan är en del av stadsdelens identitet, har hög historisk värden och har funnits på platsen under lång tid. Förstör detta ikoniska utseende på höga spetsiga klocktorn och lägre byggnader på båda sidor kommer att förstöra det historiska och kulturvärden i Gamlestaden. Dessa industribyggnader bör bevaras, renoveras eller förbättras. Detta gör att de kan användas som kontorsutrymmen, lägenheter eller garage, vilket kommer att ha en stor positiv inverkan på kulturmiljön.

3. De höga flerbostadshusen med tio eller fler våningar alldeles intill Artillerigatan kommer också att förstöra utseendet och flytet på horisontnivån i SKF-området, är det bättre att placera dem närmare kanalen som den var i den tidigare stadsplanen.

Kommentar:

Grönytor - Detaljplanen bidrar till utökning av park och naturmark i stadsdelen.

Kulturmiljö och identitet – Detaljplanen omfattar inte all bebyggelse inom det gamla industriområdet. Klocktornet och byggnadsvolymer på ömse sidor om det och ut med Hornsgatan samt bebyggelsen innanför dessa är utanför aktuell plan. De har ett skydd genom områdesbestämmelser och kommer bibehållas.

Två av fabrikshallarna inom detaljplanen kommer att bevaras och restaureras. Övriga byggnader saknar ekonomiska förutsättningar för restaurering och omvandling till andra användningsområden på grund av föroreningsituation i och under byggnaderna och/eller byggnadstekniska skäl.

Detaljplanen innebär negativa konsekvenser på kulturmiljön men bedöms, i avvägning mot andra mål och allmänna intressen, som lämplig.

Nedan några av motiven till denna bedömning.

- Möjliggörande av hög andel bostäder i kollektivtrafikhöga läge tillsammans med förstärkningar i kollektivtrafiken och trafiknätet genom ökad konnektivitet (kopplingsförmåga) skapar förutsättningar för ett minskat transportbehov och underlag till ökad service och på så vis underlätta till ett fungerande vardagsliv för boende.
- Ekonomiska förutsättningar att genomföra detaljplanen vilket möjliggör skydd av två fabrikshallar samt upprätthållande av befintliga stråk och kopplingar.
- Minska barriärer. En ny byggnad med portiker bidrar i hög utsträckning till det än vid ett bevarande av C-byggnaden ut mot Artillerigatan. En

bättre integrering och ökad tillgänglighet tillsammans med aktiva bottenvåningar ger förutsättningar för ökad trygghet och attraktivitet.

- Bättre integrering och andra funktioner än dagens industri möjliggör för allmänheten att ta del av de delar av fabriksmiljön som bevaras.
- Förverkligande av en park utmed Sävån som både ska rymma ekologiska och rekreativa funktioner ska prioriteras då stadsdelen har brist på grönytor.
- Minskade föroreningar i mark och vatten.

28. Boende på Fänriksgatan

Protesterar mot planförslaget.

- Trafiksituationen i Gamlestaden tål inte vidare exploatering. Bifogar foton tagna ca: 14:45 lördag som motsvarar trafiken en normal vardageftermiddag.
- Kommer innebära högre hyresnivåer. Dessutom kommer det bli tre låsta öar i utkanten av Gamlestaden bakom en skyddande mur av ytterligare lägenheter med fönster mot den överbelastade Artillerigatan.

Kommentar:

Trafik - Staden är medveten om ansträngd trafiksituation i området. En omställning mot hållbara transporter behöver ske generellt i staden.

En mängd åtgärder, både lokalt och på lite längre avstånd planeras för att inte försämra situationen. Exempel på detta är:

- Förlängning av hållplatslägena vilket möjliggör för längre spårvagnar och på så vis ökas kapaciteten i kollektivtrafiken.
- Förstärkningar i gång- och cykelnätet.
- Ombyggnad av trafiknätet kring Gamlestads torg.
- Ny vägkoppling i Hornsgatans förlängning över Sävån.
- Åtgärder i vägnätet i anslutning till Munkebäcksmotet.
- Avtal med exploatörer och krav på mobilitetsåtgärder för att underlätta ett liv utan bil.

Bebyggelsestruktur – Föreslagen kvartersstruktur med slutna gårdar är förekommande inslag i Gamlestadens bebyggelsestruktur. I jämförelse med dagens slutna industriområde bidrar detaljplanen till att området öppnas upp och blir mer tillgängligt och integrerat i stadsstrukturen. Tillkommande bebyggelse mot Artillerigatan och Rullagergatans norra sida kommer inte innehålla bostäder utan kontor och centrumfunktioner av olika slag. Fasaden i gatunivå kommer öppnas upp och berika gatulivet.

Hyresnivå – Reglering av hyresnivåer är inte möjligt i detaljplan.

29. Boende på Fyrisvägen

För att planen ska kunna genomföras måste trafiksituationen lösas. Varken Gamlestadsvägen, Artillerigatan eller Kvibergslänken har nu den kapacitet som erfordras. För att lösa situationen behöver en avlastning ske i öster, genom att en sedan tidigare planerad länk från Bergsjön - Mellbyleden - byggs före.

Om Mellbyleden kopplas ihop med E20 och Industrivägen i Partille genom en bro över Säveån och järnvägen, och ett mot med undergång under vägen som vid Skultorp skulle all trafik från Gråbovägen som nu kör genom Utby och till Kvibergslänken försvinna, och likaså den mesta trafiken från Kortedala.

Genom att Marieholmstunneln finns kan trafiken från öster sväljas. Då kan befintligt vägnät klara ökningen i Gamlestaden, genom att Kvibergslänken blir mindre belastad än den är nu och anslutningen via Gamlestadsvägen mot E20 kan klara situationen.

Kommentar:

Staden är medveten om den ansträngda trafiksituationen i området. En omställning mot hållbara transporter behöver ske generellt i staden.

En mängd åtgärder, både lokalt och på lite längre avstånd planeras för att inte försämra situationen. Exempel på detta är:

- Förlängning av hållplatslägena vilket möjliggör för längre spårvagnar och på så vis ökas kapaciteten i kollektivtrafiken.
- Förstärkningar i gång- och cykelnätet.
- Ombyggnad av trafiknätet kring Gamlestads torg.
- Ny vägkoppling i Hornsgatans förlängning över Säveån.
- Åtgärder i vägnätet i anslutning till Munkebäcksmotet.
- Avtal med exploitörer och krav på mobilitetsåtgärder för att underlätta ett liv utan bil.

Utifrån resultaten av omfattande utredningsarbete på övergripande nivå kompletterat med detaljerade studier i anslutning till detaljplanen bedöms inte kapaciteten i vägnätet försämrats på grund av detaljplanen för kvarteret Gösen.

Utredningsarbete pågår på strategisk nivå. Just nu kartläggs ett nuläge som ett första underlag till framtida inriktningsbeslut för större investeringar i trafiknätet och vad som ger bäst nytta på lång sikt. Det ska sedan vägas mot andra åtgärder och kostnader i hela staden.

Övriga

30. Boende på Övre Olskrokgatan

Framför att det var ledsamt att få veta att man tänker riva SKF:s huvudbyggnad vid Artillerigatan i Gamlestaden. Så här står det i bevarandeprogrammet del II:

"SKF har haft en mycket stor betydelse för Göteborgs näringsliv och hela fabriksområdet är därför ett värdefullt industrihistoriskt minnesmärke. Av särskilt intresse är A-fabriken med sin karakteristiska tegelfasad och klocktornet som utgör symbol för SKF samt övriga byggnader från perioden 1910–30." Jag skulle vilja säga att området är ikoniskt för Gamlestaden. En gång ville man ta ner lyftkranarna i hamnen. Nu är väl ett foto från Stenpiren över älven och de vackra lyftkranarna mot en spännande kvällshimmel ett av de mest fotograferade motiven i Göteborg. Så bra då att dessa lyftkranar inte togs bort. I Tyskland och många andra länder är man bra på att skapa nya verksamheter i gamla hus som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål. Det borde man kunna göra även i kvarteret Gösen. Det är viktigt med en levande stad som också bevarar sin historia. Göteborg har en tradition av textilindustri, varv, sjöfart, fiske, kullager, biltillverkning etcetera. I Göteborg ska det synas hur staden har växt fram och synas spår av de arbetare som byggt upp staden. Vi vill inte vara ett historielöst samhälle även om det också är spännande med ny arkitektur.

Tillägg för tydlighetens skull, konkreta förslag:

1. Bevara SKF-området! Det är Göteborgs historia. Tegelbyggnaderna är dessutom mycket vackra.
2. De röda tegelbyggnaderna ger också stan lite New Yorkstuk (=storstadstuk): de påminner mig om de röda tegelbyggnaderna som finns på Södra Manhattan (eller åtminstone fanns där när jag besökte staden för några år sedan.)
3. Låt området sjuda av nytt liv genom små affärer, restauranger, barer, hantverkslokaler, konstnärsateljéer mm med bostäder i de hus som är lämpliga. Ett sådant här område kan dessutom locka många turister och alltså bära sig ekonomiskt. Det är inte en slump att turisterna väljer just Haga.

Kommentar:

Planen innebär negativa konsekvenser på kulturmiljön. Men i avvägning mot andra mål och allmänna intressen bedöms den som lämplig. Se kommentar till yttrande nr. 27 för några av motiven till denna bedömning.

Detaljplanen omfattar inte all bebyggelse inom det gamla industriområdet. Klocktornet och byggnadsvolymer på ömse sidor om det, utmed Hornsgatan och bebyggelsen innanför mot ån ingår inte och kommer således att finnas kvar.

Två av fabrikshallarna inom detaljplanen kommer att bevaras och restaureras. Övriga byggnader saknar ekonomiska förutsättningar för restaurering och omvandling till andra användningsområden på grund av föroreningssituation i och under byggnaderna och/eller byggnadstekniska skäl.

Ett gestaltungsprogram finns framtaget som stöd och inriktning för genomförande- och förvaltningsskedet. Områdets befintliga karaktärsdrag och värden är vägvisare i gestaltningen av nya bebyggelse. Återbruk av byggnadsmaterial och detaljer ska prioriteras.

Genom detaljplanen kommer det nu slutna industriområdet att öppnas upp och integreras i stadsstrukturen. Kulturmiljön blir därmed mer tillgänglig för stadens invånare och kan bidra till Gamlestadens identitet och attraktivitet.

31. Yimby

Yimby Göteborg instämmer helt i planens ambitioner om att öppna upp SKF:s tidigare fabriksområde med dess vackra tegelarkitektur för allmänheten. Projektet är en viktig del i den pågående utbyggnaden av Gamlestaden, stärkandet av stråket längs Artillerigatan samt tillgängliggörandet av Sävåån och en ny parkmiljö; det kommer också att kunna bli en stadsdel i sin egen rätt, med en sammanhållen karaktär av spännande äldre industribyggnader, som anpassats och byggts om över tid. Genom att ersätta vissa delar, öppna upp industrianläggningen med fler portiker och komplettera med bostäder samt nya verksamhetslokaler, kan här skapas en intressant stadsmiljö för såväl boende som för besökare att träda in i. Rätt hanterat har det potential att bli ett populärt utflyktsmål. I direkt anslutning till fabriksområdet finns dessutom redan den välbesökta Bellevue marknad under helgerna.

Till en början vill vi passa på att berömma planen, som är bland de bättre vi sett. Sett till sammanhanget känns den välavvägd, särskilt med avseende på bevarande kontra vidareutveckling av det tidigare fabriksområdet. När rivning till viss del blir oundvikligt, är det positivt med en uttalad ambition om att återanvända byggnadsmaterial från de delar som skall ersättas, inte minst teglet, men måhända är skrivningen för svag för att det skall efterföljas?

Att bibehålla den nuvarande skalan ut mot Artillerigatan, och därigenom betona den sammanhållna industrianläggningen via form-, färg- och materialval är klokt; de bakomliggande höghusen vittnar dock om något nytt, som en inbjudan till att upptäcka vad som finns innanför "murarna". Det har från våra diskussioner framkommit vissa farhågor om att höghusen skulle ge ett förortsmässigt uttryck, men om gestaltningsprogrammet följs (sockel, betonad vertikalitet, krona osv) ser det ut att kunna bli riktigt bra (tänk: Kungstornen i Stockholm). Det är också särskilt positivt att balkonger inte tillåts kraga ut och dominera omgivningen, vilket annars är en vanlig lösning. Planen som helhet blir ett oerhört stort lyft rent stadsmässigt sedan de tidigare ambitionerna om ett handelscentrum skrotats. Vi har dock några saker som vi skulle vilja anmärka på, eller särskilt betona vikten av, så att platsens potential inte suboptimeras genom en för svag eller otydlig skrivning.

Vi har även ett förslag:

I planen tillåts inte bostäder i bottenvåningen längs Rull- och Kullagergatan. Detta är mycket bra, men samtidig finns ett visst orosmoln i tillåtelsen av "bostadsanknutna lokaler" längs dessa sträckningar. Rullagergatan kan mycket möjligt bli en sorts motsvarighet till Tredjelånggatans restaurangstråk, och det vore ödesdigert om skrivningen riskerar att resultera i cykelförråd och soprum i

bästa läge. Det kommer sannolikt att vara mycket svårt att ändra den typen av misstag i efterhand.

Vi föreslår att de tre storgårdskvarteren i stället delas upp i sex mindre (se bifogad skiss). På så vis kan det tillskapas ett nytt stråk och en portik även mot Stallmästaregatan, vilket stärker kopplingen till området kring Bellevue marknad. Detta skulle även innebära fler möjligheter för besökare att cirkulera runt och uppehålla sig inne på fabriksområdet. Genom avfasade hörn i korsningarna, och krav på lokaler, skapas två platsbildningar.

Innergårdarna blir förvisso mindre, men det finns en park att tillgå vid Säveån precis i anslutning till kvarteren. Att gårdarna blir mindre ställer dock till det för de fyra tilltänkta förskoleavdelningarna, men detta skulle förslagsvis kunna lösas genom att förskolan helt enkelt förläggs till en friliggande byggnad (med möjlighet för något fler avdelningar för framtida behov) med tillhörande gård i den östra delen av parken. Parkstråket kan fortfarande bibehållas om den huvudsakliga gångstigen placeras mellan Säveån och förskolegårdens staket. På dagtid befolkas på så vis detta avsnitt av parken genom barnens utelek, i stället för att de göms undan inne på kvartersgårdarna (vilket även innebär en lugnare ljudmiljö på bostadsgårdarna).

Kommentar:

Tack för lovord och input.

Återbruk av tegel med mera – Reglering av återbruk är inte möjlig för ny bebyggelse enligt PBL. Men bestämmelse om anpassning till områdets industrikaraktär, krav på tegel som fasadmateriäl, inriktning mot återbruk i gestaltungsprogram och text i planbeskrivning ger en vägvisning inför bygglov- och genomförandeskedet.

Bottenvåningar och stråk - Detaljplanen har som ett komplement till krav på lokaler (inklusive bostadsanknutna) i bottenvåningarna en bestämmelse som anger att minst 60% av bottenvåningarna ska vara uppglasade och ha en brösthöjd på max 50 cm. Det går förstås att bygga soprum med stora fönsterpartier men sannolikheten är minimal. Bättre att ha en flexibilitet, då exempelvis bostadsentréer också kan berika denna typ av en gatumiljö.

Kvartersstruktur – Olika storlekar på kvarter och kvartersstruktur har prövats. Detaljplanens föreslagna struktur ger ett effektivt markutnyttjande och balans mellan gata/allmänna platser/friyta samt acceptabla sol- och dagsljusförhållanden.

Förskolans lokalisering - Ur bullersynpunkt är lokalisering av förskola i parken inte lämpligt.

32. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig positiva till att detaljplanen bevarar områdets historik och att man ämnar bygga på idag redan bebyggd mark.

Föreningen ställer sig även positiv till att man ämnar sanera marken och tillföra dagvattenhantering som skulle ge förutsättning för en bättre vattenmiljö, främst för Säveån.

Vi ser dock mycket kritiskt på att man vill ta bort strandskyddet för ett Natura 2000-område. Rekreatiomsområden är mycket viktigt när man tillför bostäder, men Naturskyddsföreningen i Göteborg ser inte att en brygga som kommer att ha stor negativ påverkan på Säveån är svaret. Vi förstår och ser positivt på att man tänker säkra upp med erosionsskydd så att framtida skred kan motverkas, dock så är påfrestningen på Säveån redan idag mycket stor. Vi ser hellre att staden endast utför åtgärder längs ån som är kritiska för byggnationen för att störa ån så lite som möjligt.

När staden ämnar tillföra så stor negativ påverkan på ett område, bör alla tillägg utgå som inte tillför positiv påverkan på natur- och vattenmiljön för våra arter som redan nyttjar platsen. Naturskyddsföreningen i Göteborg skulle vilja se hur kommunen höjer den biologiska mångfalden och utökar grön infrastruktur, bo- och födoplatser kring Säveån för de arter i området som redan idag är rödlistade, både i när- och i framtiden.

Naturskyddsföreningen i Göteborg undrar om staden undersökt om det finns möjlighet att flytta dessa träd som i detaljplanen ska tas ned? Vi ser hellre att de särskilt skyddsvärda träden tas tillvara genom att flytta dessa till andra platser i staden för att därmed utöka stadens ekosystemtjänster. Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig kritiska till att man föreslår byggnation av sittgradäng och brygga som medför bestående negativ påverkan på Säveån och föreslår att man tar fram mer naturliga lösningar där boende kan ta del av naturen men tillsammans med den.

I översiktsplanen under tematiska inriktningar - Parker, natur och vatten poängteras betydelsen av grön infrastruktur. "Principerna för hur detta kan se ut för de blågröna stråken i olika delar av staden, har tagits fram för innerstaden och för mellanstaden. I innerstaden bör minst 13 meter kantzon på båda sidor eftersträvas varav 6 meter ekologisk kantzon. I den tätare staden accepteras lägre mått vid särskilda omständigheter, till exempel där kanten utgörs av murad kaj". "För mellanstaden bör ekologiska kantzoner vara minst 20 meter på båda sidor, vilket även kan inkludera sociala ytor och stråk." "Rätt utformade kantzoner fyller en ekologisk funktion, som bidrar till biologisk mångfald och att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås (se vidare under Välmående vatten). De blågröna stråken är också av stor betydelse för anpassningen till ett förändrat klimat, då de hyser potential att ta hand om, avleda och jämna ut flöden från alltmer frekventa och intensiva skyfall."

Låta växtligheten återhämta sig och tillgodose behoven hos de arter som vistas och bor i Natura 2000-området och i stället höjer deras livsmöjligheter. Som förening är vi oroliga att en sådan lång byggnation som föreslagen brygga på 14 meter längs ån kommer att medföra att man måste belysa platsen för att öka

säkerheten för besökare och boende natttid. Det kommer ha en negativ påverkan på flera rödlistade arter i området som idag nyttjar ån för att kunna ta sig vidare uppåt, som till exempel ål och fladdermus. Vi hittar inte att staden har tittat på alternativ belysning som inte påverkar arterna, som rör sådan, som skulle kunna motverka skador på arterna så skulle Naturskyddsföreningen i Göteborg gärna se att detta framgår i detaljplanen som ett krav för byggnation vid ån.

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig sammanfattningsvis positiv till att staden utvecklar området men ställer sig kritiska till att man ämnar göra så lite för att möta Göteborgs Stads klimat- och miljömål. Vi hade velat se ett mer ambitiöst förslag till hur vi också höjer områdets förutsättningar att bibehålla och utveckla naturvärdena på platsen.

Enligt Göteborgs Stads hemsida ska staden bli "en av Europas 100 klimatneutrala och smarta städer." med förpliktelse att "vara ett experiment- och kunskapsnav och dela med sig av erfarenheter och lösningar till andra städer".

Naturskyddsföreningen i Göteborg ser gärna att staden satsar på innovativa lösningar när det kommer till bevarande av grön-/blå stråk för att möta stadens egna satta mål med högt fokus på våra idag skyddade naturområden.

Kommentar:

Miljödom har givits för en brygga och andra åtgärder i och i anslutning till ån. I ansökan om miljötillstånd har miljökonsekvenserna utretts och varit underlag till domstolens beslut. Bryggan bidrar till skuggning vilket bedöms positivt för bland annat Säveålxen.

Naturmarken inom detaljplanen föreslås utgöra gräns för strandskydd, vilket som minst motsvarar den ekologiska kantzonen för det blågröna stråket inom utvidgad innerstad som Gamlestaden tillhör. Att planlägga för natur och park i stället för dagens industri ger förutsättningar att bidra till ökad biologisk mångfald på lång sikt.

Av de träd som avses att tas ned är det endast ett träd som skulle kunna vara aktuellt för flytt, blodboken, benämnd som nr 13 i naturinventering. Trädets placering kloss an en hårdgjord yta gör att det troligtvis inte har ett tillräckligt stabilt rotsystem för att flyttas. Risken för rotvälta är signifikant för ett så stort träd om det flyttas till en ny plats utan att ha ett symmetriskt rotsystem med sig.

Övriga träd som avses att tas ned är inte lämpliga att flytta, mestadels pga. vitalitet och riskklassning på dessa. Dessa träd bör i stället tas ned och läggas ut i den nya parken som biodepåer.

I miljödom finns ett antal krav för att minimera negativ påverkan på Säveån och dess naturvärden, däribland belysning, detta ska beaktas i ett genomförande.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med redogörelse för planens påverkan på miljömål och delmål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram inför antagande och ta ställning till om mer kan göras inom detaljplanen för att

bidra till Göteborgs Stads mål om en hög biologisk mångfald, ett klimatavtryck nära noll och en hälsosam livsmiljö för göteborgarna.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär utöver redaktionella ändringar att:

Plankartan justeras med:

- Befintlig bestämmelse om ej parkering utöver cykel och tillgänglig parkering utökas för ett område inom detaljplanen.
- Mindre justering av gräns mellan kvartersmark och allmänplats inom ett begränsat område så att gångbanan helt ryms inom allmänplats.
- Mindre justeringar av plangräns (minskning av planområdet) för att anpassa till fastighets behov utanför planområdet.
- Bestämmelse avseende buller kompletteras.
- Förtydliganden av bestämmelse kopplat till stabiliteten genom upplysning.
- Egenskapsbestämmelse om en lastplats inom allmän plats LOKALGATA har lagts till.

Planbeskrivningen förtydligas gällande:

- Planens påverkan på riksintresset för dricksvattenförsörjning.
- Förutsättningar för underbyggnadsrätt, ledningsdragning och utrymme för dagvattenanläggningar.
- Möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten, hur fördröjning och rening av dagvattnet kan ske, vilka ytanspråk som krävs och hur det säkerställs i planen samt tas omhand i genomförandeskedet.
- Underjordiska garage och grundläggning av byggnader kan innebära bortledning av grundvatten vilket utgör vattenverksamhet och är en anmälnings-/tillståndspliktig åtgärd.
- Grönytefaktorer och hur planen svarar upp mot stadens miljömål.
- Bedömning kring behovet av förskola utifrån nya befolkningsprognoser och "Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal".
- Förutsättningar för förskolas hämta lämna funktion, parkering och leveranser.
- Dagsljus- och solljusförhållanden för förskolegård.
- Innebörden av bestämmelse om bostadsanknutna lokaler.
- Marknivåer och höga flöden i Säveån.
- Kompletterad buller- och industribullerutredning och ställningstagande utifrån resultatet.
- Utbyggnad av brandposter och val av sprinklersystem.

Genomförandebeskrivningen förtydligats gällande:

- Planens konsekvenser för fastigheter utanför planområdet avseende nya anslutningar till dag-, spill- och dricksvattennätet och hur dessa ska regleras.
- Fastighetsinformation.
- Eventuellt behov av avtalsservitut.

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

Björn Fallström
Enhetschef Distrikt Nordost

Åsa Åkesson
Planarkitekt/projektledare

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor



Göteborgs
Stad

Planhandling

Antagande
BN Datum: 2025-09-23
Diarienummer: EXF-2023-00840
Plannummer: (2-5404)

Avdelning Projekt norr

Jenny Tiberg
Telefon: 031-368 11 65
E-post: jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2017
Utställning 2	1 kv. 2024
Antagande	3 kv. 2025
Laga kraft	4 kv. 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)
Byggstart	1 kv. 2026 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägare äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Största delen av marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare. Mindre delar ägs av andra privata fastighetsägare samt kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för utbyggnad och kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, för framtida drift och underhåll av allmän plats *lokalgata* samt allmän plats *park* och *natur* inom planområdet.

För ansvar för vissa åtgärder inom allmän plats, se avsnitt Avtal.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Anläggningar inom vattenområde

Vattenområde, där befintlig bro finns, ingår i planområdet. Exploatören, som är fastighetsägare, ansvarar för drift och underhåll av bro.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplaneförslaget medför att utbyggnad och ombyggnad av gatuanslaggningar krävs utanför planområdet.

En ny gångpassage över spårvägen och Artillerigatan byggs i höjd med Treriksgatan samt att korsningen Treriksgatan/Artillerigatan byggs om.

På södra sidan om Sävån ska erosionsskydd anläggas efter utrivning av Sjukstugebron och Stallmästarbron samt upprustas av erosionsskydd. Exploatören ansvarar för och bekostar utrivning och erosionsskydd.

Munkebäcksmotet är idag hårt belastat och det bildas ofta köbildningar under högtrafik ut mot E20, Sävenäleden och på Munkebäcks Allé. En trafikanalys är genomförd som visar att ett antal kapacitetshöjande åtgärder krävs för att möta den planerade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Till exempel föreslås breddning av en avfartsramp, nytt högersvängfält och omfördelning av körfält. Föreslagna åtgärder på det statliga och kommunala vägnätet bör utföras i takt med att detaljplanerna i Gamlestaden byggs ut, där åtgärderna är nödvändiga för denna detaljplan.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gatuanslaggningar utanför planområdet. Trafikverket kan eventuellt ansvara för projektering och utbyggnad av anläggningar inom områden som Trafikverket ansvarar

för. Detta regleras genom avtal mellan kommunen och Trafikverket, se vidare under avsnitt Avtal.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat sanering, stabilitetshöjande åtgärder, utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanområdet samt exploateringsbidrag för ombyggnad av del av Ryttmästaregatan och del av gc-väg längs Artillerigatan, ny passage över Artillerigatan och ombyggnad av korsning Artillerigatan/Treriksgatan utanför detaljplanen samt exploateringsbidrag för allmän plats i angränsande detaljplan för Hornsgatans förlängning. Exploatören ska också betala exploateringsbidrag samt medfinansieringsersättning inom ramen för åtgärder vid Munkebäcksmotet utanför detaljplanen.

Exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet som omfattar samtliga åtaganden inom och utom detaljplanen 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.

Exploateringsavtalet ska utöver ovanstående även reglera: exploatörens avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud för fastigheten, ansvar för och bekostande av stabilitetshöjande åtgärder, marksanering samt rivning av och återställande efter befintliga broar, utbyggnadsordning och skydd av träd med höga värden.

