

**Ink remiss 2016-05-11: Detaljplan för kontor vid Ullevigatan - samråd. (Sbk dnr 0659/11).
N134-0147/15**

Från: Magnus Larsson/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad
Till: Fastighetskontoret/Fastighetskontoret/GBGStad@GBG, Göteborg Energi AB-Fjärrvärme <diariet@goteborgenergi.se>, Göteborg Energi Gasnät AB <diariet@goteborgenergi.se>, Göteborg Energi GothNet AB <diariet@goteborgenergi.se>, Göteborg Energi Nät AB <diariet@goteborgenergi.se>, pb.pbolaget@FramtidensIT.onmicrosoft.com, Eva.Holmberg@p-bolaget.goteborg.se, Kretsloppochvatten/Kretsloppochvatten/GBGStad@GBG, Kulturförvaltningen <info@kultur.goteborg.se>, Miljöförvaltningen/Miljo/GBGStad@GBG, Parkonatur/Parkochnaturforvaltningen/GBGStad@GBG, Räddningstjänsten/Raddningstjansten/GBGStad@GBG, Centrum@centrum.goteborg.se, Stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se, Helena Renström/Stadsledningskontoret/GBGStad@GBG, Trafikkontoret/Trafikkontoret/GBGStad@GBG, Business Region Göteborg AB <info@businessregion.se>, henrik.einarsson@businessregion.se, Göteborgsregionen GR <gr@grkom.se>, Lantmäterimyndigheten i Gbg <lantmateriet@sbk.goteborg.se>, Luftfartsverket <lfv@lfv.se>, vastragotaland@lansstyrelsen.se, Försvarmakten Högkvarteret HKV <exp-HKV@mil.se>, Skanova Nätplanering D3N <Skanova-Remisser-Goteborg@teliasonera.com>, Svenska Kraftnät <registrator@svk.se>, info@swedavia.se, sgi@swedgeo.se, Trafikverket <goteborg@trafikverket.se>, planer_syd@vattenfall.com, Registratur.eldistribution@vattenfall.com, Västtrafik AB <vasttrafik@vasttrafik.se>, Hyresgästfören. Region V Sverige <info.v-sverige@hyresgastforeningen.se>, Anders.Ostlund@ellevio.se, info@goteborg.com, info@gbg.hso.se, Jernhusen AB Region Väst <info@jernhusen.se>, mark@swedegas.se, Svensk Handel <lisa.burden@svenskhandel.se>, Ann Olausson/Fastighetskontoret/GBGStad@GBG, Västfastigheter Distrikt Göteborg <regionenshus.vanersborg@vgregion.se>, info@handelskammaren.net, "Magnus Larsson" <magnus.larsson@sbk.goteborg.se>
Kopia:
Datum: 2016-05-11 12:58
Ärende: 0659/11, detaljplan för kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg, samråd

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg, normalt planförfarande

Inbjudan till samråd om detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade den 26 april 2016 att genomföra samråd för rubricerat ärende. Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900) Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådstid: 11 maj 2016 – 21 juni 2016

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nyetablering av ca 100 000 m² kontors- och verksamhetslokaler med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag i markplan under många av dygnets timmar. Därutöver studeras även bostäder. Planen innebär att befintlig bebyggelse kompletteras med tre höga byggnader ca 30-40 våningar. En torgyta på kvartersmark skapas i anslutning till Fabrikgatan. Planen innebär även en uträtning av Fabrikgatan mellan Drakegatan och Ullevigatan.

Förslaget finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns tillgängligt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, under samrådstiden. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar).

Öppet hus: Välkommen på öppet hus tisdagen den 17 maj 2016 kl. kl. 1700-19.00.
Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, plan 1

Synpunkter på förslaget tas emot skriftligt senast den 21 juni 2016 under adress Stadsbyggnadskontoret, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Vi ser gärna att yttranden skickas in via e-post. I Ert svar ska samtliga synpunkter som avses påverka planförslaget tydligt framkomma.

Ange din adress, fastighetsbeteckning (om aktuellt) samt ärendets diarie-nummer 0659/11. Information om förslaget kan lämnas av Per Osvalds tfn 031-368 18 51.

Fastighetsägare bör meddela eventuella hyresgäster, inneboende, eller ny ägare etc. om handlingarna.

Med vänlig hälsning

Per Osvalds, Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Luftfartsverket
Länsstyrelsen
Försvarsmakten Högkvarteret, HKV
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Ellevio
Göteborg & Co
Handikappfören. Samarbetsorgan
Jernhusen AB, Region Väst

*Swedegas
Svensk Handel
Tillgänglighetsrådgivare
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västsvenska handelskammaren*

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan



Normalt förfarande

**Samrådshandling
april 2016**