I samband med att exploateringsavtal tecknas ska även en överenskommelse om fastighetsreglering avseende erforderliga marköverlåtelser med mera tecknas mellan kommunen och exploatören.

Innan detaljplanen antas ska ett mobilitetsavtal tecknas.

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Avtal som reglerar genomförande och kostnader för kapacitetshöjande åtgärder vid Munkebäcksmotet behöver tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Gamlestaden 2:8 respektive Gamlestaden 2:10 innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gamlestaden 2:7 innan detaljplanen antas. Servitutsavtal för stabilitetshöjande åtgärder ska tecknas mellan kommunen och Gamlestaden 2:7.

Avtal mellan ledningsägare och kommun respektive exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad. Vid eventuell ledningsrätt i kommunens mark tecknas överenskommelse om ledningsrätt.

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän platsmark.

Inom detaljplanen redovisas allmän plats *lokalgatan, park och natur*. Allmän platsmark som inte redan är kommunägd överförs till en kommunägd fastighet. Inom detaljplanen ska allmän platsmark från fastigheterna Gamlestaden 2:7, 2:8, 2:10 och 2:11 överföras till en kommunägd fastighet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 2:7		584 kvm	Gata
Gamlestaden 2:8		98 kvm	Gata
Gamlestaden 2:11		3282 kvm	Gata
Gamlestaden 2:10		2011 kvm	Gata
Gamlestaden 2:7		121 kvm	Park
Gamlestaden 2:8		165 kvm	Natur
Gamlestaden 2:11		10 422 kvm	Park/Natur
Gamlestaden 2:10		1092 kvm	Park/Natur

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Inom kvarteren som har planbestämmelse S₁ kan det komma att bildas en tredimensionell fastighet för förskola.

En eller fler fastigheter kan bildas inom respektive kvarter. Om tredimensionella fastigheter bildas inom kvartersmark behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar.

Kvartersmark kan komma att regleras mellan exploatören och övriga fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet, Gamlestaden ga:18, Gamlestaden ga:19 och Gamlestaden ga:29 behöver omprövas.

Gamlestaden ga:18

Gamlestaden ga:18 avser kommunikationsytor, parkeringsplatser, planteringar, upplysning av kommunikationsytor, portik, grönytor, kallvattenledningar med submätare, kulvertar, spill- och dagvattenledningar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:10 och Gamlestaden 2:11.

Omprövning av ga:18 behöver ske då delar av den och dess funktioner nu planläggs som allmän plats vilken kommer att övergå i kommunal ägo.

Kommunen står för rättningskostnaden med anledning av gemensamhetsanläggningens omprövning.

Gamlestaden ga:19

Gamlestaden ga:19 avser kommunikationsytor (körvägar) och huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:10 och Gamlestaden 2:11. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:10 och Gamlestaden 2:11.

Del av område som omfattas av ga:19 kommer i detaljplanen övergå till allmän platsmark. Det gäller kommunikationsytan och huvudspillvattenledningen i västra delen av Kullagergatan vilka kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Den del av ga:19 som kvarstår inom kvartersmark är betecknad med g på plankartan. Andelstalen för ingående fastigheter (se ovan) bör troligtvis ses över.

Gamlestaden ga:29

Gamlestaden ga:29 avser kylanläggning med tillhörande ledningar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5 och Gamlestaden 2:8. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10.

Gamlestaden ga:29 kommer att omprövas då kylanläggningen och en del av de tillhörande ledningarna flyttas till annan plats inom fastigheten Gamlestaden 2:8.

Även andra gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för ändamål gemensamma för flera fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut, nedan redovisas konsekvenser för respektive servitut med anledning av detaljplanen.

- Befintligt servitut 1480K-1999F223.1 vilket ger Gamlestaden 2:8 rätt att behålla, underhålla och förnya kylvattenledning på Gamlestaden 2:10 och

Gamlestaden 2:11. Servitutet kommer att omprövas i samband med att Gamlestaden ga:29 omprövas.

- Befintligt servitut 1480K-1999F223.2 vilket ger Gamlestaden 2:11 och Gamlestaden 2:10 rätt att behålla, underhålla och förnya tryckluftsledning på Gamlestaden 2:8. Servitutet kommer att omprövas i samband med Gamlestaden ga:29 omprövas.
- Befintligt servitut 1480K-1981F154.1 vilket ger Gamlestaden 2:11 rätt att ta utfart över Gamlestaden 2:7. Servitutet blir onyttigt och bör upphävas i lantmäteriförrättning då marken blir allmän plats (Ryttmästaregatan).
- Befintligt servitut 1480K-2000F163.2 vilket ger Gamlestaden ga:18 rätt att ha kommunikationsytor samt huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar på Gamlestaden 2:11. Servitutet ska omprövas i samband med att del av ga:18 blir allmän plats.
- Befintligt servitut 1480K-2022F298.1 vilket ger Gamlestaden 2:11 rätt att ta utfart över Gamlestaden 2:7. Servitutet gäller fram till den dag då ny detaljplan vinner laga kraft.
- Befintligt servitut 1480K-2022F298.2 vilket ger Gamlestaden 2:11 rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning. Servitutet gäller fram till den dag då ny detaljplan vinner laga kraft.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för starkström, fjärrvärme och vatten och avlopp.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av de befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i kommande exploateringsavtal att exploatören 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, samt samråda med kommunen och exploatören. 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 kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark enligt ovan. Kommunen ansöker vidare om och bekostar (genom kretslopp- och vattennämnden) eventuell ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansöker även om omprövning av ga:18 och ga:19 för den del som övergår till lokalgata.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning, inklusive inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Dispenser och tillstånd m.m

Tillstånd enligt 7 kap och 11 kap miljöbalken

Göteborgs Stad har från Mark- och miljödomstolen fått tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken för följande åtgärder (numrering enligt översiktbild nedan):

- Rivning av Sjukstugubron (6)
- Rivning av Järnvägsbron (7)
- Rivning av Stallmästarebron (8)
- Anläggning av ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning och anläggning av för bron erforderliga erosionsskydd (10)
- Rivning av befintlig kyl- och transformatorstation (20)
- Anläggning av ny träbrygga (21)
- Anläggning av erosionsskydd (15, 16, 30)
- Förbättring och underhåll av befintliga erosionsskydd (22, 23, 24)
- Tillstånd att utföra erforderliga underhållsarbeten på samtliga anläggningar.
- Bortledning av processvatten från områden inom sponter vid anläggande och rivning enligt 9 kap. miljöbalken.

Staden har också fått ett tillstånd för arbete inom Natura 2000-område för nu planerade åtgärder.

Tillståndet innebär rätt att göra ingrepp i delar av erosionsskydd som omfattas av Västerbygdens vattendomstols dom med målnummer A 33/70 från den 10 november 1970 som avser tillstånd för SKF att anlägga erosionsskydd på Säveåns norra och södra strand samt Västerbygdens vattendomstols dom med målnummer A 55/70 från den 12 november 1970 som avser tillstånd för SKF:s verkstadsklubb att utföra ett erosionsskydd på Säveåns norra strand. Ansvar för kvarvarande delar åligger fortsatt de ursprungliga tillståndshavarna SKF respektive SKF:s verkstadsklubb. Tillståndet innebär även rätt att göra ingrepp (utrivning av kylstation) i anläggningar som omfattas av Västerbygdens vattendomstols deldom med nummer A 16/1966 (målnummer A92/1964) från den 18 mars 1966. Ansvar för kvarvarande delar åligger fortsatt den ursprungliga tillståndshavaren SKF.

Efter att kommunen fick tillstånd så har ändring i detaljplanen gjort att rivning av Järnvägsbron (7) och anläggning av ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning och anläggning av för bron erforderliga erosionsskydd (10) inte ska genomföras. Kommunen har därför ansökt och fått ändring i tillstånd för vattenverksamhet i januari 2024.



Åtgärder ingående i ansökan till Mark- och miljödomstolen.

Tidigare tillstånd för vattenverksamhet

Inom detaljplaneområdet finns ett antal äldre tillstånd för broar, pumpar, erosionsskydd mm. vilka berörs av de åtgärder som planeras inom detaljplanen. I ansökan om tillstånd till vattenverksamhet inom detaljplan för Kv. Gösen har de äldre domar som blir direkt påverkade av vattenverksamheten beskrivits enligt följande:

- Dom med målnummer A.M 15/1935 från den 5 april 1935 som avser tillstånd för SKF att uppföra Sjukstugubron (åtgärd 6 på kartan ovan) i tre spann på Göteborgs Stads mark, som nu rivs. Anl. ID 14808.
- Dom med målnummer A.M 75/1941 från den 4 december 1941 som avser tillstånd för SKF att uppföra Stallmästarebron (åtgärd 8 på kartan ovan), som nu rivs. Anl. ID 14825.
- Dom med målnummer A 33/70 från den 10 november 1970 som avser tillstånd för SKF att anlägga dels ett 100 meter långt erosionsskydd på norra stranden mellan Järnvägsbron och Stallmästarebron (etapp 1), dels ett 220 meter långt erosionsskydd på södra stranden uppströms Järnvägsbron (etapp 2) samt anläggning av ytterligare erosionsskydd om 160 meter som anlades uppströms Stallmästarebron på den norra stranden (etapp 3). Det är erosionsskyddet som anlagts på norra stranden, vilken i domen kallas etapp 1 och 3, som nu begärts få kompletterats och i framtiden underhållas (åtgärd 22 och 23 på kartan ovan). Vid ett tillstånd ska Staden överta underhållsansvar för etapp 1 och 3 medan ansvar för underhåll av etapp 2 kvarstår på SKF som är ursprunglig tillståndshavare. Anl. ID 14888.
- Dom med målnummer A55/70 från den 12 november 1970 som avser tillstånd för SKFs verkstadsklubb att utföra ett 115 meter långt erosionsskydd på norra stranden som ansluter till erosionsskyddet vilket fått tillstånd i dom med målnummer A33/70. Anl. ID 14889. Detta erosionsskydd kommer att beröras vid byggnation av det norra brostödet för ny bro i Ryttmästaregatans förlänging (åtgärd 10 på kartan ovan). Nu har också ansökts om att få komplettera och underhålla erosionsskyddet (åtgärd 24 på kartan ovan) som också bedöms beröras av förevarande dom. Ansvar för kvarvarande delar av erosionsskyddet åligger fortsatt den ursprungliga tillståndshavaren SKFs verkstadsklubb.

- Deldom nr A 16/1966 från den 18 mars 1966 (mål nr A92/1964) där domstolen bland annat gav SKF tillstånd till pumpstationer samt en kylstation och att lägga ner plastslangar i Säveån. Staden avser riva kylstationen (åtgärd 20 på kartan ovan). Resterande anordningar som domen rör berörs inte av de åtgärder som nu planeras för. Ansvar för resterande anläggningar som omfattas av domen ska kvarstå på SKF som är ursprunglig tillståndshavare. Anl. ID 14873. Vidare berörs inte övriga deldomar i samma mål.

Biotopskydd mm.

Inom blivande park- och naturmark finns träd och växtlighet som påverkas av avschaktning, sanering, stabilitetsåtgärder etc. Återplantering kommer att ske inom park- och naturmark. En förnyad inventering har skett av staden efter att miljödom erhöles. Flera träd har bedömts som särskilt skyddsvärda. Förslag till förstärkning av marken i parken har anpassats för att merparten av dessa ska kunna stå kvar. För de träd som ska tas ned sker återplantering inom planområdet 1 träd ersättes med 3 nya.

För att kunna anlägga en ny gångpassage över spårvägen och Artillerigatan måste sex biotopskyddade pelarekar tas ner. Kommunen har, 2024-04-23, fått dispens från biotopskyddet för att ersätta de nedtagna träden i en ny allé i Ryttmästaregatan.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området västerifrån sker via Hornsgatan och en ny planerad bro över Säveån, Hornsgatebron samt från Artillerigatan via Säveåns Strandgata och Kullagergatan. Tillfart österifrån sker via Stallmästaregatan och Ryttmästaregatan. Ryttmästaregatan är enkelriktad norrut, delen Stallmästaregatan-Artillerigatan.

Gator, broar

Planförslaget innebär ny- och ombyggnad av lokalgator. Ryttmästaregatan byggs om. Kullagergatan byggs om till allmän plats lokalgata.

Kommunen genom exploateringsförvaltningen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator. För framtida drift och underhåll är stadsmiljöförvaltningen ansvarig.

Rullagergatan, Björn Prytz gata, Arvid Palmgrens gata och Sven Wingquists gata är kvartersgator för vilka exploitören ansvarar.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen längs Artillerigatans södra sida byggs om, till exempel tas den klippta häcken och träden bort till förmån av bredare gång och cykelytor, ett nytt räcke anläggs samt ny belysning. En ny cykelväg anläggs längs Ryttmästaregatan och gångbanan breddas. I park- och naturområdet längs Säveån planeras för en gångväg.

Kommunen genom exploateringsförvaltningen ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar. För framtida drift och underhåll ansvarar stadsmiljöförvaltningen.

Parkering

All angöring (leveranser, PRH, korttidsparkering förskola, sophantering mm) sker på kvartersmark. Detaljplanens parkeringsbehov löses på kvartersmark.

Detaljplanen medför att 155 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande handel- och centrumändamål. Parkeringsplatser avses anläggas i garage under de nya byggnaderna.

Detaljplanen medför att 76 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande kontor. Parkeringsplatser avses anläggas i garage under de nya byggnaderna mot Artillerigatan.

Detaljplanen medför att 231 parkeringsplatsen erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder. Parkeringsplatserna avses anläggas i garage under bostadskvarteret.

Detaljplanen medför att 6 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande förskola, dessa kommer placeras på kvartersgatorna.

En ersättningsparkeringsutredning har tagits fram som visar att av de 40 parkeringar som Gamlestaden 2:10 har på Kullagergatan estimeras ca 16 försvinna och 8 ersätts med parkering på kvartersmark på Sven Wingquists gata och 8 avvecklas helt.

Sex av Gamlestaden 2:7s markparkeringar blir inlösta till allmänplatsmark, fem av dessa markparkeringar återskapas inom den kvarvarande kvartersmarken genom omdisponering och en parkering avvecklas.

Respektive exploatör/byggherre ansvarar för projektering och utbyggnad av erforderliga parkeringsplatser.

Detaljplanen medför ett behov om ca 2600 parkeringsplatser för cykel.

Park och natur

Planförslaget innebär att ett nytt park- och naturområdet ska anläggas längs Säveåns norra strand, mellan Ryttnästaregatan och Hornsgatan.

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för projektering och utbyggnad av parkanläggningar. För framtida drift och underhåll är stadsmiljöförvaltningen ansvarig.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Säveån planläggs som park och naturmark. Således blir marken allmänt tillgängligt och rekreation och naturvärden kan säkras på lång sikt.

I det fall naturvärden påverkas negativt kommer åtgärder vidtas inom ramen för annan lagstiftning eller process. Enligt stadens riktlinjer ska, vid nedtagande av träd, återplantering ske med minst 3 på 1. I miljödom är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Säveån, djurlivet och naturen i dess anslutning. Kompensation för påverkan på allé och jätteträd/hålträd och hanteras i biotopskyddsdispens och i samråd med Länsstyrelsen.

För att ytterligare kompensera för planförslagets påverkan på naturvärden föreslås att:

- Nedtagna träd placeras som faunadepå inom planområdet eller på annan lämplig plats, det bidrar bland annat till rikt fågelliv.
- Vid anläggning av parken ska variation på planteringar och val av träd bidra till att såväl kulturella som stödande och reglerande ekosystemtjänster gynnas.

För genomförandet ansvarar exploateringsförvaltningen och exploatör och kostnader fördelas enligt avtal.

Vatten- och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkt för spillvatten finns i Hornsgatan via gemensamhetsanläggning och i Artillerigatan. Anslutningspunkt för vatten finns i Artillerigatan. Nya anslutningspunkter kommer behövas för vatten- och avloppsledningar för att ansluta varje enskild fastighet. Berörd exploatör/fastighetsägare ska kontakta Kretslopp och vatten inför byggnation för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Vattenledningar finns i Artillerigatan och Ryttmästaregatan samt Hornsgatan. Spillvattenledningar finns i Artillerigatan och Hornsgatan. Kombinerade avloppsledning finns i Ryttmästaregatan och dagvattenledningar finns i Artillerigatan och Hornsgatan.

Nya vatten-, och spillvatten- och dagvattenledningar kan eventuellt ligga i Kullagergatan. Ny dagvattenledning byggs i Ryttmästaregatan för att kunna separera kombinerade ledningen.

Inom området finns idag en del privata VA-ledningar varav vissa eventuellt kan tas bort. Avloppsnätet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det kan bli aktuellt att ta över vissa privata dagvattenutlopp.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Dagvatten

Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen. För att uppnå reningskrav och stadens krav på fördröjning föreslås växtbäddar, skelettjordar och/eller underjordiska makadammagasin anläggas på kvartersmark. Generellt rekommenderas att dagvatten från byggnadernas tak leds ut mot kvartersgatorna.

Ny dagvattenledning byggs i Ryttmästaregatan för att kunna separera kombinerade ledningen.

På allmän plats behöver dagvatten från Kullagergatan genomgå enklare rening, detta föreslås ske genom sandfång i brunnar.

Föroreningsberäkningar visar att halten generellt sjunker efter exploateringen, med undantag för kväve som förväntas öka något. Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms att recipientens möjlighet att uppnå MKN inte försämrats. Dagvatten från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Vilka delar av planområdet som ska avleda dagvatten till vilka utlopp beror på befintliga och framtida marknivåer samt vattengångar i eventuell nya utlopp och framtida anläggningar. Detta behöver studeras vidare i projektering.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Övriga ledningar

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

El

Om- och nyanläggningar av elledningar inom och till planområdet behövs. Det finns befintliga elledningar från område söder om Sävån som leds över en bro (Stallmästarbron), till en befintlig transformatorstation inom planområdet. Eftersom Stallmästarbron ska rivas behöver ledningarna läggas om, en omläggning avses ske till järnvägsbron.

I Artillerigatan går elledningar som kan komma att behöva läggas om för att kunna sponta. Ny högspänningsledning ska i så fall dras genom portiken och läggas i Rullagergatan innan elledningar i Artillerigatan kopplas bort.

Detaljplanen möjliggör två lägen för transformatorstation inom bebyggelsen. Dels i ny C byggnad. dels i r-fabriken. Transformatorstationerna är reglerade med max 80 kvm/läge liksom placering i gatuplan med åtkomst från gata.

Fjärrvärme

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar från området söder om Sävån som leds över en bro (fackverksbron) till planområdet. Fackverksbron kommer att vara kvar.

Bebyggelsen kan få sin huvudmatning via befintliga fjärrvärmeledningar i Rullagergatan, dessa avses vara kvar under rivning och byggnation.

I Ryttmästaregatan finns fjärrvärmeledningar, dessa behöver läggas om i nytt läge i Ryttmästaregatan.

Tele

Tele- och IT-nät finns inom planområdet. Om- och nyanläggning av teleledningar kan bli aktuellt. Skanova har idag ledningar i en bro (Stallmästarbron) som ska rivas, dessa ledningar kommer att kunna läggas om i järnvägsbron.

I Ryttmästaregatan finns ett ledningsstråk i betongkanalisation som kommer att vara kvar.

I korsningen Ryttmästaregatan/Artillerigatan finns en nedstigningsbrunn som kommer att vara kvar.

Ny ledning kommer att läggas i Rullagergatan.

Markmiljö

Marksanering kommer att genomföras. En markmiljöundersökning ska göras innan bygglov och bygglov kan inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering.

Exploatören ansvarar och bekostar markmiljöundersökningen och de åtgärder som krävs för att få bygglov.

Luft och buller

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att bli utsatt för buller från trafiken på Artillerigatan norr om området, samt från trafik och befintliga verksamheter söder om området. En bullerutredning har gjorts av Aukustikforum, 2023-04-19. Beräkningar visar att buller från SKF:s verksamheter inte överskrider tillstånd för aktuellt utformningsförslag.

För att klara riktvärden för bostäderna krävs att byggnaderna närmast Artillerigatan byggs före bostadskvarteren söder om den.

Resultaten från genomförda luftutredningar visar att miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde och 98-percentilen av både dygns- och timmedelvärdet underskrids i planområdet efter planerad utbyggnad. Högst halter finns längs med Artillerigatan, för en god inomhusmiljö rekommenderas därför friskluftsintag att placeras på den sidan av byggnaderna som inte vetter mot Artillerigatan.

Se vidare i Planbeskrivningen.

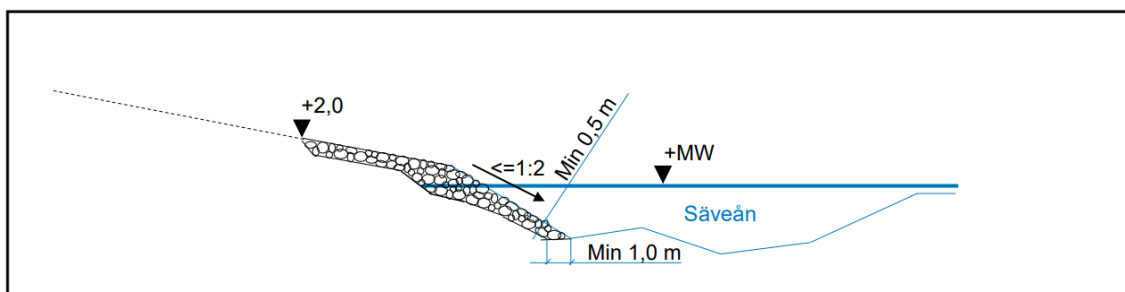
Geoteknik

En fördjupad stabilitetsutredning (Tyréns, 2023-11-08, rev 2025-03-27) har gjorts för att utreda de geotekniska förutsättningarna för föreslagen markanvändning inom planområdet och för att ge underlag till vidare planering av grundläggning av nya anläggningar samt stabilitetshöjande åtgärder. Nedan rekommendationer avser skedet för detaljplan. I det fortsatta arbetet med detaljutformning av anläggningarna ska geoteknisk detaljprojektering utföras.

Park- och naturområdet längs Sävån kommer, förutom avschaktning och återfyllning med lättfyllnad, förstärkas med kalk- och cementpelare (KC-pelare). Hur, när och av vem dessa stabilitetshöjande åtgärder ska utföras av regleras i avtal som tecknas innan planens antagande, se avsnitt *Avtal*.

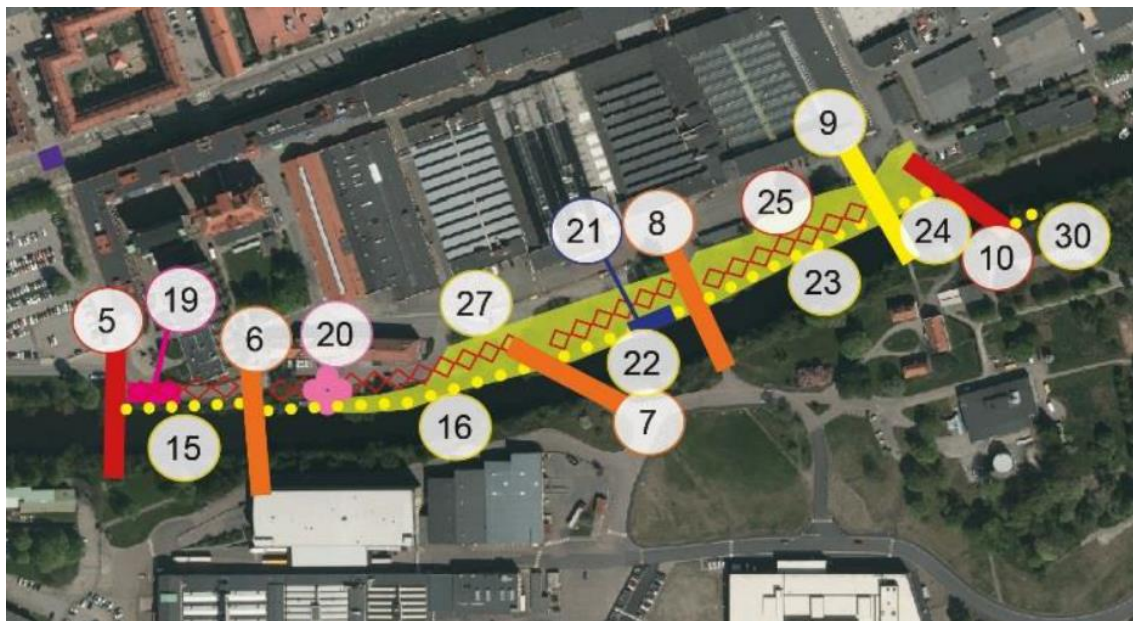
Erosionsskydd

Befintliga erosionsskydd av samkrossmaterial på sträckan öster om nuvarande järnvägsbro (åtgärd 22–24 på kartan nedan) bedöms vara i gott skick och avses endast kompletteras och i framtiden underhållas. *Principskiss 1* nedan visar återställande av ytan över +MV efter utrivning av anläggningar (t ex broar) och åtgärder under +MV för de fall då inga åtgärder utförs ovan medelvattennivån.



Befintliga erosionsskydd väster om nuvarande järnvägsbro (åtgärd 15 och 16 på kartan nedan) samt befintligt erosionsskydd öster om nuvarande fjärrvärmebro, delvis utanför detaljplaneområdet (åtgärd 30 på kartan nedan) är i dåligt skick och ska, förutom förbättring och underhåll i framtiden, i viss mån även ersättas. Erosionsskydden kommer att utföras som stenskoningar med ett underliggande lager av krossmaterial och

ett ytskikt av natursten. Erosionsskydden kommer att vara minst 0,5 meter tjocka. Se *Principskiss 1* ovan.



Schematisk bild över åtgärder som ingår i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Prickade sträckor visar erosionsskydd in detaljplaneområdet.

Vem som ska utföra komplettering och ersättning samt framtida underhåll av erosionsskydden nämnda ovan regleras i avtal som tecknas innan planens antagande, se avsnitt *Avtal*.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Arkeologi

I anslutning till Ryttmästaregatan, närmast Säveån, tangerar området en kulturhistorisk lämning, Kvibergs gamla bytomt (RAÅ Göteborg 313:1), denna kan komma att påverkas när stabilitetshöjande åtgärder ska genomföras.

Vid marin arkeologisk utredning i Säveån har påanläggningar påträffats på åns södra sida och på åbotten och i anslutning till dessa ett kuturlager med trolig koppling till närliggande landerier.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud (k_1 - k_2 , q_1 - q_4) införs för vissa byggnader inom fastigheten Gamlestaden 2:11. Detta kan innebära att fastighetsägaren får rätt till ekonomisk ersättning för del av den värdeminskning som bestämmelserna medför för fastigheten. Det är kommunen, genom antingen exploateringsnämnden eller samhällsbyggnadsnämnden, som är ansvarig för sådan ersättning. Se dock avsnitten *Avtal* samt *Ekonomiska konsekvenser för exploatören*.

För beskrivning av byggnadernas kulturhistoriska värden, se *Planbeskrivningen*.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningens inkomster och utgifter

Exploateringsförvaltningen kommer att få inkomster för exploateringsbidrag för inlösen och utbyggnad av allmän plats inom detaljplan för kv. Gösen.

Exploateringsförvaltningen får inkomst i form av exploateringsbidrag som tas ut i samband med genomförandet av ny Hornsgatubro mm som genomförs inom ramen för Hornsgatans förlängning. Exploateringsförvaltningen kommer även att få inkomster i form av exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning som tas ut i samband med genomförandet av åtgärder vid Munkebäcksmotet.

Exploateringsförvaltningen kommer att få utgifter för inlösen och utbyggnad av allmän plats gata samt inlösen och utbyggnad av allmän plats park.

Kretslopp och vattennämnden inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad och separering av allmänna VA-ledningar.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Stadsmiljöförvaltningens driftskostnader

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats.

Kretslopp och vattennämndens driftskostnader

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-ledningar.

Planekonomi

Planavtal är tecknat mellan exploatören och stadsbyggnadsförvaltningen. Exploatören bekostar detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatören får inkomster i form av hyra eller försäljning av kvartersmark.

Utgifter

Exploatören får utgifter för saneringskostnader, geotekniska åtgärder, flytt av ledningar, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, lantmäteriförrättning samt exploateringsbidrag m.m.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheterna Gamlestaden 2:11 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte viken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheterna Gamlestaden 2:11 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren till Gamlestaden 2:11 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare enligt tabell under rubrik fastighetsrättsliga konsekvenser och som ej omfattas av exploateringsavtal, får ersättning för avstående av mark för allmän plats.

Elisabet
Gondinger
Avdelningschef

Maria Brandt
Projektägare

Jenny Tiberg
Projektledare

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom Kv Gösen i Gamlestaden

Gestaltningssprogram
2023-10-18



Göteborgs
Stad


Stena Fastigheter

**lilje
wall**

VARSAMT

Innehåll

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
DEL 1 - OMRÅDETS TIDIGARE UTVECKLING	5
Fabrikernas utbyggnad	6
Kulturmiljö - värden och karaktärsdrag	7
DEL 2 - GESTALTNINGSPRINCIPER	9
Transformation - bygga vidare på områdets karaktär	10
Gestaltungsprinciper för mark, gator och platser	11
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse	19
- Ramen	19
- Insidans kvarter	21
- Högdelar inom kvarteren	23
- Gårdar inom kvarteren	24
- Paviljongen	25
Gestaltungsprinciper för det som bevaras - Hus M och Hus R	26
Principer för om- och tillbyggnad - Hus M och Hus R	29
Principer för om- och tillbyggnad - exteriör	30
Principer för om- och tillbyggnad - interiör	32
Principer för om- och tillbyggnad - tekniska förutsättningar	33
PROJEKTGRUPP	34



Visionsbild som visar Artillerigatan och korsningen mot Ryttmästaregatan. Bild: Liljewall

Sammanfattning

Sedan tillverkningen i Svenska Kullagerfabriken (SKF) flyttade till området söder om Såveån har olika vägar prövats för omvandling av denna centrala och unika miljö. Under kommande år ska den tidigare industrimiljön utvecklas till en levande blandstad med bostäder, verksamheter, platser och park.

Utbyggnaden av kullagerfabrikerna startade från väster och pågick i flera decennier under 1900-talet. Framväxten byggde på två principer:

- En strikt “ram” av sammanhängande byggnader som omsluter det inre fabriksområdet och bildar gräns mot de allmänna gatorna Hornsgatan, Artillerigatan och Ryttmästaregatan.

- En friare “insida”, med fristående och sammanbyggda fabrikshallar helt anpassad efter industrins behov, men inom en rätvinklig kvartersstruktur.

Dessa principer är vägvisare och grund för den nya gestaltningen. Den gamla industrimiljön som har varit sluten, men efterhand öppnats upp, kommer genom detaljplanens genomförande att öppnas upp ytterligare och integreras med övriga Gamlestaden.

I omvandlingen av fabriksområdet ska det historiska arvet vara utgångspunkten vid restaurering av befintliga byggnader och vid utformning av ny bebyggelse och yttre miljö.

“Ramen” ska även efter omvandlingen karaktäriseras av röda tegelfasader med regelbunden fönstersättning. “Insidan” ska däremot, likt tidigare, präglas av en större variation i utformning, material och färgsättning. Här möter den historiska industrimiljön en ny bebyggelse. och målsättningen är att områdets karaktär hålls samman.

Detta gestaltningsprogram är en del av “Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom Kv Gösen i Gamlestaden”, och har tagits fram av Liljewall arkitekter och Varsamt bebyggelseantikvarie i samarbete med Göteborgs stad, Stena Fastigheter och Projektutsikter.



Visionsbild som visar Rullagergatan. Bild: Liljewall

Inledning

SYFTE OCH INNEHÅLL

Gestaltningssprogrammet ger en bakgrund och formulerar en gemensam vision för den framtida miljön i stadsdelen. Syftet är att visa på en riktning för planområdet vid samtal under bygglovs-, projekterings- och byggskede. Planområdet kommer att byggas ut under många år. Det motiverar att inte detaljstyra nya byggnaders utformning, men däremot att skapa ett inspirerande och tydligt ramverk kring gestaltningen.

DISPOSITION OCH LÄSANVISNING

Programmet består av två delar - en första del som ger en historik och berättar om karaktäristiska delar av industrimiljön. Den andra delen riktas framåt och berör utformningen av allmän platsmark och kvartersmark, nya byggnader samt befintliga byggnader som bevaras.

PLATSEN

Den industriella miljö som SKF en gång uppförde norr om Säveån i stadsdelen Gamlestaden i Göteborg. är idag uppdelad i flera fastigheter. Arvet från de gamla kullagerfabrikerna finns givetvis inom hela området och målsättningen är att det ska upplevas som en sammanhållen helhet.

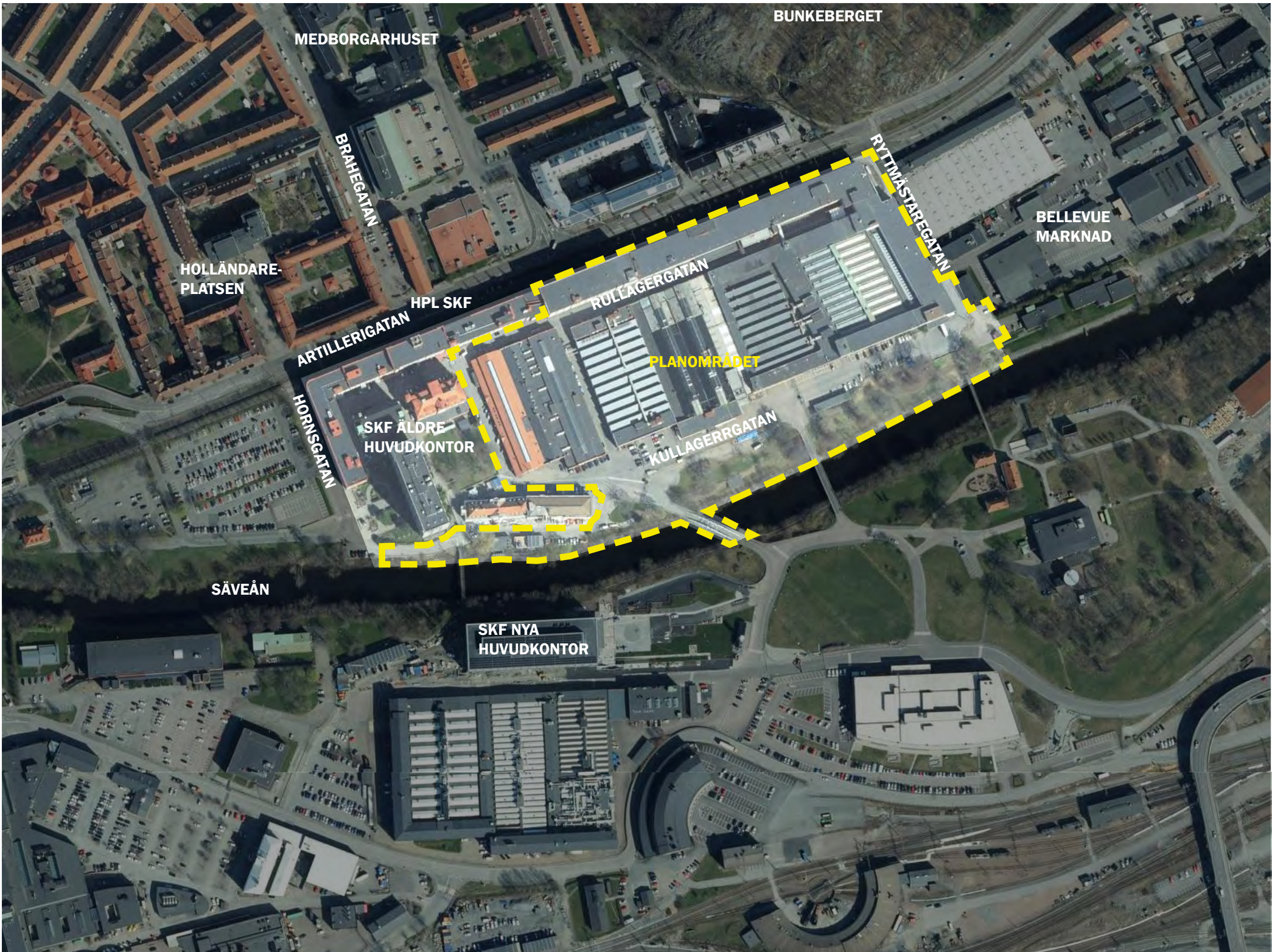
UTGÅNGSPUNKTER

Eftersom såväl mark som flertalet byggnader är starkt förorenade kommer rivningar och saneringar att genomföras. Marken inom området är skredkänsligt och behöver förstärkas. Stora förändringar kommer att ske och minnet av den existerande industriella miljön försvagas efter hand. Därför är det väsentligt att definiera det kulturarv som ska föras vidare in i framtiden.

Säveån är klassat som ett natura 2000-område. Längs Säveån finns ett område med vildvuxen grönska som ska omvandlas till park.

MER LÄSNING

I planbeskrivningen finns en sammanställning av alla utredningar, inklusive det här gestaltningssprogrammet, som ligger till grund för detaljplanen.



Gul linje markerar område för aktuell detaljplan. SKFs utbyggnadsområde från tidigt 1900-tal till 1960-tal sträcker sig från Hornsgatan i väster till Ryttmästaregatan i öster, Artillerigatan i norr och Säveån i söder. Idag verkar SKF i området söder om Säveån. Bildkälla: Google maps

Del 1 - områdets tidigare utveckling

GAMLESTADEN

Gamlestaden är en industribyggd med anor sedan 1700-talets första hälft då Sahlgrenska sockerbruket etablerades utmed Säveån. Vattenkraften var viktig för de tidiga industrierna. I slutet av 1800-talet fanns stora textil- och trävaruindustrier i området.

Runt om industrierna i Gamlestaden växte det upp en stad i staden, med bostäder för de arbetande. Stadsdelen kom på så sätt att få karaktären av ett brukssamhälle i storstadens utkant. Det var mot bakgrund av denna industritradition som SKF växte fram.

SKF

Sven Wingquist (1876-1953) började som driftsingenjör vid Gamlestadens fabriker, där han utvecklade en ny typ av kullager som kom att revolutionera dåtidens kullagerteknik. Wingquist fick 1907 patent för sin uppfinning och samma år grundades Svenska Kullagerfabriken.

Den första kullagerfabriken i Gamlestaden stod färdig redan i oktober 1907. De första åren mångdubblades antalet anställda och vid första världskrigets utbrott 1914 var SKF ett internationellt företag.

Under 1930-talet expanderade koncernen kraftigt och SKF var då världens ledande exportörer av kul- och rullager. Efter andra världskriget gick den svenska verkstadsindustrin på högvarv.



SKF i Göteborg Artillerigatan omkring 1935. Bildkälla: Stadsmuseets bilddatabas - Carlotta.



Fabrikens utbyggnad under de första fem åren. Bildkälla: SKF 1907-1957 - en bildrevy.



SKF-arbetare och -tjänstemän utanför A-fabriken 1916. Bildkälla: Stadsmuseets bilddatabas - Carlotta.



Fabrikernas utbyggnad

Under 1940- och 50-talet var SKF en av Göteborgs största arbetsplatser. I mitten av 1960-talet nådde Sverige sin höjdpunkt som industrination, men redan under 1970-talet drabbades den svenska verkstadsindustrin av en djup kris. Under slutet av 1900-talet lades SKF:s verksamhet i kvarteret Gösen successivt ner. Den kvarvarande produktionen i Göteborg, flyttade till andra sidan Säveån.

År 2020 lämnade även SKF:s huvudkontor det gamla fabriksområdet och flyttade söder om Säveån och därmed var utflytten från området norr om ån helt genomförd.

KULLAGERFABRIKERNAS FRAMVÄXT

SKF-området norr om Säveån utgör en sammansatt och komplex bebyggelsemiljö. Anpassningar till nya produktionsmetoder och behov har medfört att fabriksbyggnaderna under årens lopp har byggts om, byggts till och i vissa fall byggts ihop, medan andra har rivits. Industrimiljön innefattar också tre generationer huvudkontor samt två laboratoriebyggnader.

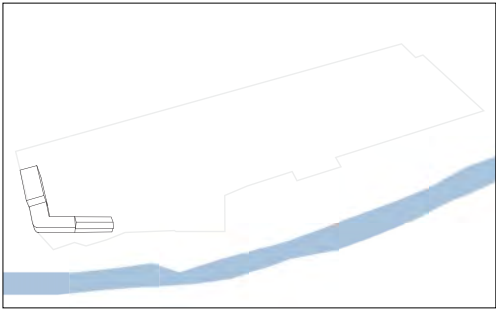
En förutsättning för industrimiljöns samlade framväxt över lång tid har varit att området skilts av från omgivningen av en mur av byggnader, ”ramen”. Områdets utbyggnad skapade efterhand allt tydligare gränser mot sin omgivning. Tillträde till SKF-området har kontrollerats genom några få portiker, grindar och portar. Allmänheten har hållits utanför industriområdet.

“Insidan” av området har följt en annan princip och där har ytkrävande verksamheter gett form åt stora fabriksbyggnader som placerats utmed sammanbindande kommunikationsleder - Rullagergatan i norr och Kullagergatan i söder. Mellanrummen mellan byggnaderna har bildat tvärgator, både öppna och överbyggda.

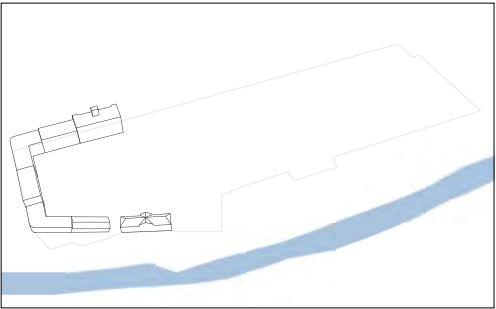
Figurerna intill visar hur kullagerfabriken expanderade från väster till öster. Den västra delen av SKF-området ingår inte i denna detaljplan, men utgör en självklar del av helheten.



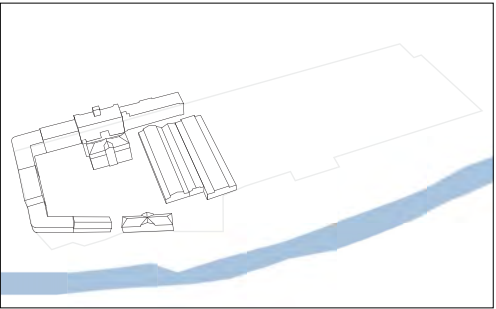
Fabriksområdet på 1920-talet. Flera av byggnaderna på bilden har efter hand bytts ut mot nya, men den övergripande strukturen har bibehållits och byggts ut.
Bildkälla: Stadsmuseets bilddatabas - Carlotta.



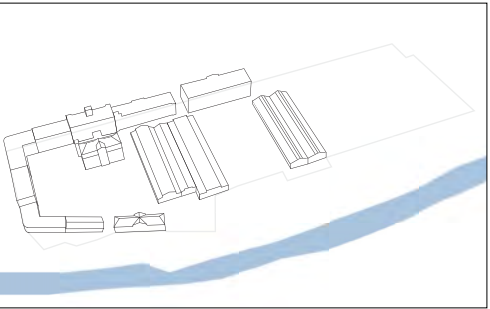
1907 - 1909
De första fabrikslokalerna byggs. Under de inledande expansionsåren var arkitekt Ernst Krüger huvudsakligen ansvarig.



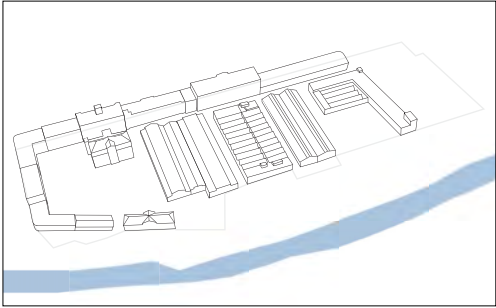
1910 - 1912
A-fabriken byggs ut etappvis, hörnet får sitt karakteristiska rundade hörn och klocktornet uppförs. Lab 1 byggs ned mot Säveån.



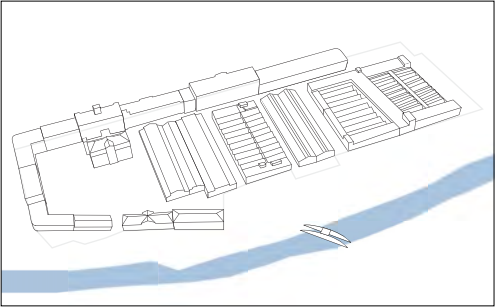
1913 - 1915
A-fabriken färdigställs mot Artillerigatan. Det första huvudkontoret (HK1) och M-verkstaden uppförs.



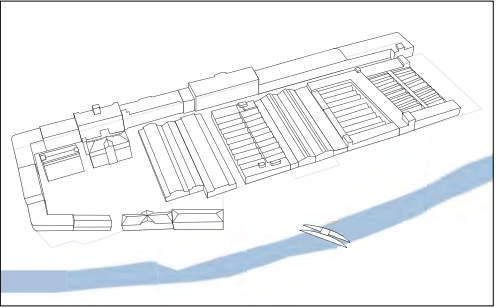
1916 - 1917
K-fabriken mot Artillerigatan byggs. V-fabriken för hårdverksamhet uppförs i två etapper.



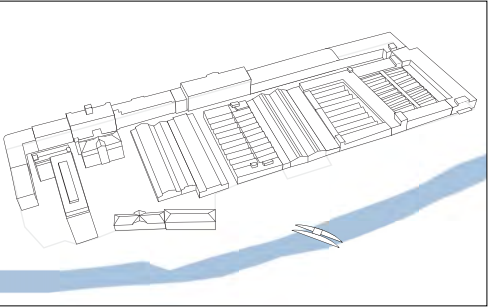
1929 - 1938
R-fabriken byggs i två etapper. C-fabriken mot Artillerigatan uppförs i två våningar. Första delen av S-fabriken uppförs. Glappet mellan A- och K-fabriken byggs igen.



1942 - 1947
C-fabriken byggs på. S-fabriken kompletteras mot söder och öster. Lab 2 byggs och SKF expanderar söder om Säveån. Bro över ån tillkommer.



1954 - 1960
Ett nytt huvudkontor (HK2) byggs väster om HK1. Vissa tvärgator byggs igen då fabrikena expanderar och C-fabriken kompletteras med en hörnbyggnad åt öster.



1964 - 1967
S-fabriken färdigställs mot Ryttmästaregatan. Huvudkontor HK3 uppförs och de första byggnaderna mot väster rivs.

Principskisser över utvecklingen av SKF:s industriområde. Bildkälla: Liljewall

Kulturmiljö - värden och karaktärsdrag

GÖTEBORGS BEVARANDEPROGRAM

SKF:s fabriksområde finns beskrivet i bevarandeprogrammet för Göteborg:

SKF har haft en mycket stor betydelse för Göteborgs näringsliv och hela fabriksområdet är därför ett värdefullt industrihistoriskt minnesmärke.

KOMPLETTERANDE VÄRDEBESKRIVNING

Bevarandeprogrammets värdebeskrivning har fördjupats och preciserats i de kulturmiljöunderlag som tagits fram under detaljplaneprocessen. Följande kompletterande värdebeskrivning ger uttryck för den syn på SKF-området som präglar den nya detaljplanen:

SKF-områdets monumentala, slutna fasad annonserar företagets betydelse och fabriksområdet som den primära motorn bakom stadsdelens utveckling under det senaste seklet.

Fabriksområdets utformning och årsringarna av industribyggnader ger möjlighet att förstå den historiska framväxten av industrin genom de enskilda byggnadernas tydligt tidsbundna arkitektur och byggnadsteknik.



Vy över den inre delen av fabriksområdet med lägre byggnader och olika typer av fabrikstak. Foto: Johanna Lange.



Vy över SKF-området och dess monumentala fasad mot Artillerigatan. Foto: Johanna Lange.

BEFINTLIGA KARAKTÄRSDRAG

Karaktärsdragen nedan är av stor betydelse för upplevelsen av fabriksområdet som industrihistorisk miljö.

Planstruktur, gator och mark:

- Planstrukturen med det huvudsakliga stråket Rullagergatan, som följer Artillerigatans sträckning, och tvärgatorna som utgår ifrån denna med utblickar mot Säveån.
- Gator med en sammanhängande yta för alla trafikslag som möter byggnadernas fasadliv utan kantstenar eller trottoarer.
- Markbeläggning av gatsten som kompletterats och ersatts av asfalt. Rester av lastkaj och spårbunden trafik i områdets södra del, samt grönska mot Säveån.



Det finns rester av räls och lastkajer. Foto: Johanna Lange.



Rullagergatan är områdets huvudstråk och utgörs av en transportyta för alla trafikslag. Foto: Johanna Lange.



Tvärgatorna har en grön fond som utgörs av träd och sly utmed Säveån. Markbeläggningen utgörs av asfalt med inslag av gatsten. Foto: Johanna Lange.

Kulturmiljö - värden och karaktärsdrag

Bebyggelse, material och detaljer:

- Den slutna ramen av långsträckta, sammanlänkade byggnader med små variationer i byggnadshöjd och enhetligt fasadliv mot omgivningen, endast genombruten av enstaka passager till den inre delen av fabriksområdet.
- Den inre delen av fabriksområdet dominerat av låga, vidsträckta och sammanbyggda fabrikshallar ordnade efter huvudstråkens och tvärgatornas struktur.
- Bebyggelseområdets överlag enhetliga karaktär som växt fram utifrån en byggnadsordning baserad på traditionen från slutet av 1800-talet att uppföra industribyggnader.
- Röda tegelfasader med variation i arkitektonisk utformning, tegeltyper, murningstekniker och detaljutformning.
- Fönstren är överlag stora, tätt sittande och i stående format. De äldre fönstren är spröjsade.
- Stora portar med enkel utformning och anpråkslösa entréer med enkeldörrar.
- Fabrikshallarnas varierande taklandskap med lanterniner och sågtandstak.
- Tekniska installationer och spår från den industriella produktionen. Exempelvis rödragningar, ventilationshuvor, kabelstegar, förbindelsegångar, traverser, gångbryggor, igensatta muröppningar.
- Gedigna och slittåliga material. Det dominerande materialet är rött tegel med inslag av betong, granit, puts, stål- och kopparplåt, smidesjärn och målat trä. Materialen har slitits och patinerats - ärgat, rostet, spruckit, smutsats och blekts - till sin nuvarande karaktär.
- Områdets befintliga kulörpalett baseras på det rödbruna teglets nyanser med andra fasadmaterial i accentkulörer som till exempel zinkgrått, ärggrönt, klarrött och vitt.



Sammanbyggda fabriksbyggnader med tegelfasader och överbyggnad med skivtäckt kopparplåt. Foto: Johanna Lange



Mönstermurning i ljus tegel - bland annat en transmissionsikon. Bild: Johanna Lange



Tätt sittande, spröjsade stålfönster inom en struktur av smäckra tegelpelare. Bild: Johanna Lange



Portar i plåt, igenbyggda fönsteröppningar och en långsgående kabelstege. Fasaderna är robusta med inslag av installationer av tillfällig karaktär. Bild: Johanna Lange



Rullagergatan utgör en sammansatt industrimiljö med en bas av tegelbyggnader som kompletterats med plåtklädda till- och överbyggnader. Bild: Johanna Lange

Del 2 - gestaltungsprinciper

Detaljplanen bygger på det ursprungliga mönstret av långa parallella gator som möter tvärgator i räta vinklar. Den historiska bebyggelseramens tre sidor fortsätter vara en tydlig avgränsning mot den omgivande stadsdelen Gamlestaden. Såveån utgör den fjärde sidan av inramningen.

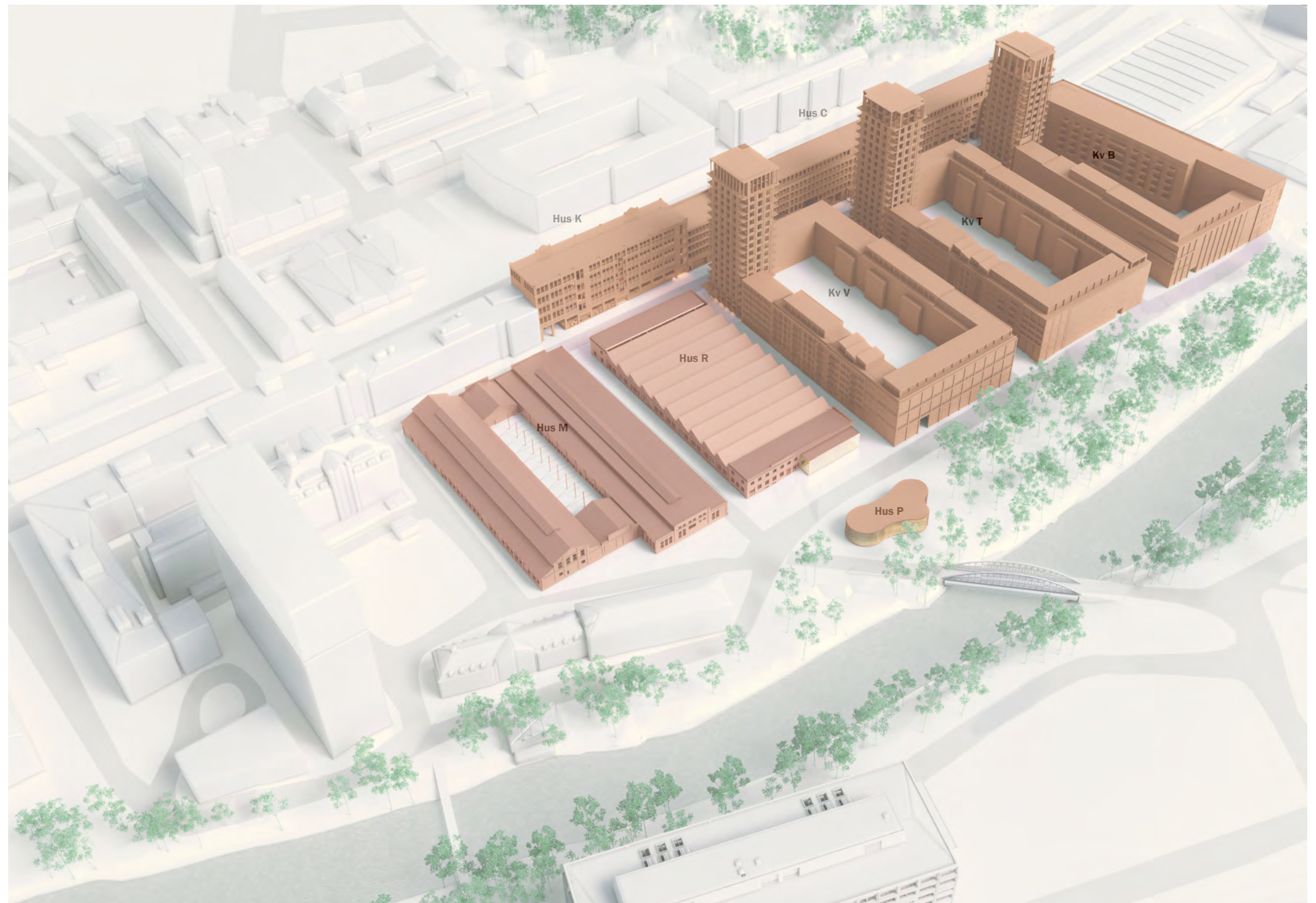
Den gröna zon som finns vid Såveån ska tillgängliggöras och bli en del av ett långsträckt parkstråk längs ån, en viktig tillgång för framtida boende och för stadsdelens invånare. I parkstråket möjliggörs byggandet av en paviljong för ökad attraktivitet och trygghet.

Två befintliga byggnader (Hus M och R), tre nya kvarter (Kvarter V, T och B) och paviljongen (Hus P) kommer att utgöra bebyggelsen på insidan av planområdet. Hus M och Hus R restaureras och anpassas för nytt innehåll. Byggnaderna hör till de äldre i området och är väsentliga för den framtida förståelsen av kullagerfabrikerna. I Hus M kan ett inre gårdsrum öppnas för aktiviteter och ljusinsläpp till intilliggande lokaler.

SKF byggde ut fabrikerna från väster till öster och nya funktioner och ideal gjorde sina avtryck i arkitekturen. Den utvecklingen ska fortsätta under kommande år och området blir ett nytt värdefullt lager i Gamlestadens kulturhistoriska identitet.

Utformningen av det nya bygger på två bärande principer för mark och byggnader:

- *Gestaltningen av marken ska utgå från det industriella arvet och vara ett gemensamt golv för olika funktioner och aktiviteter.*
- *Den nya bebyggelsen ska vara platsspecifik och sammanhållen. Den ska anpassas och förhålla sig respektfullt till den industrihistoriska kontexten, men samtidigt vara självständig i förhållande till den.*



Översiktlig volymstudie av ett fullt utbyggt planområde. Bild: Liljewall

Transformation - att bygga vidare på områdets karaktär

Denna sida sammanfattar områdets historiska karaktärsdrag som ska föras vidare till den nya bebyggelsen.

INDUSTRIKARAKTÄREN

Områdets historiska industrikaraktär finns i byggnadernas sammanhållna, men ändå omväxlande, arkitektur där industrins tillväxt avspeglas. Byggnadernas funktion och varje tids stilideal har bidragit till områdets karaktär.

Utsidan - ramen - möter omgivningen som en mur och förkroppsligade SKF utåt genom att förmedla företagets betydelse och kontinuitet på platsen. Insidan var tidigare förbehållen de som arbetade inom SKF, men ska i framtiden välkomna alla som ska bo, arbeta och besöka området. Skillnaden mellan in- och utsida ska uppmärksammas, bevaras och återskapas vid förändringen av området.

ENHETLIGHET

Enhetligheten i industribebyggelsen karaktäriseras bland annat av en låg sockel i betong eller natursten och fasader huvudsakligen i tegel. Regelbunden fönstersättning som hål i mur följer fasaderna från sockeln till taket. En markerad och enhetlig takfot håller samman fasader med olika byggnadshöjder. Denna enhetlighet är karaktärsdrag som ska upplevas även i den tillkommande bebyggelsen.

VARIATION

Variationen i området bygger på flera arkitektoniska uttryck där tid och funktion avspeglas. Dekorativ murning finns i de äldsta byggnaderna med inslag av tegel i avvikande kulörer. Lanternin- och sågtandstaken ger olika fasadavslutningar och en variation i taklandskapet. Genomförda förändringar i exteriören, såsom igenmurade och ombyggda öppningar i fasaden samt kompletteringar av installationer visar på en frihet i arkitekturen. Subtil variation och ett pragmatiskt förhållningssätt ska präglade även den nya bebyggelsen.

TILLBYGGNAD/UTBYGGNAD

SKF-området byggdes ut genom förlängningar, utbyggnader och sammankopplingar byggnaderna emellan. Detta har gett området en sammanflätad

karaktär som gör att fasadernas uttryck förändras gradvis när man rör sig i området. De utbyggda och tillbyggda delarna anslöts ofta direkt till den befintliga byggnaden, där nyare tegelfasader har lagts i förband med föregående. Det kan inspirera utformningen av ny bebyggelse.

GEDIGNA MATERIAL

De gedigna materialen står för mycket av områdets karaktär. Materialen kännetecknas av att de är slittåliga och kan åldras utan att förlora kvalitet. Exempel på dessa material är tegel, platsgjuten betong, gatsten, kopparplåt, smidesjärn och förzinkat stål. Det dominerande materialet är det röda teglet. De gedigna materialen har kompletterats med enklare material, framför allt i form av plåt. Denna materialpalett ska föras vidare i det nya.

MATERIELLA SPÅR/ÅTERBRUK

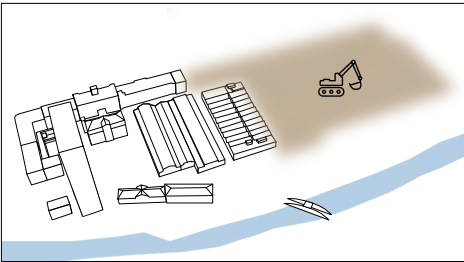
Vid transformationen av området förs en del av karaktären vidare genom återbruk av material i mark och byggnader.

IMMATERIELLA SPÅR

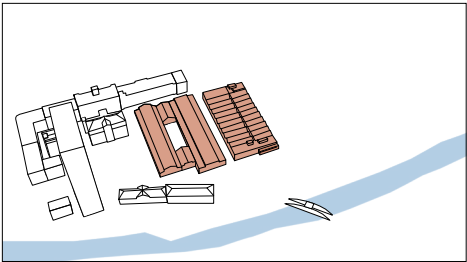
Områdets industrikaraktär bygger även på immateriella spår som gatornas och byggnadernas namn samt berättelser kopplade till SKF:s verksamhet. Vid utvecklingen av området kan tillfället tas i akt att exempelvis genom namngivning och konstnärlig utsmyckning lyfta fram denna unika historia.

HISTORIEN PEKAR MOT FRAMTIDEN

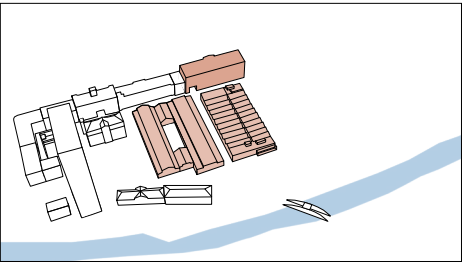
Beskrivningen och upplevelsen av industrimiljöns utveckling under drygt ett sekel ger en riktning framåt. Den vid första anblicken enhetliga gestaltningen rymmer en mångfald av uttryck, material och detaljer. Det finns gott om inspiration att hämta från denna unika platsspecifika industrimiljö, både av det som bevaras och det som rivs.



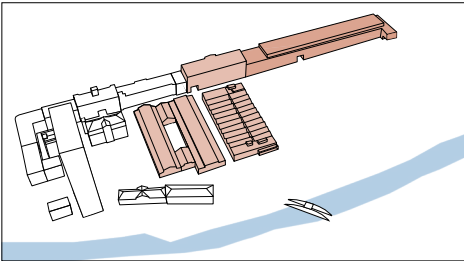
steg 1: rivning och sanering



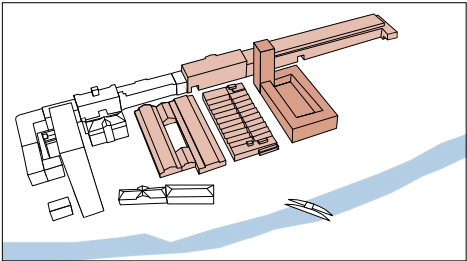
steg 2: renovering, om- och tillbyggnad av hus M och R



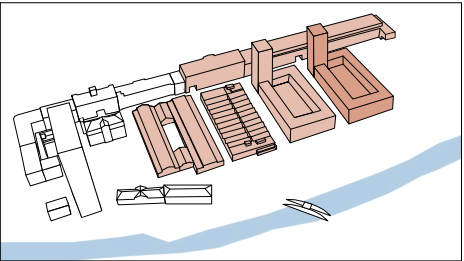
steg 3: Hus K byggs i ramen längs Artillerigatan



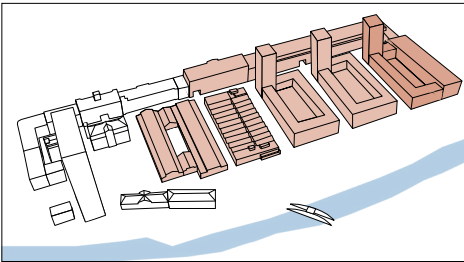
steg 4: hus C byggs i ramen längs Artillerigatan



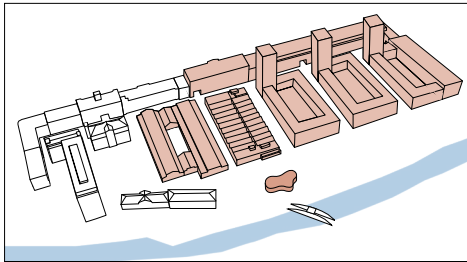
steg 5: Kv V byggs



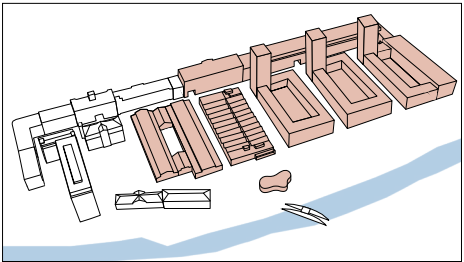
steg 6: kv T byggs



steg 7: Kv B byggs



steg 8: paviljongen byggs



området utbyggt!

bilder: Liljewall

SAMMANFATTANDE KARAKTÄRSDRAG SOM SKA VARA UTGÅNGSPUNKTER I FÖRÄNDRINGEN:

UTSIDAN/RAMEN

- Monumental och med fasader i liv mot Artillerigatan och Ryttmästaregatan.
- Enskilda byggnader med subtilt individuella karaktärer.
- Hus K framträder i siluetten mot Artillerigatan.
- Portiker ska koppla ihop utsidan med insidan.
- Tegelfasader i röda toner ska dominera.
- Regelbunden, vertikal fönstersättning. Fönster placerade som hål i mur.
- Flacka tak.

INSIDAN

- Sammanhållen variation i arkitekturen med olika byggnadshöjder.
- Tegelfasader i jordnära kulörer och inslag av material som plåt och puts.
- Regelbunden fönstersättning.
- Varierat taklandskap, med huvudsakligen låglutande tak.
- Kontrast mellan hårdgjorda gator och park/gröna gårdar.
- Gator där gatsten, platsgjuten betong och asfalt dominerar.

Mark, gator och platser

Översiktlig situationsplan

SITUATIONSPLAN

Två östvästliga gator leder trafiken genom området och binder samman de gamla kullagerfabrikernas olika delar. Portiker länkar insidan till utsidan och öppnar nya stråk och rörelsemönster.

Ett par broar över Säreån finns kvar och kopplar samman de gamla kullagerfabrikerna med SKF:s nuvarande verksamhetsområde söder om ån.

- ➔ blå pil för allmän platsmark
- ➔ röd pil för kvartersmark

KULLAGERGATAN

Gräns mellan park och kvartersstad

Lokalt huvudstråk och aktiva bottenvåningar

Förskolor/bostäder

RYTTMÄSTAREGATAN

Cykelstråk

Angöring parkeringsgarage

Gräns mot intilliggande område, Bellevue

RULLAGERGATAN

Lokalt huvudstråk

Verksamheter/bostäder

Blandande funktioner

ARVID PALMGRENS GATA

Gågata

Kommers och kultur

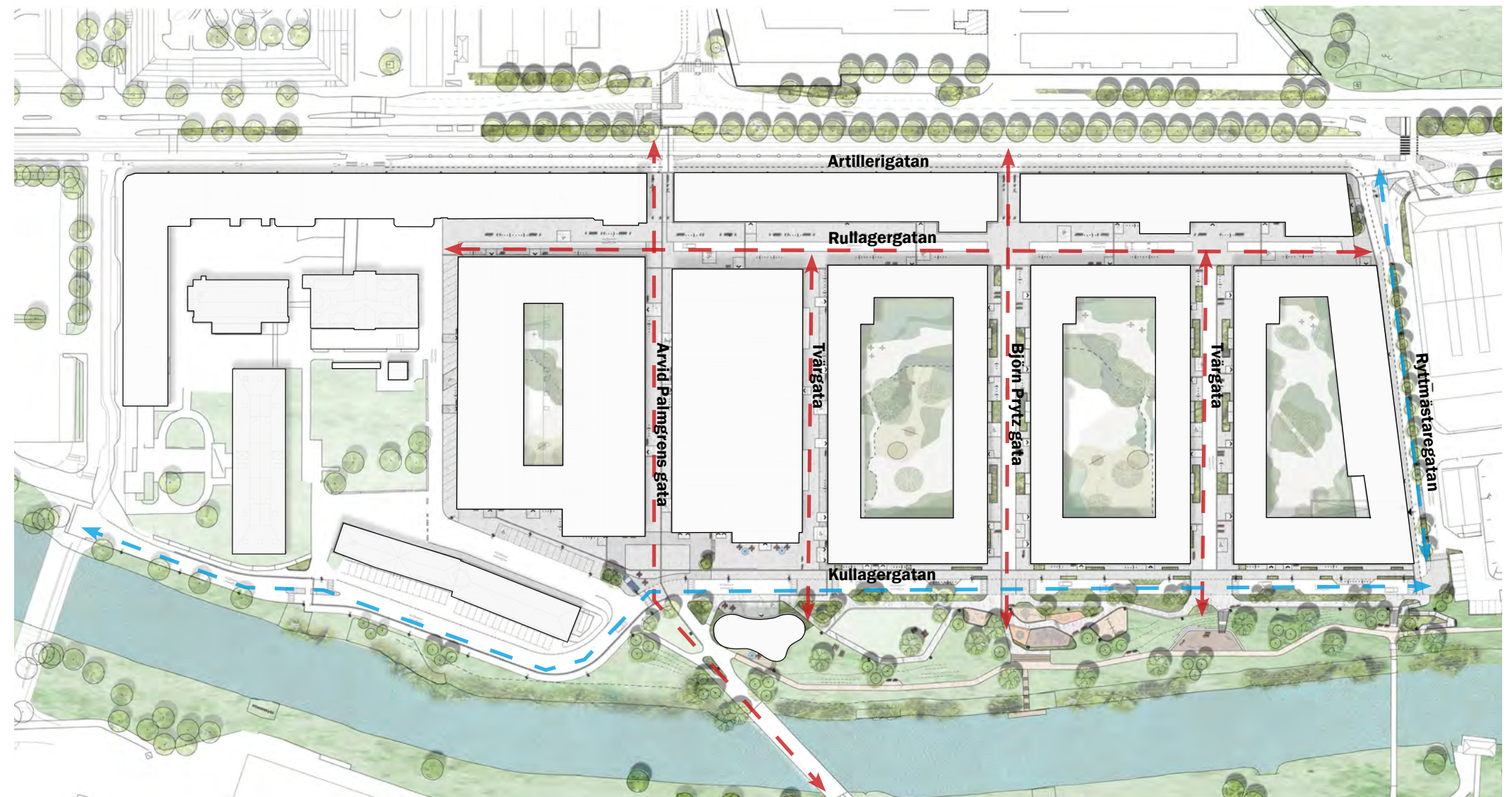
Via portik koppling mellan Artillerigatan och parken

ÖVRIGA TVÄRGATOR

Huvudsakligen bostäder

Möten

Portik



Situationsplan. Bild Liljewall

Mark, gator och platser

Bakgrund och övergripande principer för allmän platsmark och kvartersmark

Innan omvandlingen består området av äldre industribebyggelse med tillhörande mark, såsom inlastningsytor och parkeringar. Mellan industrimarken och Säveån finns en äldre park i ett tidigt skede av igenväxning. Spår från parken är stora uppvuxna träd.

Marken består till stora delar av smågatsten, vanligen belagd med asfalt som är nedsliten i olika grad och blottar stenen. Äldre spårområden förekommer i anslutning till järnvägsbron, där räls ligger synlig. Lastkajer av platsgjuten betong, ibland skodd med stål.

Utrustning, räcken och liknande är sparsamt använt. Den utrustning som finns består i allmänhet av smitt järn från tiden fram till och med 1950-talet och av profiler i varmförzinkat stål från senare tid.

Utformningen som presenteras i gestaltningsprogrammet är exempel på lösningar, inte färdiga förslag.

Allmän plats som ingår i denna detaljplan innefattar del av Ryttmästaregatan och Kullagergatan, samt grönområdet vid Säveån. Övrig mark inom detaljplanen blir även i framtiden kvartersmark. De allmänna gatorna får en viktig funktion i stadsdelen för att på ett säkert sätt leda trafiken till, från och genom området. Kvartersgatorna blir viktiga stråk för de som vistas i området och är tillgängliga för alla. Gatorna kantas av entréer, lokaler och bostäder. Trafikmängden bedöms liten och gatorna innanför "ramen" är att betrakta som lågfarts- eller gågator.

Parkmiljön längs Säveån ska bli en del av ett parkstråk som på sikt följer åkanten i östvästlig riktning och binder samman stadsdelarna. Tillgång till vattenkontakt är viktig och en brygga ska anläggas vid åkanten. Parken blir betydelsefull både för de som ska bosätta sig här och boende i hela Gamlestaden. Den ska innehålla kvaliteterna vila, mötesplats, lek och samtidigt vara en grön oas. Parken vid Säveån utgör den dominerande gröna ytan inom planområdet. Grönskan skymtar man redan vid portikerna och den kontrasterar mot gatumiljöerna med sin mjukare karaktär.

Gestaltningen av allmän plats och kvartersmark ska upplevas som en helhet där de som besöker stadsdelen inte lägger märke till gränser mellan olika fastigheter. All mark är delar av den industrimiljö som har växt fram under många decennier.

Utformningen av marken ska utgå från det industriella arvet och utgör i huvudsak ett och samma golv i en nivå. Gestaltningen tar också utgångspunkt i den historiska kontexten i fråga om materialitet, praktisk rationalitet och funktion, men också från de behov som en modern kvartersbebyggelse med blandade funktioner har. Exempel på detta kan vara att funktioner som cykel- och tillgängliga parkeringar och kör- och gångtor får olika ytskikt som är anpassade för respektive användning. Resultatet blir ytor med olika material där inramningar och dekorativa avgränsningar av markytor undviks i möjligaste mån.

De olika materialen ska möta varandra på ett enkelt sätt vilket stämmer väl överens med hur marken hanterats historiskt. Där det undantagsvis behövs kanter, murar och liknande ska de vara enkla och gedigna. Gatumiljöerna blir huvudsakligen hårdgjorda, men vissa stråk får inslag av grönska bland annat som en del av dagvattenhanteringen.

Ytskikten utgörs av material med kopplingar till platsen, till exempel gatsten, asfalt och platsgjuten betong. Befintliga material och bygghälsor från platsen återanvänds så långt det är möjligt.

Byggnaderna landar på en yta av gatsten, kompletterad med platsgjuten betong där tillgängligheten är extra viktigt, tex vid entréer eller viktiga övergångar. Runt de befintliga kulturhistoriskt viktiga byggnaderna M och R är gatsten det dominerande markmaterialet.

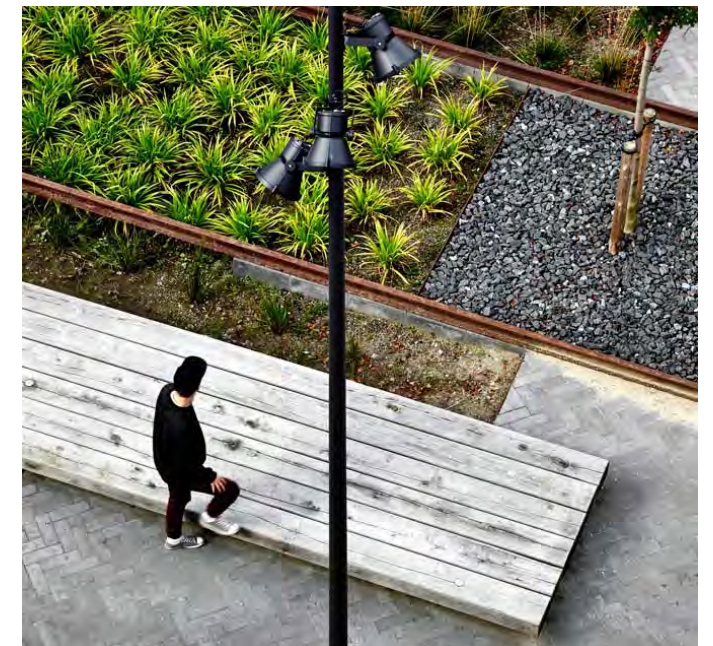
Det ska vara enkelt att ta sig fram längs tillgängliga stråk. Ytor där bilar kan köra utformas på ett sätt så att farten reduceras. Olika markmaterial möts direkt eller med en smal linje av cortenstål eller liknande.



Smågatsten och galler i samma nivå. Referens: Prada Foundation, Milano, OMA architects



Gradängar och trappor anpassas efter den befintliga topografin och binder samman olika nivåer, lekplats i Berlin. Rehwaldt Landscape Architects.



Godsbanearealet. Referens från Aalborg. Sangberg arkitekter. Bild: Wichmann+Bendtsen



Exempel på en balk som blir en del av en bänk. Referens: Varvsstaden i Malmö. Bild: Liljewall

Allmän platsmark

Parken

LEDORD

Rofyllt

Naturligt

Inbjudande

Parken blir en större bostadsnära park och ska ge plats för möten och lek samtidigt som den ska vara en grön oas och plats för vila. Den ska utformas välkomnande och inte uppfattas som privat. Parken ligger i planområdets södra del - både på plana ytor och i slänten ner mot ån. Kopplingen i öst- och västlig riktning längs med Sävån är en del av stadens blågröna stråk som finns utpekade i översiktsplanen. Detta är en viktig koppling att bygga på och att befolka stråket är centralt ur ett trygghetssperspektiv.

I grönområdet finns idag utspridda anläggningar som har hanterat pumpar för vatten från ån, utlastning till pråmar från källarplanet och ledningar för bland annat dagvatten. Mellan anläggningarna har en parkmiljö med planterade träd funnits. Enligt de trädinventeringar som utförts är flera av de stora träden särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition, en del är större lövträd.

Parken ges en utformning som hämtar inspiration från den långsträckt formen. Gångar rör sig mellan befintliga träd och antar en naturanpassad linjeföring som följer den befintliga topografin. Det övre tillgängliga stråket kan vara av platsgjuten betong och ska ges en mer ordnad parkliknande karaktär. Det övre parkstråket förstärker tillgängligheten för personer med nedsatt rörlighet.

I de nedre kuperade delarna av parken blir det svårt att uppnå full tillgänglighet och markmaterialet kan därför bli mjukare, exempelvis stenmjöl. Längs med stråken placeras bänkar där den som besöker parken kan slå sig ner och blicka ut över parken och årummet.

Parken har en tydlig gräns mot Kullagergatan med planteringar med tydliga avslut som skapar en distinkt gräns mot gatumiljön.

Stråket från Arvid Palmgrens gata och vidare genom parken över järnvägsbron blir en viktig koppling och ett promenadstråk. Längs stråket passerar besökande paviljongen som ligger inbäddad i parken. Här lockas man att slå sig ner intill paviljongen i den lummiga parken.

Ner mot Sävån återställs och förstärks naturmarken med ängsvegetation och en stor mängd träd och buskträd. Under de stora träden i de övre delarna kan skuggplanteringar anläggas och i de nedre delarna kan ängar etableras.

Närmast Sävån finns en ekologisk kantzon med en befintlig vegetationsbård. Ytorna närmast Sävån berörs av en miljödom som är kopplad till kommande exploatering och de krav som ställs då ån är ett Natura 2000-område. Miljödomen tillåter bland annat att en brygga anläggs och att nya erosionsskydd byggs på de platser där anläggningar rivs.

Det nya erosionsskyddet vid ån ska utföras så att växter har lätt att etablera sig i vegetationsbården. I Natura 2000-området ska fisken och djurlivet i Sävån få bättre livsvillkor bland annat genom överhängande grenverk som kastar mjuka skuggor över vattnet. Kontakten med vattnet blir begränsad under den gröna säsongen, men bryggan gör det möjligt att komma nära.

Bryggan blir en viktig målpunkt i parken tillsammans med flera andra platser. De öppna och mer plana ytorna i västra delen av parken inbjuder till picknick, solbad, lek och spel. Lekplatsen ligger centralt i parken och blir en målpunkt för barn i området. Utrustning i parken är av naturliga, funktionella och gedigna material som gärna får ansluta till den tidigare verksamheten inom SKF på ett lekfullt sätt. På lekplatsen kan inslag av kullager och material som rostfritt stål bidra som lekutrustning samtidigt som de refererar till den tidigare industriverksamheten.



Exempel sektion parken vid Sävån, snitt genom lekplats och brygga, mellan Kv V & T. Bild: Liljewall



En park intill ett årum. Bron kopplar samman och kontakt med vattnet har skapats, i likhet med aktuell plan. Tikkurila, Åvik, Helsingfors av Loci. Bild: Pyry Kantonen



Blomsterängar kommer ända fram till gångstråket. Referensbild bostadsnära park, Rieteiland Oost, Amsterdam, av Buro Lubbers.



En brygga ger kontakt med ån. Sjukhuspark i Brilon, Tyskland. B.A.S. och Planergruppe Oberhausen. Bild: Claudia Dreysse



Gångvägen kantas av högt gräs. Park vid Hunters Point, Long Island, New York. Bild: Wade Zimmerman

Gator på allmän platsmark

Kullagergatan

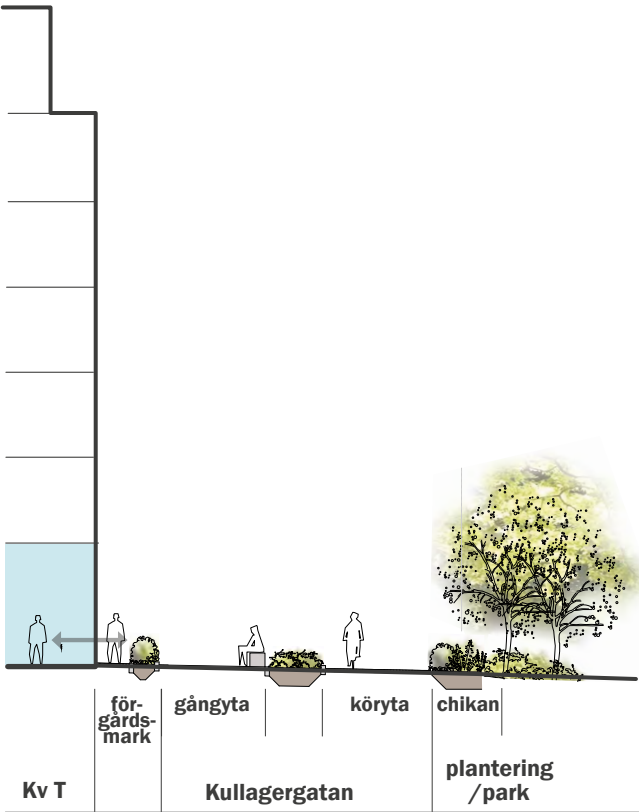
- LEDORD
- Gräns mellan grönska och hårdgjort
- Publikt stråk
- Låga hastigheter

Kullagergatan planeras som ett lågfartsområde. Gatan har få målpunkter för bil samt ett minimum av genomfartstrafik. Kullagergatan ska utgöra en kontinuerlig och visuellt tydlig gräns mellan kvarteren och parken.

Framför byggnaderna längs gatan finns förgårdsmark som tar hand om ledningar, cykelparkeringar och andra funktioner samtidigt som den är en del av den gemensamma vistelseytan. Förskolor har sina entréer mot Kullagergatan vilket ger liv och rörelse. På strategiska hörn finns publik verksamhet.

Gatan består av olika funktioner som cykelparkeringar, planteringar, sittmurar och möbler, vilka på ett naturligt sätt anvisar var bilarna kan vara. Inspiration ska hämtas från den historiska gatan med bland annat räls, asfalt, smågatsten och grönska.

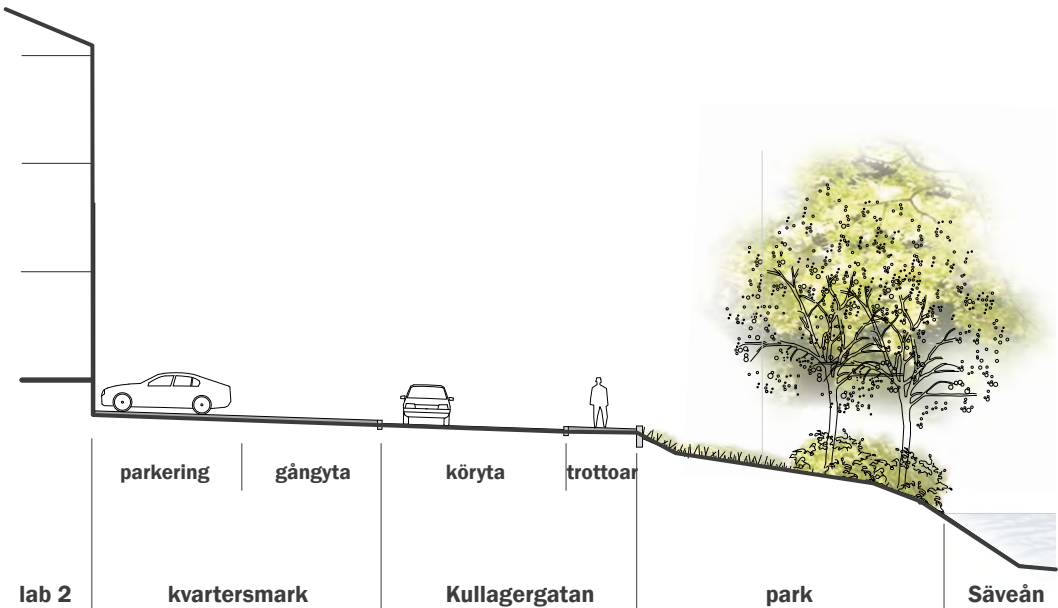
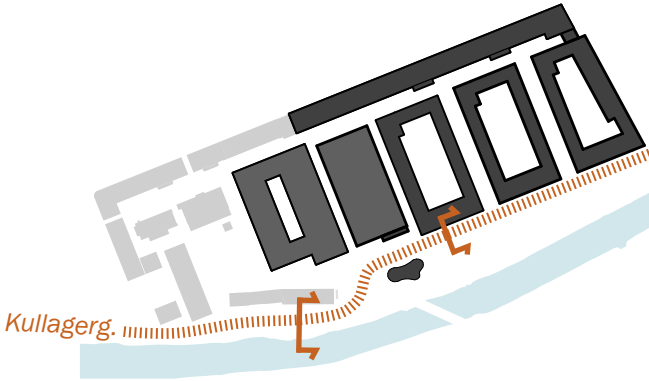
Mellan järnvägsbron och Hornsgatan ges gatan en enklare utformning med kantstöd som skiljer trottoar från körbana. Muren som avgränsar naturmarken ner mot Säreån och dess vägräcke bibehålls om möjligt för att minimera påverkan på natura 2000-området.



Exempel sektion Kullagergatan



Platsgjuten betong, stål, smågatsten.
Referens från Oceanhamnen, Helsingborg
Bild: Liljewall



Exempel sektion mot Säreån, framför lab-byggnaderna



Verksamheterna växer ut och skapar intressanta kantzoner längs stråket. Ett par olika markbeläggningar. Referens Varvsstaden, Malmö.
Bild: Wingårdhs, Varvsstaden

Gator på allmän platsmark

Artillerigatan & Ryttmästaregatan

LEDORD

Tillgänglighet för gående och cyklister

Aktivering av bottenvåningar

Portiker som öppnar upp

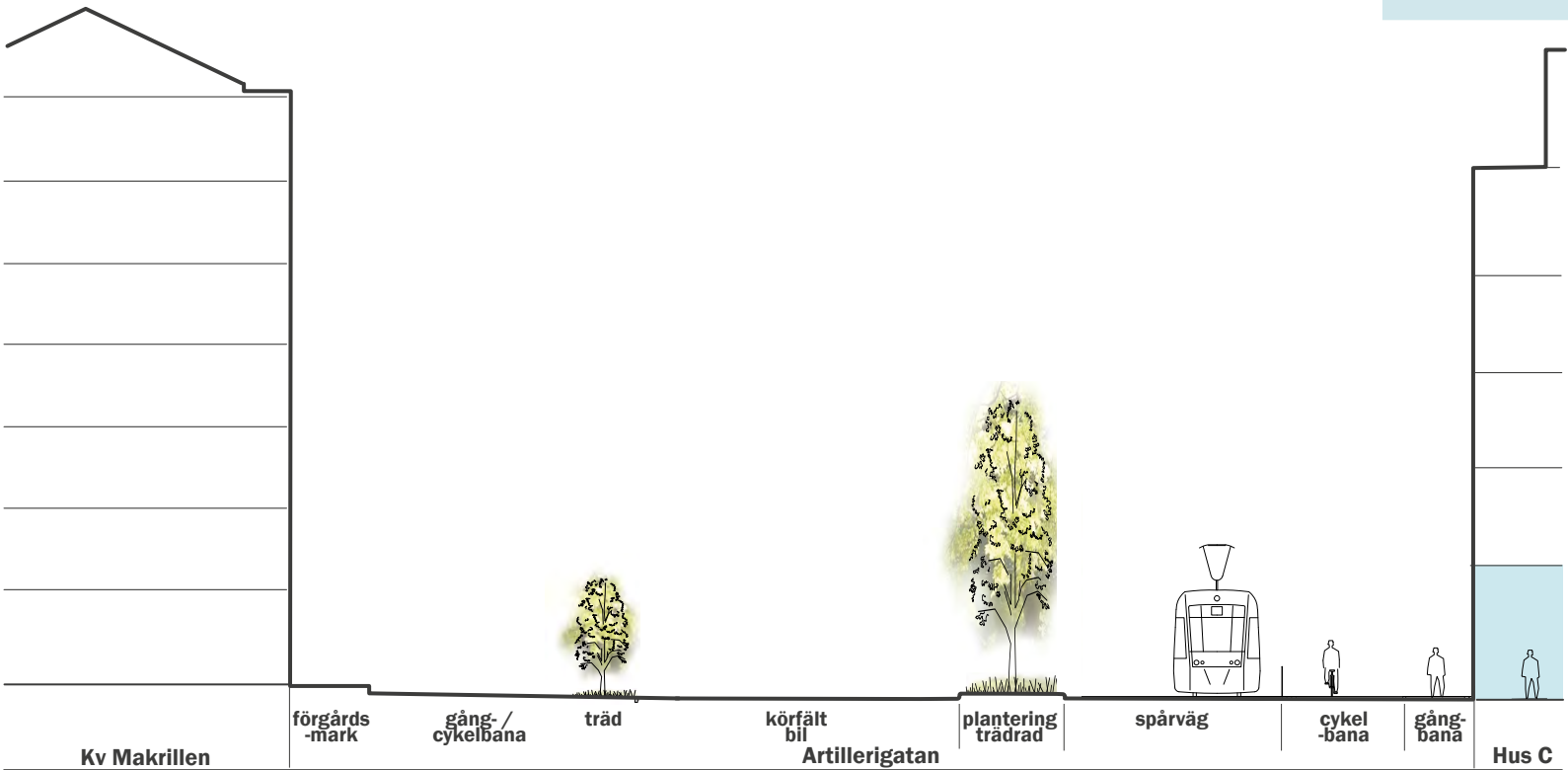
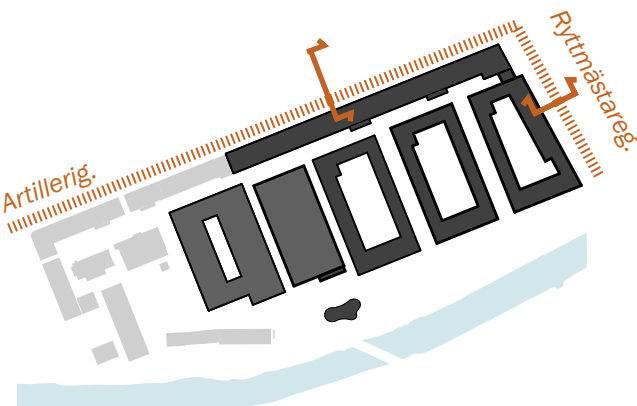
Idag upplevs Artillerigatan för de flesta i farten och den kommer att vara en fortsatt viktig genomfartsgata. Spårvagnens placering längs södra delen av gatan begränsar ambitionen att göra bågge sidor till en levande stadsgata.

Ryttmästaregatan är idag enkelriktad mellan Stallmästaregatan och Artillerigatan. Komplexiteten kring korsningen vid Artillerigatan påverkar möjligheterna att i dagsläget skapa en dubbelriktad gata. Befintliga ledningar i gatan kan påverka nya träds placering.

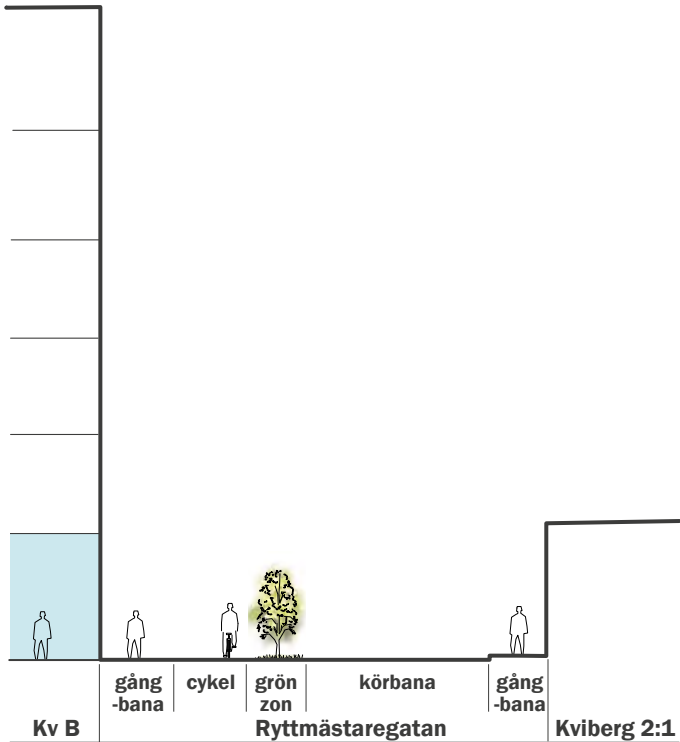
Gång- och cykelbanan på Artillerigatans södra sida breddas för cyklande så att den når sig standard för cykelpendlingsstråk och avgränsas mot spårvagnar av staket. Delar av GC-vägen påverkas av nytt korsande gångstråk och övergångsställe, samt nya portiker och entréer från planområdet. Två nya portiker mot Artillerigatan kommer bidra till att öppna upp området, särskilt den nya portiken genom hus K som placeras nära spårvagnshållplatsen SKF.

Pelarekarna längs spåren utgör kvarvarande vegetation och rumsbildare. Befintliga markmaterial som asfalt med friser av stor- och smågatsten anpassas och återskapas. Staket mot spårvagn utformas på ett trafiksäkert sätt för att skilja cyklar från spåren. Fler entréer byggs längs gatan och bottenvåningarna blir mer aktiva än tidigare.

Längs Ryttmästaregatans västra sida anläggs stråk för gående och cyklister. Stråket avgränsas från körbanan av kantsten och en smal zon med plats för träd. Gångstråk från Stallmästaregatan ansluts till Ryttmästaregatan. Längs gatan planeras ytterligare träd planteras för att tydligt binda samman Bunkebergets grönska med årummet. In- och utfart till parkeringsgarage under de nya kvarteren anordnas i gatans sydvästra del. Trafik till och från garage samlas vid denna port vilken bör markeras på ett tydligt och trafiksäkert sätt.



Exempel sektion Artillerigatan



Exempel sektion Ryttmästaregatan



Visionsbild som visar Artillerigatan och portiken vid spårvagnshållplatsen. Bild: Liljewall

Kvartersmark

Arvid Palmgrens gata & platsen söder om Hus R

LEDORD

Kommers och kultur

Aktivt spontant stråk

Möte med historisk industrimiljö

Arvid Palmgrens gata ligger mellan de industrihistoriska husen M och R. Den historiska kopplingen och den industriella karaktären är viktig att lyfta fram.

Området söder om Hus M och R består idag av stora öppna ytor och otydliga stadsrum med olika användningsområden. Den södervända ytan vid Hus R som delas av en terrassering har förutsättningar att utvecklas till en plats som samlar korsande stråk och olika verksamheter.

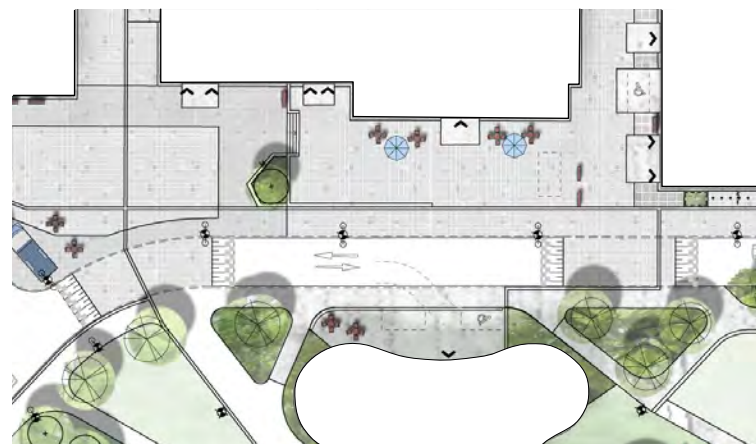
Arvid Palmgrens gata blir ett viktigt stråk mellan Gamlestaden norr om Artillerigatan, via den nya portiken, till verksamhetsområden på andra sidan Säveån. Längs Arvid Palmgrens gata planeras varierade verksamheter med t ex handel, små hantverksverkstäder, kulturverksamheter och restauranger.

Gatan får en utformning som direkt svarar mot industrikaraktären med ett gemensamt golv. Längs

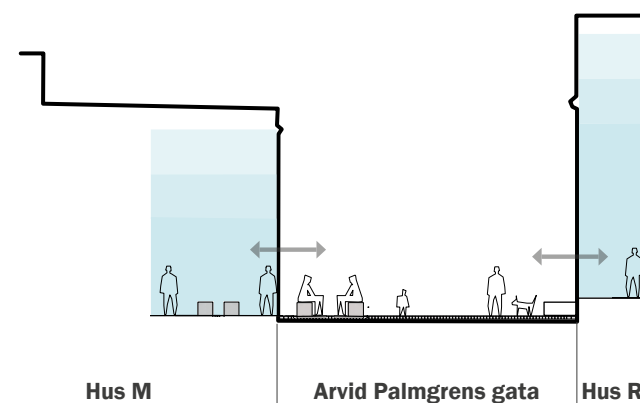
byggnaderna uppstår flera målpunkter och entréer vilket skapar rörelser och stråk tvärs över gatan. Här ska det vara möjligt att ha food-trucks, torghandel och gårdsfest.

Platsen söder om hus R förblir en öppen och flexibel yta som ger möjlighet till spontanitet, rörelser, möten, evenemang, food-trucks och många andra typer av användning. Parken tillsammans med enstaka träd bidrar till att ram in torget och förstärker rumsligheten på den södervända platsen, samt skänker skugga att vistas i under varma dagar. På Hus Rs söderfasad möjliggörs en tillbyggnad som gör byggnaden mer tillgänglig och utåtriktad.

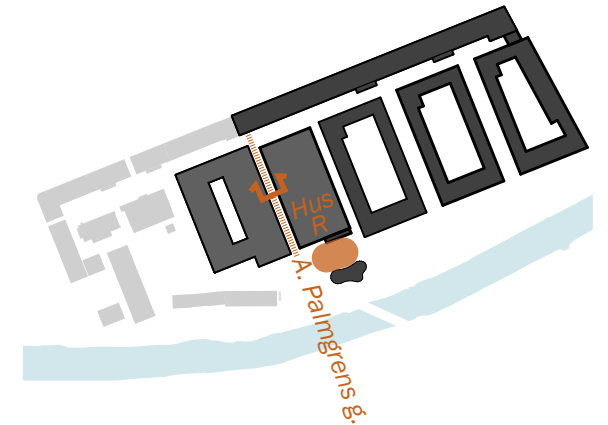
Paviljongen vid parken får entréer mot platsen, där huvudstråk fördelas mot olika målpunkter. Marknivåerna justeras för att förbättra tillgänglighet och dagvattenhantering. Ytskikten tillåts variera så länge platsens öppenhet och tillgänglighet dominerar uttrycket.



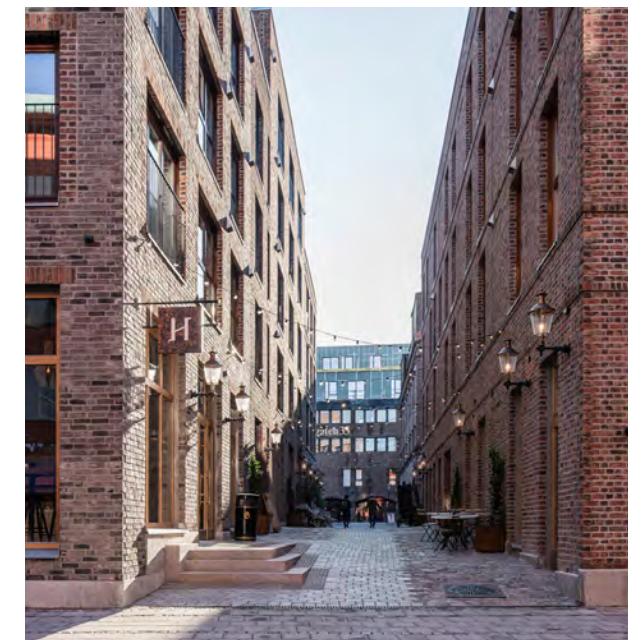
Platsen söder om hus R och paviljongen i parken.



Exempel sektion Arvid Palmgrens gata



Enstaka träd vid platsbildning, Timekeeper's square, Manchester, Buttress Architects.
Bild: Daniel Hopkinson



Lokalgata med omsorgsfullt gestaltad markbeläggning som aktiveras av uteservering mm. Nygaardspladsen, Frederiksstad, Mad arkitekter.
Bild: Kyrre Sundal



En fri yta för spontana aktiviteter på Magasinsgatan i Göteborg. Bild: Helen Andersson



Arvid Palmgrens gata och platsen söder om Hus R blir viktiga i stadsdelen. Funktioner som torghandel, food trucks, serveringar, events och möten ger förutsättningar för en levande miljö, Vulkan i Oslo.
Bild: Fredrikke Wiheden

Kvartersmark

Rullagergatan

LEDORD

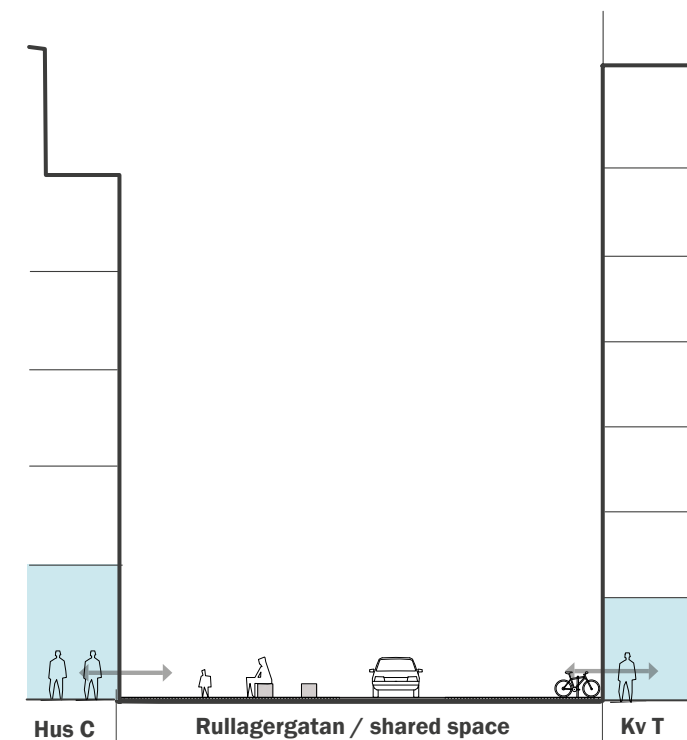
Stadsmässig

Livfull

Aktiva bottenvåningar

Rullagergatan utgör tillsammans med Kullagergatan östvästliga stråk inom SKF och länkar området till Hornsgatan och Ryttmästaregatan. Rullagergatan har goda förutsättningar att bli en stadsmässig gata kantad av äldre och nyare byggnader med varierat innehåll.

Längs Rullagergatan ska gata och byggnad interagera. Entréer till verksamheter och bostäder tar plats i gaturummet och tillåts att växa ut. Rullagergatan blir en vistelseyta där olika typer av trafikslag samsas. Markytan ska hålla samma höjdmässiga nivå då det saknas kantstenar och tydlig uppdelning mellan olika trafikslag. Platsen struktureras av olika funktioner så som cykelparkeringar, planteringar och sittmurar/möbler.



Exempel sektion Rullagergatan

Tvärgatorna

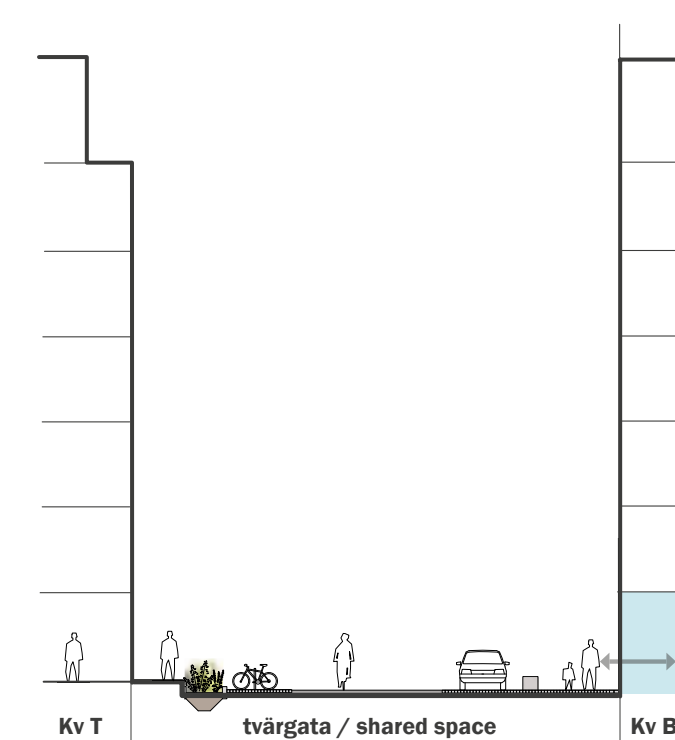
LEDORD

Lugna gator

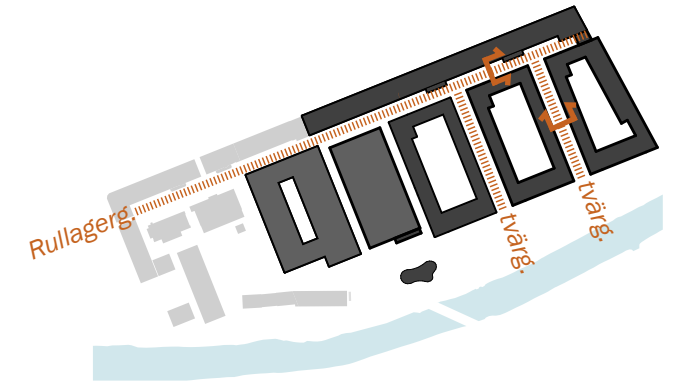
Möten mellan boende

Lek och vistelse

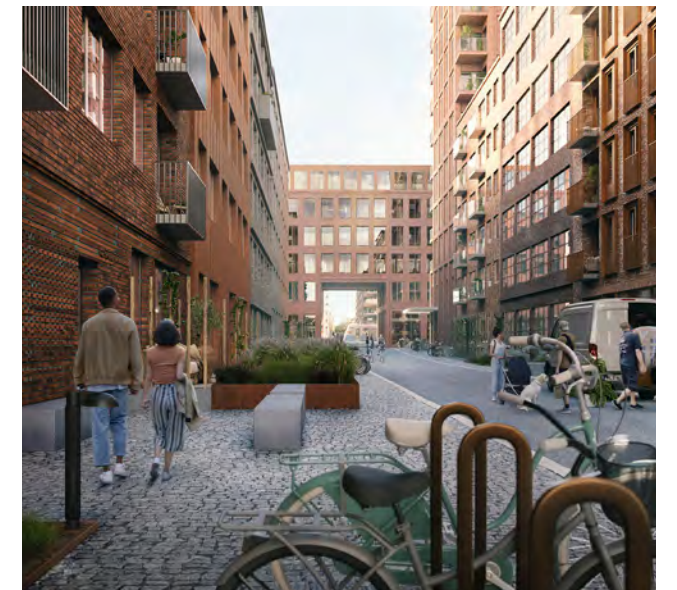
Tvärgatorna kopplar ihop Rullagergatan med Kullagergatan och parken. Längs med tvärgatorna blir det ett stort inslag av bostadskomplement och bostäder, även i markplan. Bostädernas behov påverkar gatornas utformning och bidrar till levande gator. Biofilteranläggningar med växter anpassade för dagvatten bildar en privat zon mellan gata och bostad längs delar av gatorna. I söder planeras förskolor med angöring från tvärgatorna. Tvärgatorna är vistelsezoner utan tydlig uppdelning mellan olika trafikslag. Korsningarna mot intilliggande gator innehåller olika funktioner som cykelparkeringar, tillgängliga parkeringar, planteringar och sittmurar/möbler. Tvärgatorna ska gestaltas för att underlätta och stimulera möten.



Exempel sektion tvärgata



Utsnitt ur visionsbild Rullagergatan. Här samsas olika trafikslag på en och samma höjdnivå. Gatan delas in i olika områden med hjälp av olika markbeläggning. Gatan befolkas med uteserveringar etc. Bild: Liljewall.



Utsnitt ur visionsbild tvärgata. Upphöjda uteplatser inramade av grönska skapar privata zoner längs tvärgatorna. Olika funktioner som sittmurar, cykelparkeringar, grönytor ger struktur till platsen. Bild: Liljewall.



Referensbild för Rullagergatan som ett aktivt och levande gaturum. Referens: Charlton riverside, Faraday works, London. Coffey Architects, Studio Egret West.



Ett annat sätt att möta gatans karaktär av industrimiljö. Gatsten och platsgjutet betong avgränsat av stål. Oceanhamnen, Helsingborg. Bild: Liljewall

Belysning i utemiljön

LEDORD

Trygghetsskapande

Enhetligt och genomtänkt

Synliggör

HELHET OCH DIFFERENTERING

Att skapa en helhet i belysningsutformningen är en viktig parameter för att samla kvarterens visuella uttryck så att det upplevs strukturerat och välplanerat. Identitetskapande, rumsskapande och socialt ljus ska samla de visuella uttrycken och skapa en tydlig identitet. Enhetlighet i armaturer och stolpars utformning bidrar till att stärka karaktären.

Differentiering innebär att belysningen främjar förståelse för området och bidrar till att definiera kvarterets olika funktioner som vägar, parkeringar, platser och torg. Belysningen ska anpassas efter områdets olika gatutyper för att skapa trygghet, struktur och visuell hierarki. Strukturen främjar rörelsen genom området och skapar tydlighet.

MÄNSKLIG SKALA

Att utforma belysningen efter människans behov innebär att de offentliga rummen görs mer tillgängliga även under dygnets mörka timmar. Belysningen ska utformas i mänsklig skala där stolphöjder och ljusnivåer är väl anpassade efter den omgivande bebyggelsen samt stadsrummets karaktär och funktion. Belysningen ska medverka till ett jämlikt stadsrum genom att göra det tillgängligt för alla och skapa rum för sociala möten människor emellan. Belysningen ska även medverka till att kommersiella lokaler ges goda möjligheter att synliggöras i stadsrummet.

NATURLIGHET

Belysningen ska framhäva och samspela med omgivande färger och ytskikt. Ljuset ska kännas naturligt i sin omgivning. Längs tvärgator och i parken ska en varmare färgtemperatur användas för att skapa en naturligt ombonad känsla. En färgtemperatur på ca 3 000-4 000 K är lämplig.

SÄVEÅN

En gällande miljödom förutsätter att belysningen tar hänsyn till specifika krav i området vid ån, klassat som Natura 2000.

STADENS LJUS - STADENS MÅL

Skapa vackra, trygga och tillgängliga stadsrum

Förstärka stadens karaktärer och attraktionskraft

Tydliggöra stadsrummets form och funktion

Synliggöra samtliga trafikanter

Skapa långsiktigt hållbara lösningar

ATT TÄNKA PÅ

Ljus på vertikala ytor ökar läsbarheten av stadsrummet.

Kontraster, varierat ljus, skuggor och texturer hjälper ögat att uppfatta stadsrummet.

Välj belysning utifrån trafikantens situation (undvik överbelysning).

Allt ska inte vara belyst men det mörker som finns ska vara planerat och inte upplevas hotfullt.

Bländning försämrar vår möjlighet att röra oss bekvämt i stadsrummet och få rätt uppfattning av omgivningen.

Förutsättningar från Göteborgs Stad



Referensbild stämningsfull belysning av portik. William Ross Architects. Bild: Peter Hyatt



Insidan lyser upp utsidan, verksamheten på insidan synliggörs i stadsrummet. Rocky Mountain Hardware showroom, Idaho.



Exempel på belysning vid entré, här fasadmonterade armaturer vid restaurang.



Belysning av landskapselement är stämningsskapande "Tikkurila Waterfron" i Vantaa, Finland, design Loci. Bild: Pyry Kantone

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - ramen

- LEDORD
- Sammanhållen
- Monumental
- Strukturerad

URSPRUNG OCH KARAKTÄR

Ramen innehåller de byggnader som har utgjort SKFs fasad mot omgivande gator i Gamlestaden. Den befintliga byggnadsmassan uppfördes under några decennier där tidens olika ideal avspeglades i de röda tegelfasaderna. Byggnaderna har en tydlig hieraki där A-fabrikens karaktär av huvudbyggnad i fonden av Brahegatan och det något högre Hus K utmärker sig. Övriga byggnader är lägre och mer lågmälda. Genom de få ursprungliga portikerna passerade arbetarna i kullagerfabrikerna på väg till och från arbetet.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Sedan 1960-talet har ramen bestått av en ca 450 meter lång fasad mot Artillerigatan. Efter detaljplanens genomförande kommer där finnas en lika långsträckt bebyggelse, varav drygt hälften blir nybyggd. I likhet med befintliga byggnader i ramen ska de nya fasadernas fönstersättning mot Artillerigatan bli repetitiv och med ett vertikalt uttryck. Fönstren utformas som ”hål i mur” i fasader av huvudsakligen rött tegel. Ramens utsida och insida ges liknande fasaduttryck, men insidan blir mer varierad.

Nya Hus K, likt den ursprungliga byggnaden, reser sig i fonden av Treriksgatan och står fram som en självständig byggnad även om den är sammanbyggd med sina grannar. Våningshöjderna blir lite högre än i grannhusen för att spegla den ursprungliga ”dagsljusfabriken” med höga fönster och generösa rum. Hus K ges en egen karaktär som skiljer ut sig från de intilliggande husen.

Nya Hus C blir likt befintlig byggnad mer nedtonad och underordnar sig Hus K genom att den översta våningen är indragen.

PORTIKER

Nya portiker gör insidan mer tillgänglig. Portikerna bidrar även till att aktivera Artillerigatan och gör gatan tryggare. Väl utformade portiker är en väsentlig del av

gestaltningen och ska ge en föränning om vad som finns på andra sidan. De ges en rejält tilltagen bredd och höjd, med delvis transparenta väggar som väcker intresse att gå in. Portiken genom hus K blir kanske den viktigaste länken mellan utsidan och insidan där många kommer att passera på väg till och från spårvagnshållplatsen. Öppningen ska ansluta till Arvid Palmgrens gatas viktiga stråk och markplanet i nya Hus K öppnas mot omgivningen.

KANTZONER OCH MÖTET MED MARK

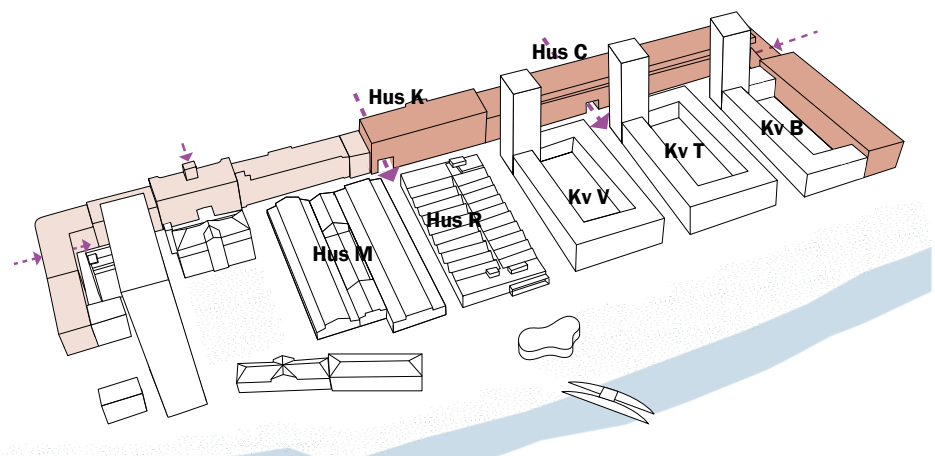
De långa fasaderna har kvar sin dominans, men öppnar sig mot omgivningen på ett annat sätt än under SKF-epoken. Fler entréer mot gatorna och mer aktiva bottenvåningar möjliggörs för mer levande stadsgator. Insidan mot Rullagergatan förväntas bli ett välbesökt stråk med många entréer, öppningar och glaspartier med låga bröstningar där byggnaderna interagerar med gatan. Även mot Artillerigatan ges fasaderna i kantzonen en större öppenhet även om gatan än så länge inte har möjlighet för angöring med bil.

TAKLANDSKAP

Hus C får indragen takvåning. Indraget är gynnsamt för dagsljuset på gatorna och omgivande byggnader, samt tar ner skalan när man rör sig i gatunivå. Terrasser, grönska och andra inslag kan finnas på de flacka taken i ramen. Takfot markeras genom en enkel, något utskjuten, list som definierar slutet på fasaden och bildar en övergång till taklandskapet.

MATERIAL OCH KARAKTÄR

Byggnader som ingår i ramen ska kännetecknas av repetitiva fasader av rött tegel där de väl tilltagna fasadlängderna accentueras. Dekorativa inslag i murningen ger fasaderna ett välbearbetat uttryck. Fasadmaterialet återfinns även i sockelvåningar som på ett subtilt sätt markeras i den sammanhållna gestaltningen. Fasaderna avslutas mot marken med låga socklar av betong eller natursten.



Gränsen mellan De gamla kullagerfabrikerna och resten av stadsdelen Gamlestaden består även i framtiden av en sammanhållen bebyggelse mot omgivande gator, den så kallade ramen. Visionsbild som visar ramen sedd från korsningen Artillerigatan-Ryttmästaregatan. Bild: Liljewall



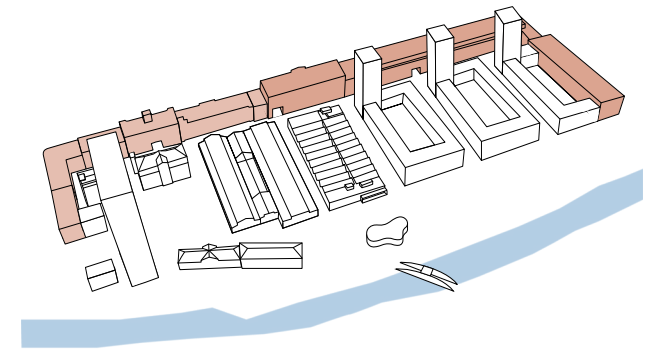
Visionsbild från Artillerigatan som visar en portik och gatan mellan kvarter V och T, i gatans fond skymtar parken vid Sæveån. Bild: Liljewall



Visionsbild från Artillerigatan som visar hållplats SKF och portiken genom hus K, på insidan skymtar R-fabriken. Bild: Liljewall

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - ramen

referenser



Bostäder mot Rullargatan utformas med detaljrika fasader. Referens: Bostadshus i London, ritat av DSDHA. Bild: Christoffer Rudquist.



Mot Rullargatans läggs extra omsorg om sockelvåningens utformning för att skapa variation och intimitet. Bild: Delta Light.



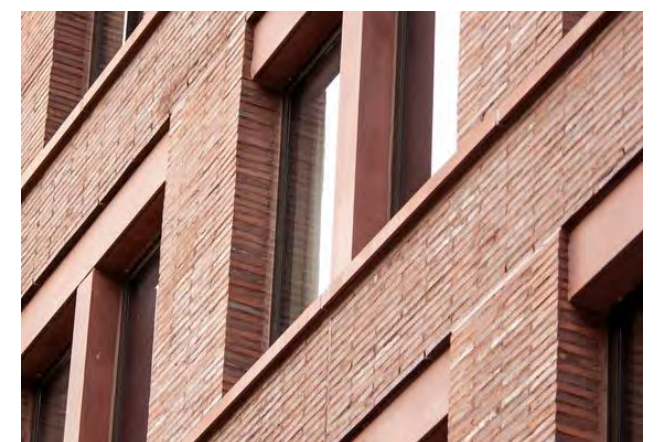
Fasader med upprepning och en enkel takfot. Sockelvåningen markeras med högre fönster och en lägre bröstning. Referens: The Hegeman i Brooklyn. Arkitekt och bild: Cook + Fox



Tegelpelare följer med till marken via en markerad sockelvåning. Fönster i markplan kan ha bröstning i sitt höjd. Referens: Godsfinkan i Malmö, arkitekt Fojab



Mot Artillerigatan ges byggnaderna en strikt och strukturerad arkitektur, vilket inte utesluter skiftningar. Bild från Carlsbergs byen. Bild: Liljewall



De två bilderna ovan visar en byggnad på Jane Street i New York, arkitekt David Chipperfield. En strikt fasad med dekorativa inslag och markerad sockelvåning inom en sammanhållen gestaltning. Enkel, men tydlig avslutning genom en utskjutande takfot. Bild: James Ewing

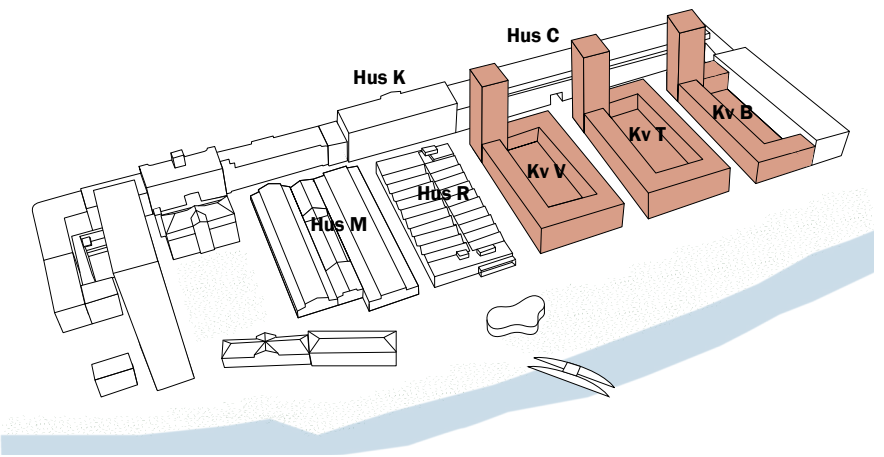
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - insidans kvarter

LEDORD

Sammanhållen variation

Stadsmässig karaktär

Trivsamma boendemiljöer



URSPRUNG OCH KARAKTÄR

Insidan av fabriksområdet uppvisar en brokighet. Byggnader med olika höjd, från olika tider, anpassade efter behovet inom kullagertillverkningen har präglat insidans bebyggelse. SKF byggde utifrån funktionella kriterier och utifrån tidens olika arkitektoniska ideal. Gator byggdes över och tekniska installationer placerades på ett osentimentalt sätt mellan och utanpå byggnader. Kullagerfabrikerna har präglats av en arkitektonisk mångfald, given av respektive tids behov och funktion, trots det har industrimiljön upplevts som enhetlig.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Den inre kvartersbebyggelsens nya struktur ska utgå från kullagerfabrikernas gamla gatumönster med två östvästliga stråk som binds samman av nordsydliga tvärgator.

Insidans kvarter bebyggs huvudsakligen av bostäder som har andra förutsättningar än industribyggnader när det gäller exempelvis husdjur, våningshöjder och våningsantal. Det kräver en omtolkning av arvet från industrimiljön när byggnadernas karaktär ska gestaltas till unika miljöer för bostäder, förskolor och arbetsplatser.

ENTRÉER & KANTZONER

Variationsrika kantzoner är en förutsättning för en levande stadsdel. I markplan finns entréer, verksamheter, bostadskomplement och bostäder som medverkar till en trygg och levande gata. Fasaderna ges en ökad detaljering i den nedre delen av byggnaderna och de förhöjda sockelvåningarna ska markeras på subtila sätt utan att nödvändigtvis byta fasadmateriäl.

Entréer utformas som tydliga och generösa öppningar mot gatorna. Där finns plats för cyklar, någon bänk och

möjlighet för verksamheter att ta plats. Där det finns bostäder i markplan läggs extra omsorg om trygghet och integritet för de boende.

BALKONGER

Långt utskjutande balkonger mot gator upplevs främmande för den industriella karaktären. Balkonger ska vara grunda eller delvis indragna mot gatorna, medan större balkonger placeras mot gårdarna. Balkonger får inte dominera fasaderna.

TAKLANDSKAP

Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd vilket inte utesluter ett varierat taklandskap som har kännetecknat industrikaraktären. Variationen kan uppnås med exempelvis olika byggnadshöjd, indragna takvåningar, olika takformer, terrasser, solceller, gröna tak och annat som bidrar till den unika miljön. Indragna takvåningar mot gatorna är gynnsamt för dagsljuset och ger en känsla av lägre byggnader. Fasaderna avslutas med en tydlig och enkel takfot innan taklandskapet tar vid.

MATERIAL & FÄRGSKALA

Tegel ska vara det huvudsakliga fasadmaterialet. Andra material och kulörer med kopplingar till platsens industrimiljö kan också vara lämpliga. Gemensamt för materialen är att de ska kännetecknas av tidlöshet och hög kvalitet. Materialens naturliga pigment utgör den huvudsakliga färgskalan. Då materialen är färgsatta är kulörerna dämpade och jordnära.

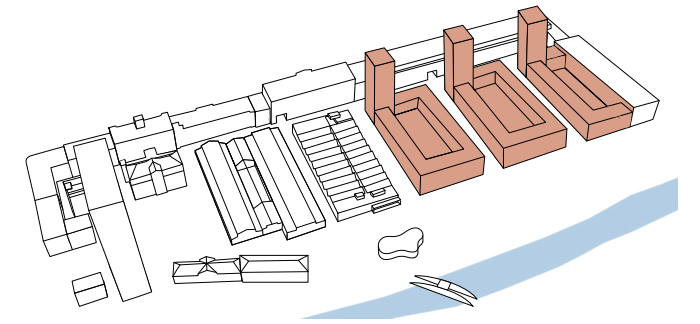
Både mot gaturum och gårdar hålls gestaltningen och materialen samman, men den kan vara något friare mot gårdarna. Fönstersättningen är regelbunden och präglas av “hål i mur” med vertikala proportioner. Till skillnad från ramens långa fasadlängder delas insidans fasader upp i fler enheter.



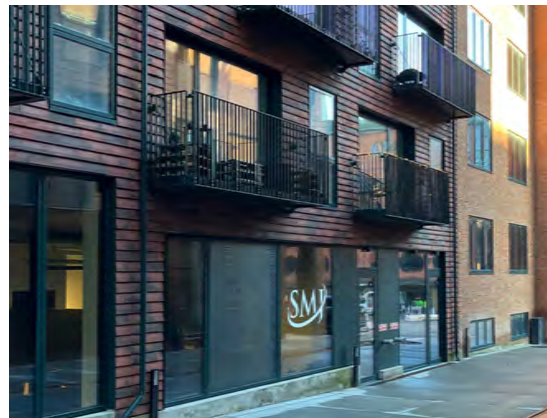
Visionsbild som visar en tvärgata mellan två kvarter och portik genom hus C i fonden. Bild: Liljewall

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - insidans kvarter

referenser



Keramisk fasad i kulör som påminner om koppar. Arkitekt: Meier Hug Architekten.
Bild: Roman Keller



På tvärgatorna är grunda balkonger möjliga. Fasad av skärmtegel i Carlsberg byen.
Bild: Liljewall



Indragna balkonger ger lugna fasader i Klagesmarkt, Hannover. Arkitekt: KSW.



Kontrasten mellan olika skalor och åldrar i Carlsberg byen.
Bild: Liljewall



Byggnader som ansluter till gatan med entréer och bostäder med uteplatser, Nordhavn i Köpenhamn. Bild: Liljewall



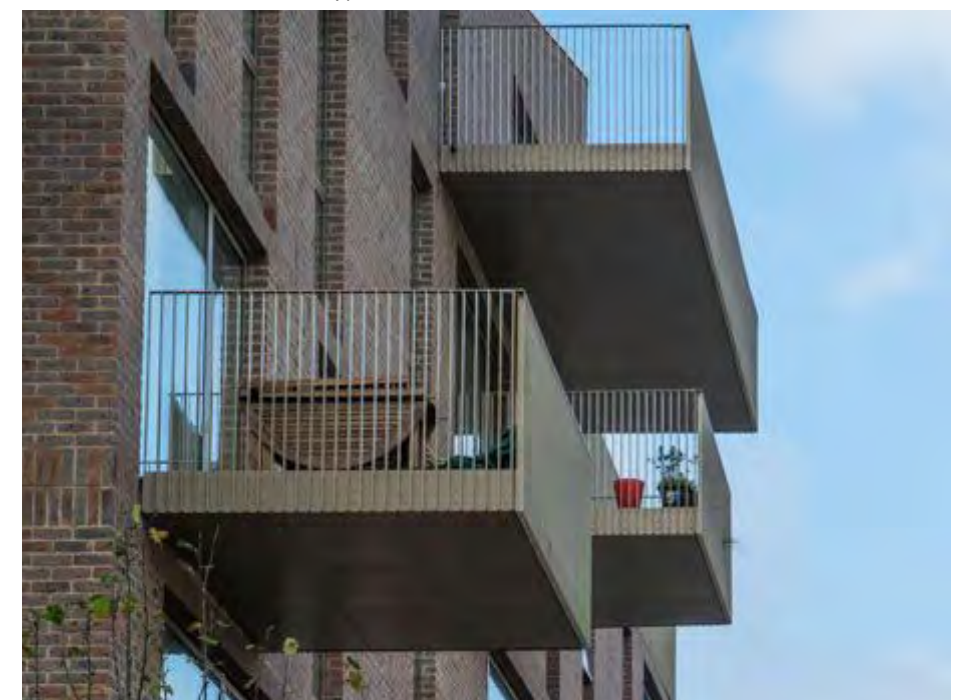
Varierade fasader inom en övergripande gestaltning. Sockelvåningar med såväl öppenhet som slutenhet, Klagesmarkt i Hannover. Bild: Marcus Bredt



Takterrasser på indragna takvåningar ger en känsla av att husen är lägre och ger ett varierat taklandskap, Leroy street, New York. Arkitekt: Workshop/APD.



Ombyggnad av kontorsbyggnad till bostadshus i Nacka. Arkitekt: Hermansson, Hiller, Lundberg arkitekter. Bild: Mikael Olsson



Mot gårdssidan kan balkongerna vara djupare än mot gatan. Brentford Lock West, London. Arkitekt: Duggan Morris.

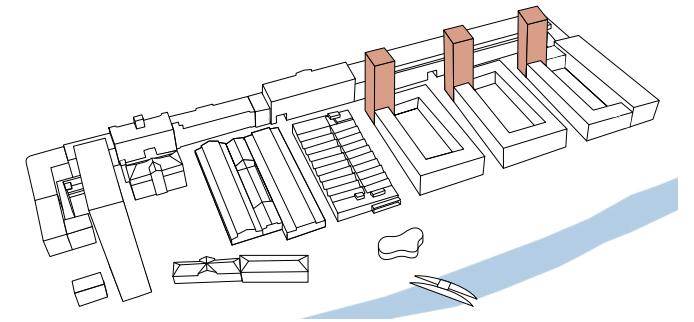
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - högdelar inom kvarteren

LEDORD

Vertikalitet

Identitet

Slankhet



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

De tre höga husen som planeras i kvarterens nordvästra hörn blir utropstecken i stadsdelen tillsammans med tidigare huvudkontor för SKF. Trots att högdelarna är en del av kvarteren ska de framstå som egna byggnader som tydligt landar på gatan. Tre höghus och tre stolta individer. De skiljer sig från varandra samtidigt som de har ett tydligt släktskap.

SOCKEL, KROPP & KRONA

Höghusen ska ges en tydlig och väl tilltagen sockelvåning med stora glasytor. Entréer betonas och markerade skärmtak kan bli ett signum för respektive byggnad. På entréplanet kommer det finnas verksamheter och lokaler, men husen innehåller också många bostäder och det ska kännas speciellt att gå in genom entrédörrarna. Högdelen kropp upplevs som slank genom att vertikaliteten i fasaderna betonas. Balkongerna är indragna och kan vara inglasade. Mot himlen avslutas högdelarna av en tydlig krona med en egen karaktär.

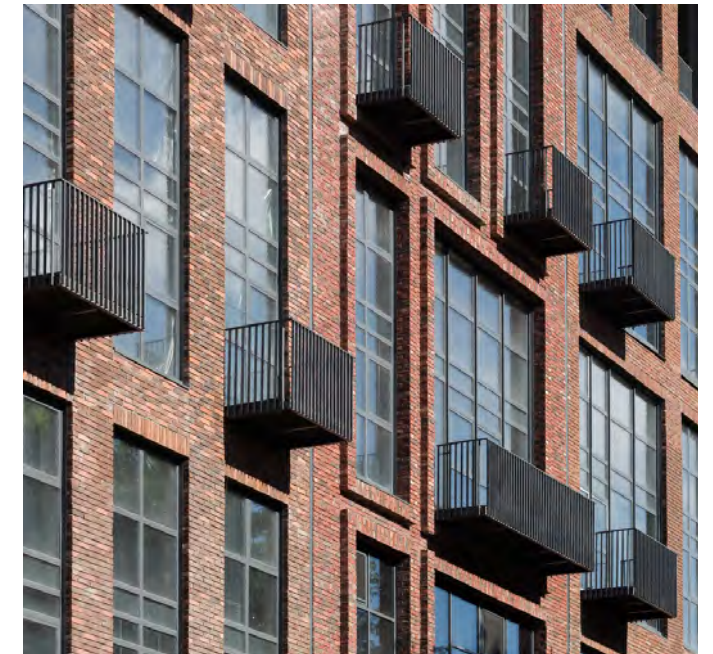
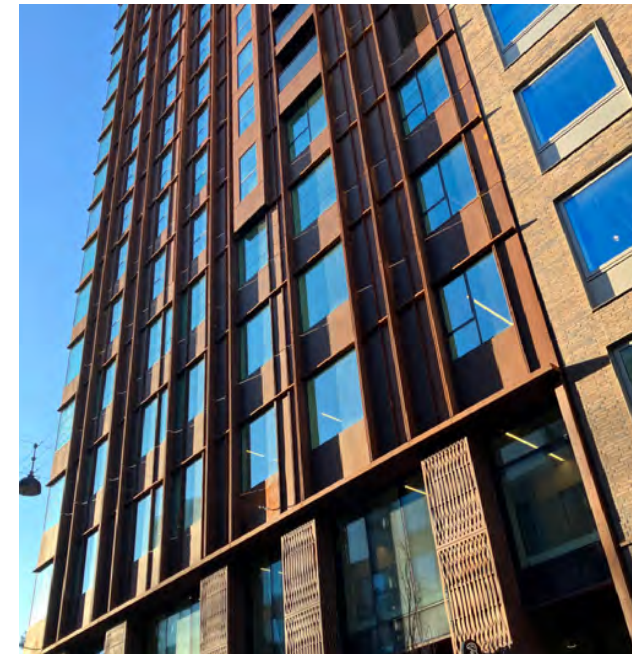
MATERIAL & FÄRGSKALA

Högdellarna har en färgskala som känns igen inom kvarteren. De skiljer ut sig, men inte på något utmanande sätt. Det är inte det dramatiska uttrycket utan höjden i sig som gör att byggnaderna blir tydliga markörer för stadsdelen.

Materialen kan vara tegel, corten eller något annat inom den dämpade färgskalan av jordfärger.



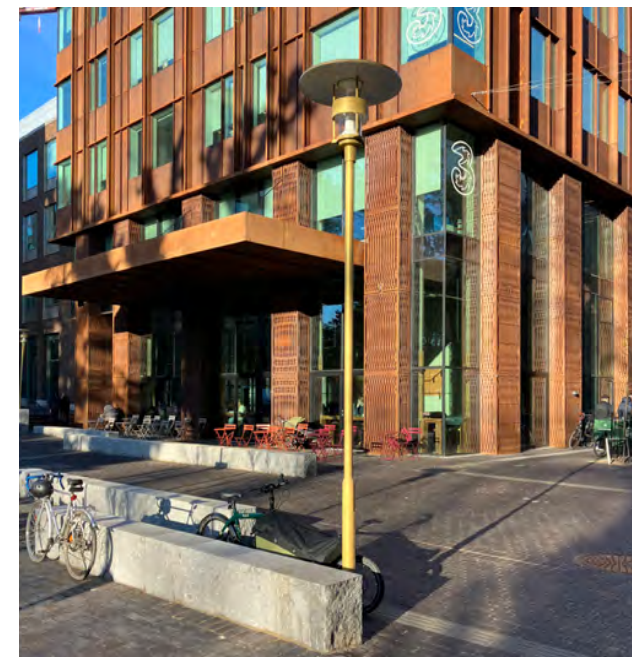
Vertikalitet genom dubbla våningsplan, samt en karakteristisk krona. Arkitekt: Eric Parry architects. Bild: Dirk Lindner



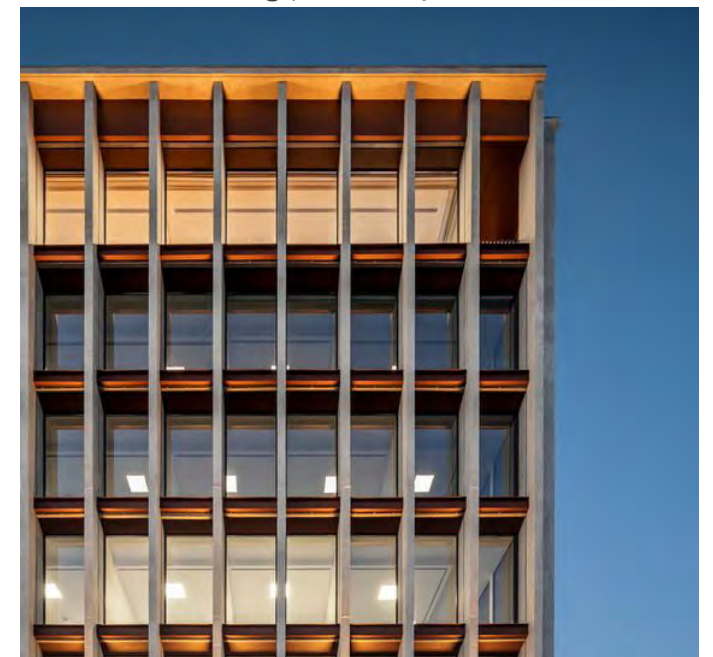
Ett sätt att förstärka vertikaliteten i uttrycket är att göra fönster över två våningsplan. Bild: Ilya Ivanov



Carlsberg byn med högdelar inom kvarter, där hörnen reser sig över kvarteren. Fasader av rött tegel med inslag av metall. Bild: Liljewall



Carlsberg byns högsta byggnad med fasader av corten. Sockelvåningen är förhöjd och ett väl tilltaget skärmtak ger tyngd åt entrén. Bild: Liljewall



Högdellarna avslutas med en markerad "krona". 818 building- Arkitekt: Arquitetos Associados Bild: Fernando Guerra

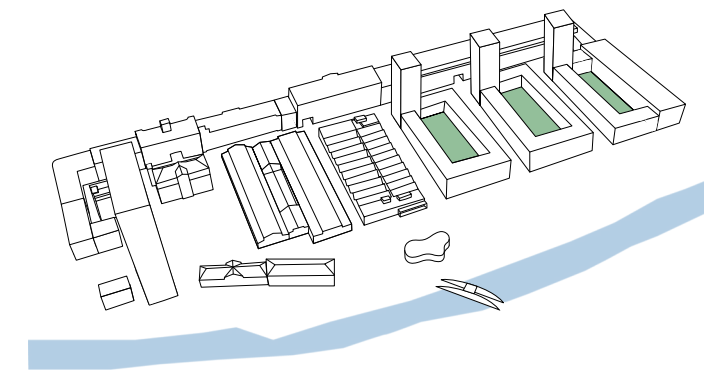
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - gårdar inom kvarteren

LEDORD

Gröna

Främja möten

Lekfullhet



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

De tre gårdarna blir relativt stora. Här ska boende och förskolor samverka. I kvarterens annars till stora delar hårdgjorda miljö blir gårdarna gröna oaser. Organiskt formade planteringsytor skapar rum för olika typer av vistelse. Grönska fångar ljuset och ger skön skugga varma dagar.

Samtliga gårdar får terrassbjälklag och underliggande parkering. Det ställer stora krav på uppbyggnad för att möjliggöra grönska, lek och andra aktiviteter. Redan från början planeras för åtgärder vid skyfall så att gårdarna på ett snabbt och tryggt sätt kan tömmas på större regnmängder.

Det är möjligt att bygga generösa balkonger mot gårdarna och uteplatser för dem som bor längst ner. På så vis skapas liv och kontakt mellan boende på flera nivåer i gårdsrummet. Även takterrasser blir kompletterande utemiljöer för de boende.

FÖRSKOLOR OCH FRIYTOR

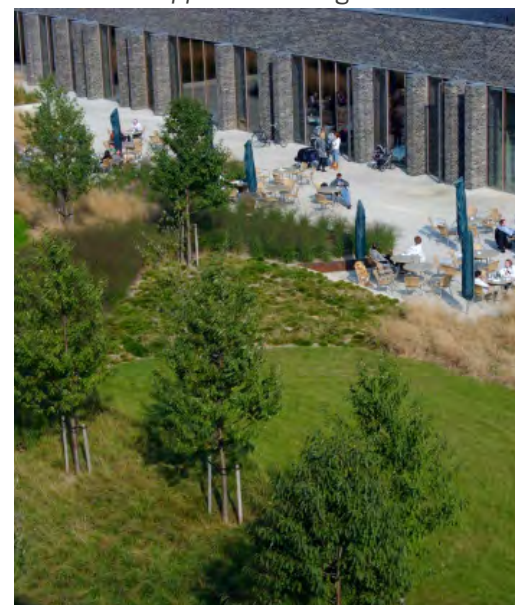
För de gårdar som har förskolor krävs en omsorgsfull planering. Gränsen mellan förskola och boende är inte skarp. Ytorna delas upp genom böljande planteringar där avskiljande staket kan placeras. Kraven på friytor för utelek gör att en stor del av gården upplåts för förskolans behov och samnyttjande eftersträvas.

BOENDEGÅRDAR (OCH DESS GRÄNSER)

De boende nyttjar gårdarna gemensamt. En del privata uteplatser i markplan avgränsas från gårdsytor och det är möjligt att röra sig längs byggnaderna utan att förskolorna behöver påverkas. Grillplatser, odlingslådor, umgänge ordnas gemensamt på lämplig yta inom gårdarna.



Mindre öar med olika funktioner i Norrebro hus, Köpenhamn. Arkitekt: Vega Landskab. Bild: Simon Jeppesen och Vega Landskab



Exempel på hur uteplatser möter grönska i Charlotte garden, Köpenhamn. Arkitekt och bild: SLA.



Gårdarna har förutsättningar att bli gröna oaser för boende och förskolor i London. Alison Brooks Architects.



Grön gårdsbildning med organiska former. Brent cross south, London. Arkitekt: Squire and Partner



Gård från Carlsberg byen i Köpenhamn med plats för både umgänge, men också skyddade privata uteplatser. Indragna takvåningar ger fina terrasslägen. Variation i höjd är också ett sätt att skapa variation och ta ned skalan. Arkitekt: CF Möller Architects och MVRDV



Visualisering, tävlingsförslag Framtidens Bjärred. Bild: Liljewall



På gårdarna finns plats för den lilla skalan med odling, lek och komplementbyggnader. BIGYard Berlin, av Zanderroth Architekten / Herrburg Landschaftsarchitekten. Bild: Michael Feser.



New Leyden, Nederländerna, masterplan av MVRDV.

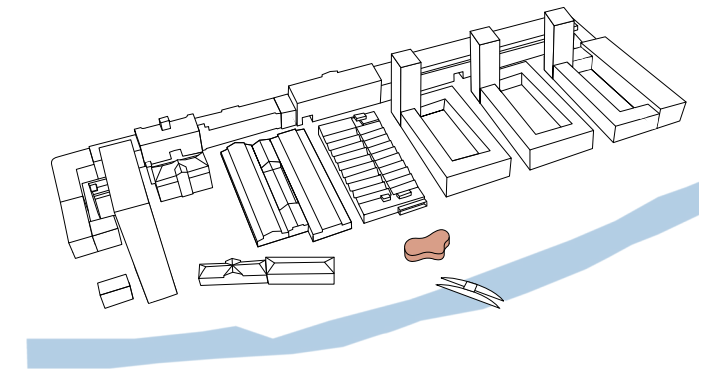
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse - paviljongen

LEDORD

Formstark

Lykta i området

Transparens



Paviljongen blir ett nytt inslag utan direkt koppling till SKF och den tidigare industrimiljön.

Med sitt läge vid järnvägsbron över Säveån, Kullagergatan och parken har Hus P bland annat till uppgift att ange riktningar. Byggnaden blir en länk mellan olika stråk och funktioner, men också en tilldragande byggnad för området. Paviljongen får en stark koppling till parken och slänten ner mot ån. Den hör mer till parken än till den strikta kvartersstrukturen och utformas på ett självständigt sätt. Paviljongen ska bli en formstark byggnad.

Höjdskillnader och närheten till järnvägsbron hanteras på ett sätt som gör att topografin kan vändas till en fördel för tillgängligheten till parken. Alla byggnadens sidor är lika viktiga och den utformas så att ingen sida blir en baksida.

Genom sin närvaro och utformning ska paviljongen bidra till trygghet i omgivande park och stadsrum för boende och besökare. Transparenta fasader som möjliggör att insidan lyser upp utsidan kvällstid, kontakt mellan inne och ute bidrar till tryggheten utanför byggnaden. Med detta blir paviljongen en lykta i området.



Visionsbild från parken, utsnitt som visar paviljongen. bild: Liljewall



Paviljong i park i Otterlo, Nederländerna. Arkitekt: Monadnock och De Zwarte Hond. Bild: Stijn Bollaert



Paviljong i Elephant Park i London, Bell Phillips Architects. Bild: Kilian O'Sullivan



Serpentine Pavilion 2023, London. Arkitekt och bild: Lina Ghotmeh

Gestaltungsprinciper för det som bevaras - Hus M och Hus R

UTGÅNGSPUNKTER

M-verkstaden och R-fabriken kommer i framtiden utgöra bryggan mellan den bevarade delen av industriområdet och de nya kvarteren. För att dessa byggnader ska kunna fungera som en tillgång i det nya sammanhanget behöver de brukas på ett långsiktigt hållbart sätt och tas om hand utifrån sina unika förutsättningar. Såväl originalkarakteren som de förändringar som genomförts och de spår som verksamheten lämnat efter sig är väsentliga för att de även fortsättningsvis ska kunna upplevas som autentiska industrimiljöer. Det är också önskvärt att byggnaderna i möjligaste mån omvandlas till publik verksamhet, eftersom de på så sätt kan tillgängliggöras för allmänheten.

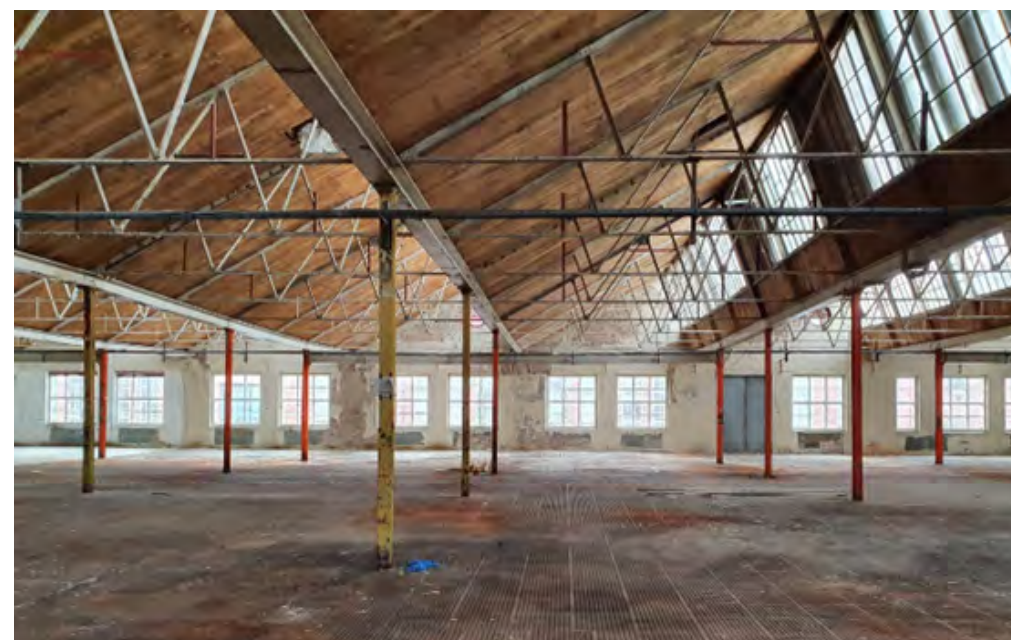
M-verkstaden och R-fabriken har i detaljplanen försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara byggnadernas särprägel och kulturhistoriska värden. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas och att ändringar ska genomföras med varsamhet. För att M-verkstaden och R-fabriken ska komma till sin rätt och tillförsäkras ett långsiktigt hållbart bevarande, krävs mer än förvanskningförbud och varsamhetskrav. Arbetet med att bevara och ställa om dessa byggnader till ny användning kräver ett medvetet tillvägagångssätt där användning, tekniska egenskaper, ekonomi, kulturhistoriska värden och estetik samverkar. I detta komplexa samarbete är det väsentligt att utgå ifrån gemensamma principer och målbilder. Gestaltungsprogrammets syfte är att ge en bredare bild av arbetet för bevarandet av dessa byggnader och att formulera viktiga utgångspunkter för ett långsiktigt varsamt brukande.

ÖVERGRIPANDE KVALITETER OCH KARAKTÄRSDRAG

M-verkstaden och R-fabriken är stora hallbyggnader uppförda med en enkel, och för sin tid rationell, konstruktion. Exteriören har stora kvaliteter genom det gedigna murverket i tegel som med lätthet har anpassats till byggnadernas olika arkitektoniska stilar, och de stora fönstren som tillsammans med taklanterniner och sågtandstak försett industrilokalerna med rikligt dagsljus.



Genomförda förändringar vittnar om hur byggnader anpassats efter skiftande behov. Bild: Johanna Lange



Smäcker konstruktion - en skog av pelare under ett grenverk som silar det generösa dagsljuset. Bild: Johanna Lange



Igenbyggda fönsteröppningar kan öppnas upp på nytt. Bild: Johanna Lange



Stabil betongkonstruktion i avvikande färg dominerar och definierar rumsvolymen i Hus M. Bild: Johanna Lange

Gestaltungsprinciper för det som bevaras - Hus M och Hus R

I interiören finns unika kvaliteter i de stora, överljusbelysta hallarna med höga takhöjder. Lätta konstruktioner och entresoler som delar hallarna utan att inverka på upplevelsen av rymd samt spår från industriverksamheten. Mindre rum nås via bastanta trapphus.

För att dessa kvaliteter och karaktärsdrag ska komma till sin rätt behöver byggnaderna fyllas med verksamheter som kan dra nytta av dessa. Därför är det av största vikt att alltid utgå ifrån byggnadernas befintliga egenskaper avseende rumsvolymer, planlösning och entrésituation vid val av ny användning. En verksamhet som väljer att etablera sig i M-verkstaden eller R-fabriken, behöver inte bara acceptera de begränsningar som detaljplanen anger utan även sätta värde på de möjligheter som byggnaderna erbjuder. En sådan verksamhet är av avgörande betydelse för ett varsamt och långsiktigt hållbart brukande.

UPPLEVELSE OCH AUTENTICITET

M-verkstaden och R-fabriken är, vid detaljplanens antagande, fortfarande industrimiljöer. Upplevelsen av byggnaderna, inte minst i interiören, färgas i hög grad av den industriella atmosfären. Lokalerna står tomma och några enstaka rester från den industriella epoken finns kvar. Traverser, stora ventilationstrummor, rum som avgränsas med tunna glaspartier, ljuddämpande absorber, elinstallationer, duschrum och liknande ger alla ledtrådar till den ibland smutsiga och högljudda verksamhet som bedrivits i lokalerna. Dessa delar, som egentligen bara utgjort förutsättningar för själva produktionen, har nu blivit väsentliga för att ge en bild av det arbete som pågått här. Tillsammans med andra spår som slitna trappsteg, skyltar, färgkodningar och annat ger resterna från den industriella epoken byggnaderna autenticitet.

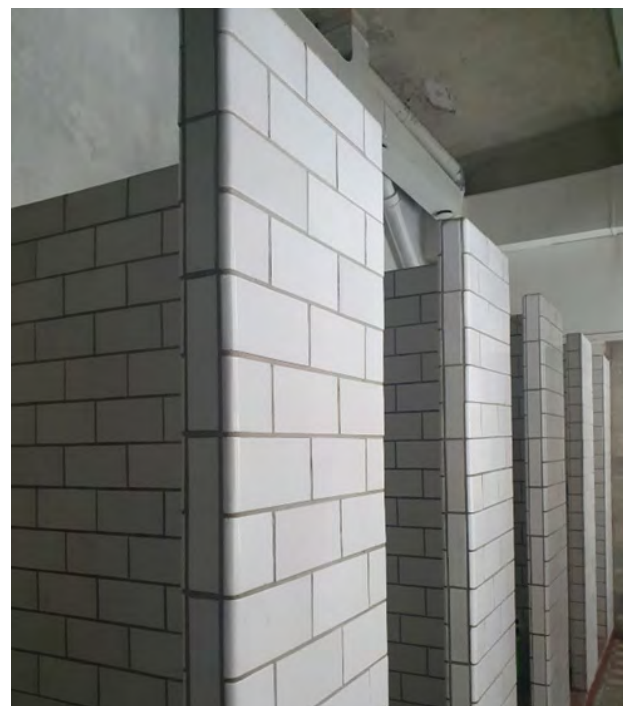
I arbetet med omställning till nya verksamheter är det viktigt att uppmärksamma alla dessa detaljer. Mycket i lokalerna kommer förändras och det är därför särskilt viktigt att bedriva ett medvetet arbete i syfte att på olika sätt bibehålla den industriella karaktären.



M-verkstaden med rum i rummet, platsbyggda ventilationskanaler som plåtslagarkonst. Bild: Johanna Lange



M-verkstaden med trappa i lätt konstruktion, smäckra räcken, glasade väggar, konstfärdigt utformade ventilationskanaler. Bild: Johanna Lange



Spår från gårdagens arbetsmiljö, gediget och stilrent. Bild: Johanna Lange



Gediget och enkelt. Stadig, gjuten betongtrappa och smäckra järnstänger. Bild: Johanna Lange



M-verkstaden med schackrutigt golv, fackverkspelare i signalfärg, kättingar från traversen och märklit utformade luftfilter ovan entréporten. Bild: Johanna Lange

Gestaltungsprinciper för det som bevaras - Hus M och Hus R

Utgångspunkten är att varsamma förändringar kan genomföras utan att förvanska en byggnads kulturvärden. Genom ett varsamt angreppssätt är målsättningen att byggnadens kulturvärden och övergripande kvaliteter bevaras samtidigt som nödvändiga anpassningar genomförs. I en industrimiljö behöver varsamhetskravet och förvanskingsförbudet tolkas med särskild omsorg. Den miljö med synliga tillskott, ändringar och skavanker som den industriella epoken har lämnat efter sig är det som vi idag tillmäter kulturvärden. Vid omställning till nya verksamheter kan det därför vara legitimt att genomföra ändringar med ett rationellt förhållningssätt liksom under den industriella epoken, likväl kan det vara relevant att återställa en byggnadsdel i originalutförande som tagits bort eller ändrats.

TEKNISKA UTMANINGAR

Den produktion som har bedrivits i fabriksbyggnaderna har delvis lämnat efter sig miljö- och hälsofarliga rester som kommer att behöva avlägsnas innan ny verksamhet kan etablera sig. Byggnaderna är uppförda för en intensiv och delvis värmealstrande verksamhet. Ytterväggar och fönster kommer behöva kompletteras på olika sätt för att närma sig dagens krav på energieffektivitet. Befintlig konstruktion kommer i delar bedömas som otillräcklig och behöver därför förstärkas på olika sätt. Brandsäkerhet och tillgänglighet till och inom byggnaderna behöver tas i beaktande. Det är dock viktigt att understryka att sådana åtgärder aldrig får genomföras på bekostnad av förvanskingsförbudet och varsamhetskravet.

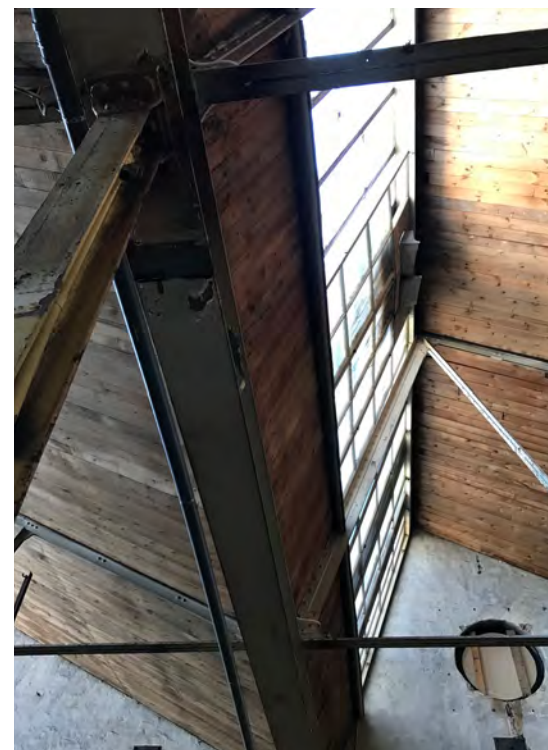
SAMVERKAN

Att uppnå ett bevarande av hög kvalitet och samtidigt uppfylla de krav som både lagstiftning och blivande hyresgäster kommer ställa på M-verkstanen och R-fabriken är en komplex uppgift. Arbetet med befintliga byggnader är väsensskilt från nyproduktion och behöver bedrivas med insikt om dessa speciella förutsättningar.

Fastighetsägare, hyresgäster och de som ska arbeta med planering och genomförande av förändringar behöver arbeta utifrån byggnadernas kvaliteter och begränsningar. Planering av förändringar behöver redan på tidigt stadium bedrivas multidisciplinärt. Arkitekter, antikvarier, konstruktörer och sakkunniga måste ges möjlighet till samverkan för att kunna arbeta mot ett gemensamt mål.



Exteriör sågtandstak hus R. Bild: Johanna Lange



Takstolar vid sågtandstaket i Hus R är exempel på konstruktiva utmaningar vid t ex ändrade krav på inomhusklimat. Bild: Liljewall



Visionsbild som visar interiör hus R och möjlig framtida användning. Bild: Bell Phillips architects

Gestaltungsprinciper för om- och tillbyggnad - Hus M och Hus R

VARSAMMA PRINCIPER

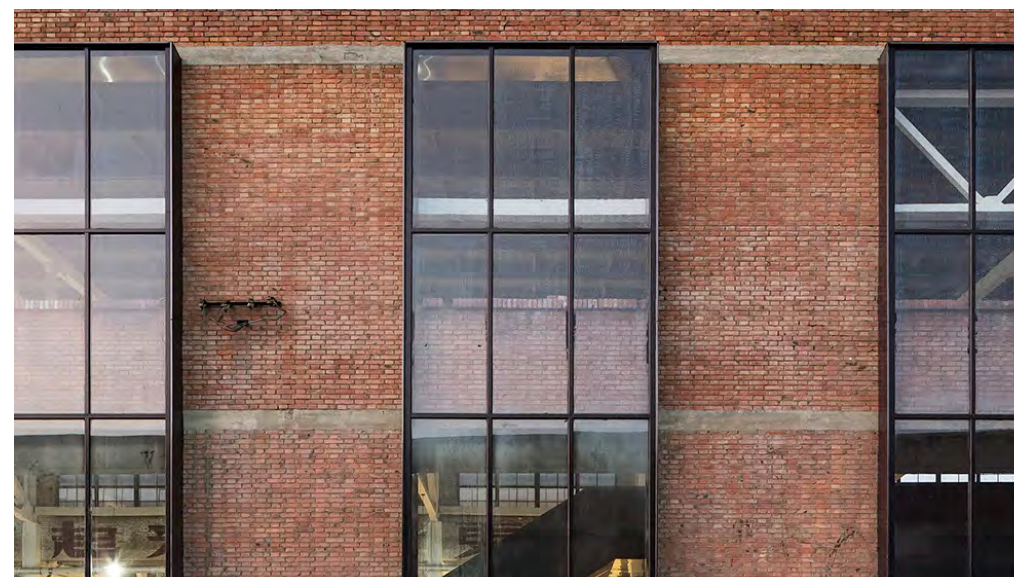
Utformning och bedömning av förändringar i M-verkstaden och R-fabriken behöver göras med långsiktighet och hållbarhet i åtanke. Om förändringarna kan tänkas ge förutsättningar för ett långsiktigt varamt brukande, om det finns inbyggd beredskap att göra enkla förändringar efter verksamheters skiftande behov, om det finns möjlighet att lätt återställa ett tidigare utförande etc.

Följande principer syftar till att lyfta väsentliga frågeställningar i arbetet med utformning och bedömning av förändringar.

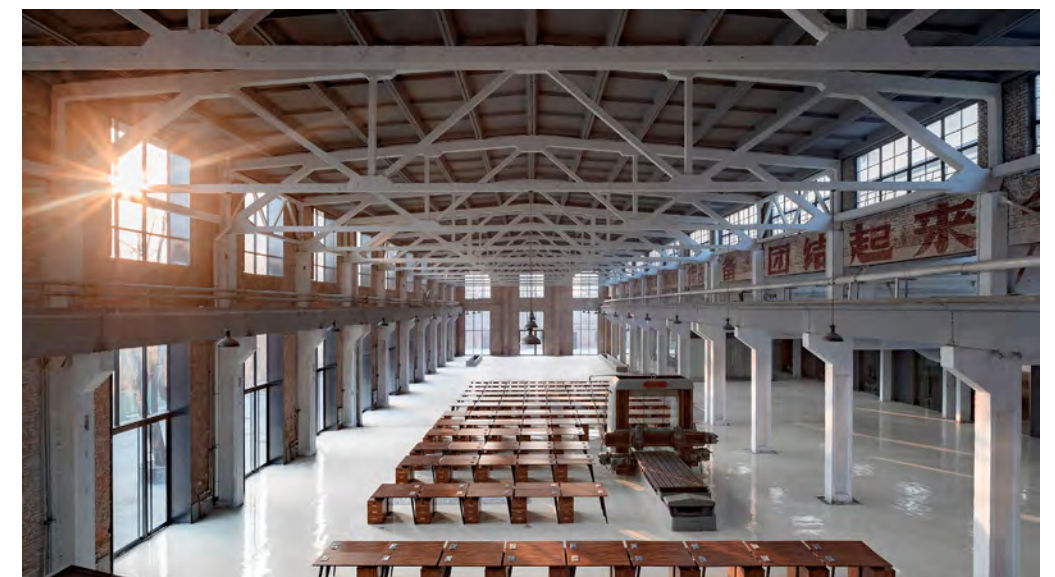
- ☐ **Utgå alltid ifrån byggnadens konstruktion, planlösning och rumsliga uppbyggnad.**
- ☐ **Utvärdera åtgärdernas långsiktighet innan permanenta ändringar genomförs.**
- ☐ **Prioritera publik verksamhet för att tillgängliggöra byggnadernas interiör för allmänheten.**
- ☐ **Gestalta ändringar och tillskott med utgångspunkt i byggnadens historia och arkitektoniska logik.**
- ☐ **Behandla slitage och patina med varsam hand för att bibehålla en autentisk karaktär.**
- ☐ **Genomför ändringar i exteriören restriktivt.**
- ☐ **Planera för förändring och möjlighet att återställa till befintligt utförande.**
- ☐ **Komplettera i första hand (konstruktion, planlösning, fönster, dörrar etc.)
– ta bort och byt ut som sista alternativ.**
- ☐ **Utforma rum som fristående konstruktioner.**
- ☐ **Dölj snarare än ta bort byggnadsdelar, installationer och annat som inte används.**



Visionsbild som visar hur en framtida innergård i Hus M kan gestaltas. Bild: Bell Phillips architects



Changzi city expo, Kina. Industrilokaler blir utställningshallar. Bild: Marc Goodwin



Gestaltungsprinciper för om- och tillbyggnad - exteriör

ENTRÉER

Vägledning:

- ☐ Den ursprungliga porten med överljus mot Rullargatan (bild till höger) ska bevaras.
- ☐ Vid behov av nya entréer ska portar som tidigare satts igen i första hand öppnas upp.
- ☐ I andra hand ska eventuella nya entréer placeras i befintliga fönsteröppningar. Vid behov av bredare entréer kan möjligheten att sammankoppla flera fönsteröppningar vara ett sista alternativ.
- ☐ Vid anpassning till ny verksamhet ska dörrpartier utformas med hänsyn till byggnadskarakteren som helhet.
- ☐ Undviks: Dörröppningar utan koppling till ursprunglig fasadutformning.



M-verkstaden, originalport som ska bevaras.
Bild: Johanna Lange



M-verkstaden, exempel på igensatt port som skulle kunna öppnas upp. Bild: Johanna Lange



Referens: Konstfack, Telefonplan Stockholm. Nytt entréparti med sidoljus.
Bild: Wingårdhs

FÖNSTER

Vägledning:

- ☐ Originalfönster i fasad ska bevaras.
- ☐ Igenmurade fönster kan öppnas upp och ursprunglig fönsteröppning återställas.
- ☐ Nygestaltning av fönster får inte dominera över originalkarakteren och bör tillåtas restriktivt.
- ☐ Undviks: Fönsteröppningar utan koppling till ursprunglig fasadutformning.



M-verkstaden, exempel på dörrbreddning som ska undvikas. Vid behov av en bredare öppning kan man överväga att ta två fönsteröppningar i anspråk (se markering). Dock bör denna typ av ändringar genomföras i sista hand, när mer varsamma åtgärder utvärderats. Bild: Johanna Lange



Referens: Malmö saluhall. Nya glaspartier i befintliga öppningar.
Bild: André Pihl /Wingårdhs

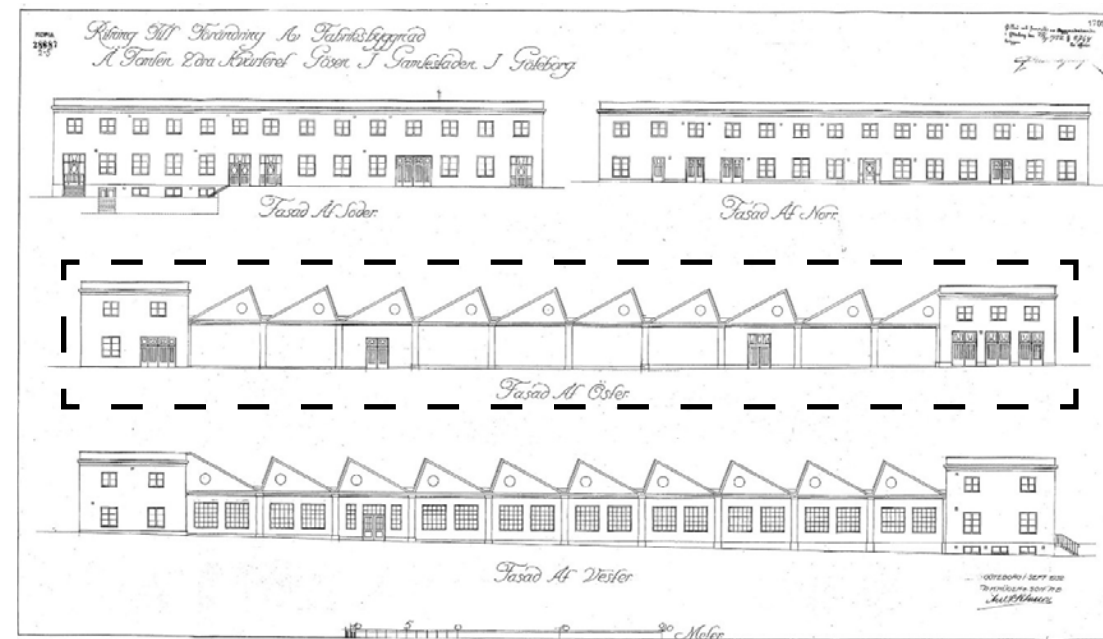
Gestaltungsprinciper för om- och tillbyggnad - exteriör

HUS R - FRAMTAGANDE AV FASAD MOT ÖSTER

Fasaden mot öster var ritad som en fönsterlös fasad med två symmetriskt placerade portar. Under lång tid var denna vägg inbyggd och del av en inomhusmiljö, men ska åter bli en exteriör fasad.

Vägledning:

- ☐ Ta fram/bibehåll tegelfasaden synlig i möjligaste mån.
- ☐ Lokalisera entréer primärt till befintliga portar och entrédörrar och, vid behov, öppna upp igensatta portar.
- ☐ Vid behov av nya fönster- och/eller dörröppningar placeras dessa inom fasadens tegelpelare lika fasad mot väster.
- ☐ Storlek och form på nya fönster och dörrar avpassas mot befintliga, men gestaltas som nytillskott.



Ritning till förändring av R-fabriken från 1932. bild: Bygglövsarkivet, Göteborgs stad



Sculpture center, New York, arkitekt Andrew Berman



HUS M - INNERGÅRD

För att få in ljus till västra och östra skeppet i Hus M är det möjligt att demontera delar av taket på den överbyggda gatan i mittbyggnaden.

Vägledning:

- ☐ Befintliga tegelväggar rengörs i möjligaste mån från färg.
- ☐ Befintliga fönster- och dörrlägen används för nya fönster och dörrar.
- ☐ Befintliga pelare och takstolar bibehålls i den nya gårdsmiljön.
- ☐ Nya fönster och dörrar gestaltas som nytillskott.
- ☐ Nya väggar gestaltas som nytillskott med tydligt redovisad konstruktion och genomsiktliga partier.



Den överbyggda gatan i mitten av M-verkstanen är en lätt konstruktion som består av pelare och takstol. Ytterväggarna, som tillhör intilliggande byggnader, till största del igensatta och övermålade. Bild: Johanna Lange



Sculpture center, New York, arkitekt Andrew Berman. Bilder: Michael Moran

Gestaltungsprinciper för om- och tillbyggnad - interiör

LEDORD synliga ändringar utförs som:

- förstärkningar
- tillägg till befintliga byggnadsdelar
- fristående konstruktioner

PLANLÖSNING

Vägledning:

- ☐ I första hand används befintlig rumsindelning - stora fabrikshallar och mindre rum.
- ☐ Stora fabrikshallar kan delas genom fristående konstruktioner.
- ☐ Vid behov av mindre rum i stora hallar kan dessa byggas i ett våningsplan och placeras vid en innervägg så att hallarnas rumsvolym bibehålls i så lång utsträckning som möjligt.
- ☐ Delning av stora fabrikshallar kan genomföras med glasad övre del.
- ☐ Ändringar av planlösning bör i möjligaste mån genomföras reversibelt, dvs så att de med rimliga insatser kan återställas till tidigare utförande.
- ☐ Undviks:
 - Nya bjälklag över hela fabrikshallar.
 - Borttagning av murade väggar och äldre väggar.
 - Permanent ändring av planlösning.



Berghs School of Communication i Gasverksområdet, Stockholm. Renoveringen har t ex inneburit nya installationer, glaspartier och material samtidigt som befintliga tegelväggar bevaras. Bild: Johan Dehlin



Bibehållna synliga takstolar i Artilleristallarna, Magasinsgatan, Göteborg. Bild: Göteborgs Bildbyrå / Kreativ Teknik

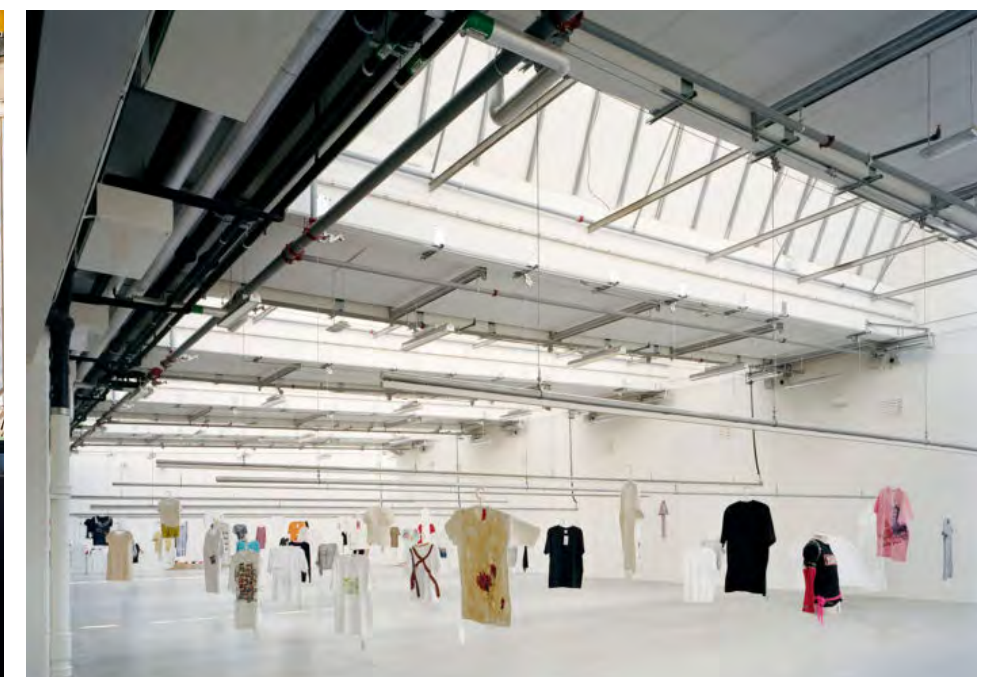
KONSTRUKTION

Vägledning:

- ☐ Förstärkningar av konstruktioner genomförs i första hand som kompletteringar av befintliga pelare, takstolar etc. Befintligt utförande efterliknas i möjligaste mån.
- ☐ Vid komplettering av befintliga takstolar bibehålls de smäckra takstolarnas karaktär i möjligaste mån.
- ☐ Pelare och takstolar som av olika skäl måste demonteras, återmonteras på samma plats.
- ☐ Undviks: Inklädnad och inbyggnad av synlig konstruktion.



Magasinet, Varvsstaden Malmö. Industridelar och kulörer är till stor del bevarade. Arkitekt: Wingårdhs. Bild: Petra Bindel / Wingårdhs



Konstfack, Telefonplan Stockholm. Renoverat sågtandstak, idag konsthögskolans utställningshall. Bild: Wingårdhs

Gestaltungsprinciper för om- och tillbyggnad - tekniska förutsättningar

BRAND

Vägledning:

- ☐ För att kunna bibehålla synlig konstruktion, träpanel och liknande kan delar av interiören behöva brandskyddsmålas.
- ☐ Brandskyddet kan behöva förstärkas med sprinkling.
- ☐ Glasväggar och liknande kan behöva kompletteras med brandglas. Kompletterande glas bör monteras fristående från befintliga väggar.
- ☐ Undviks: Omfattande inklädnad med gips.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR OCH INSTALLATIONER

Vägledning:

- ☐ Tekniska anläggningar och installationer utformas med utgångspunkten att de ska vara synliga, vilket innebär att särskild omsorg bör läggas på dess utformning.
- ☐ Tekniska anläggningar och installationer kan vara en möjlighet att, genom gestaltning och färgsättning, bygga vidare på M-verkstadens och R-fabriken industriella karaktär.
- ☐ Möjligheten att utnyttja befintliga ventilationskanaler och liknande för ny kanalisering bör undersökas som första åtgärd.
- ☐ Befintlig kanalisering i M-verkstan och R-fabriken är ofta hantverksmässigt utförd och bör användas som inspiration för nya synliga, installationer.
- ☐ Plåt som material bör vara utgångspunkten, lackerad i färg eller förzinkad.
- ☐ Undviks: Omfattande inklädnad av installationer och lådbyggnad. Standardlösningar utan formmässig samhörighet med befintliga installationer.

KLIMAT

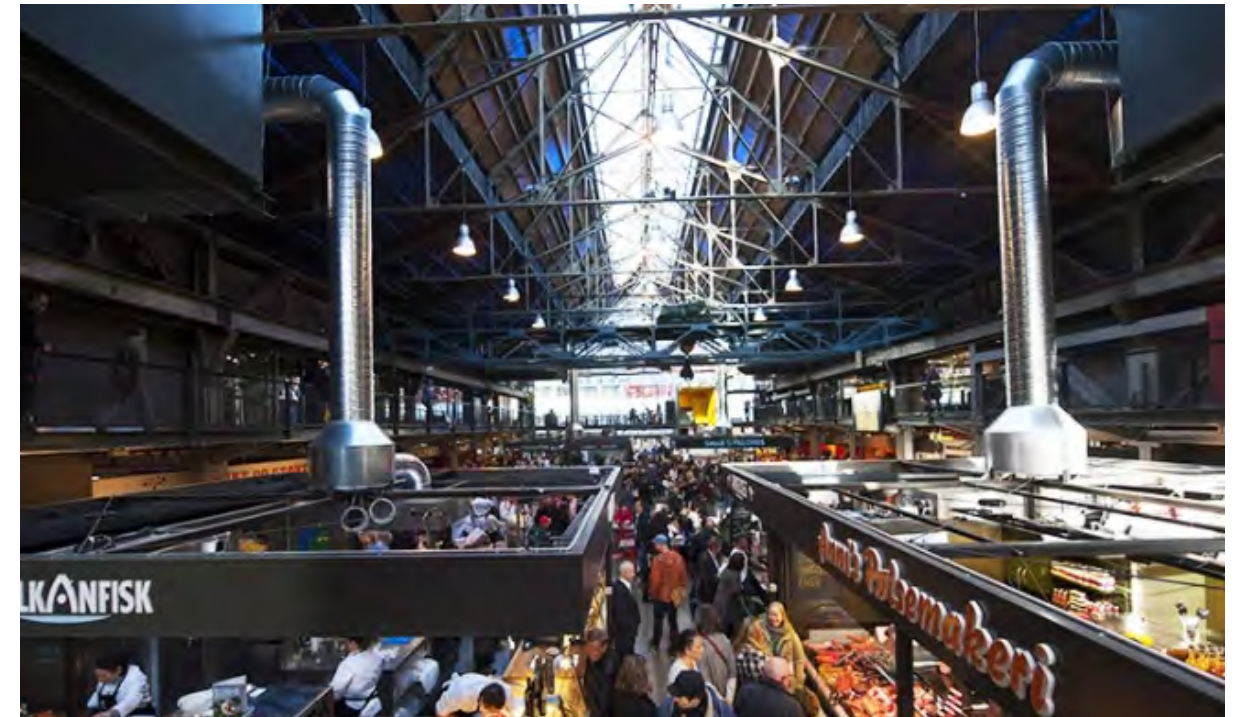
Vägledning:

- ☐ Vid behov av förbättrade u-värden i tak och takfönster ska kompletteringar i första hand genomföras på utsidan. Förbättringar av övriga fönster ska i första hand ske genom komplettering med invändig båge.
- ☐ Förbättring av u-värde i befintliga fönster – byte av glas, komplettering med invändig båge.
- ☐ Undviks: Utvändig tilläggsisolering mot fasad. Invändig tilläggsisolering med hjälp av uppreglad vägg.

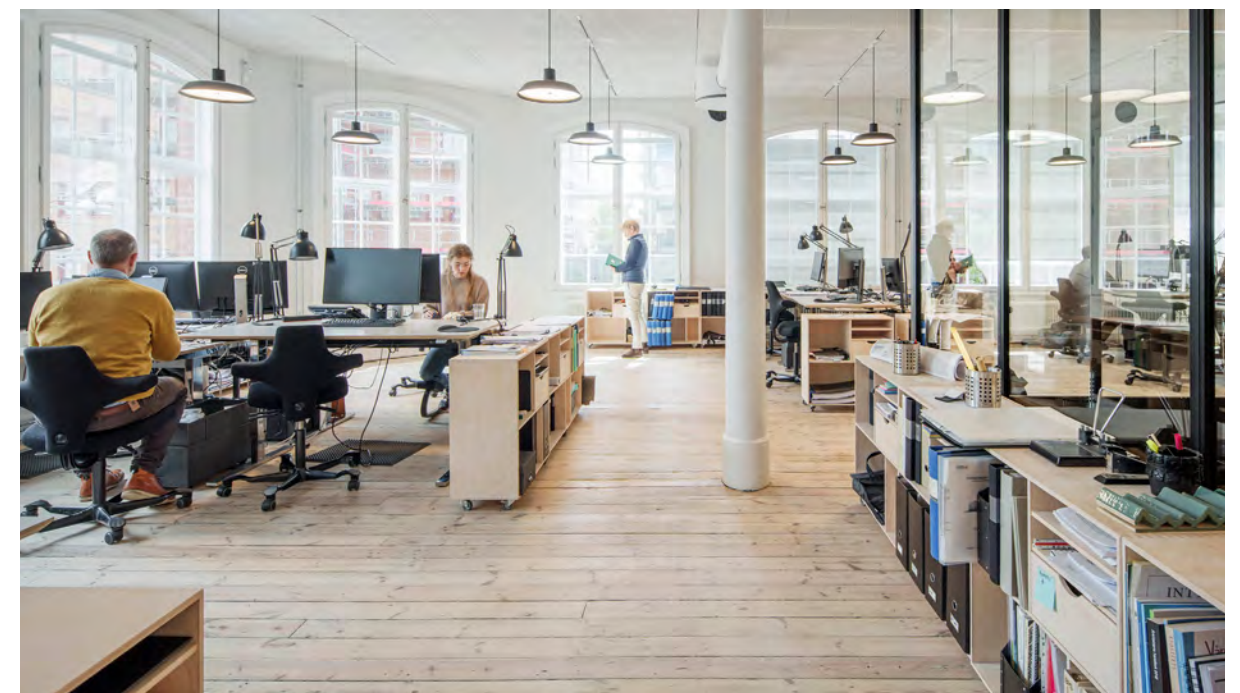
SÄKERHET VID ANVÄNDNING

Vägledning:

- ☐ Befintliga räcken och handledare bevaras och kompletteras vid behov för att uppnå krav på säkerhet.
- ☐ Kompletteringar utförs som tillägg, urskiljbara från originalräckena.
- ☐ Undviks: Byte av räcken.



Bibehållna synliga takstolar i Mathallen, Vulkanområdet Oslo. bild: Finn Stale Felberg



Trikåfabriken i Malmö har byggts om till kontorslokaler, arkitekt FOJAB. Bild: Felix Gerlach

Projektgrupp

Detta gestaltungsprogram för Kv Gösen i de gamla kullagerfabrikerna inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg är framtaget i samband med detaljplanearbetet.

Programmet är författat av Liljewall Arkitekter och Varsamt AB:

För Liljewall:

*Karl Palmberg
Fanny Sernhede
Nils Ekström
Sara Förbom
Julia Engberg
Amanda Hultman*

För Varsamt:

Johanna Lange

Deltagit från Stena Fastigheter har:

Jonas Dahlstrand (via Projektutsikter)

Deltagit från Göteborgs Stad har:

*Åsa Åkesson
Martin Steen
Linnea Tidäng*

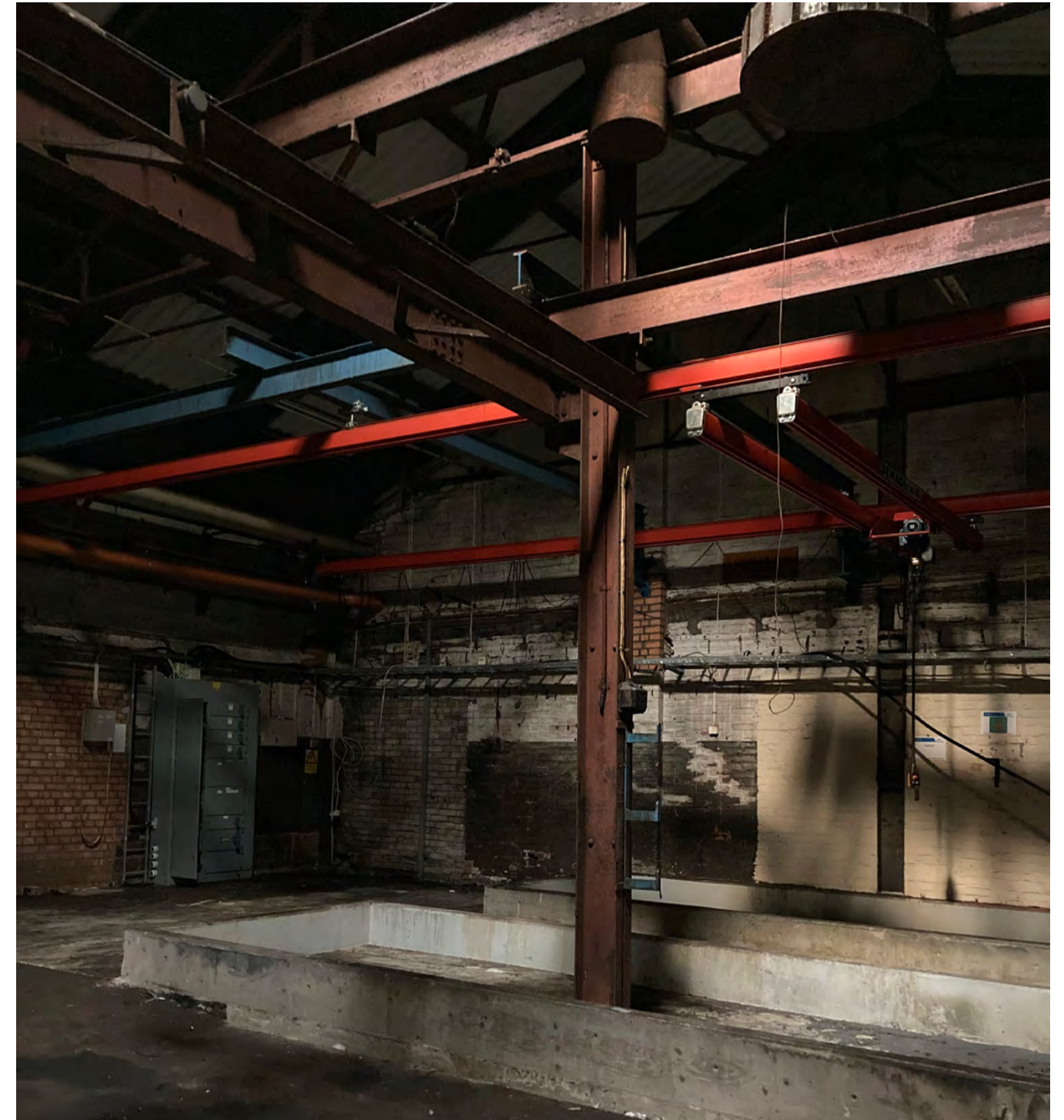


Bild: Liljewall



Göteborgs
Stad


Stena Fastigheter

**lilje
wall**

VARSAMT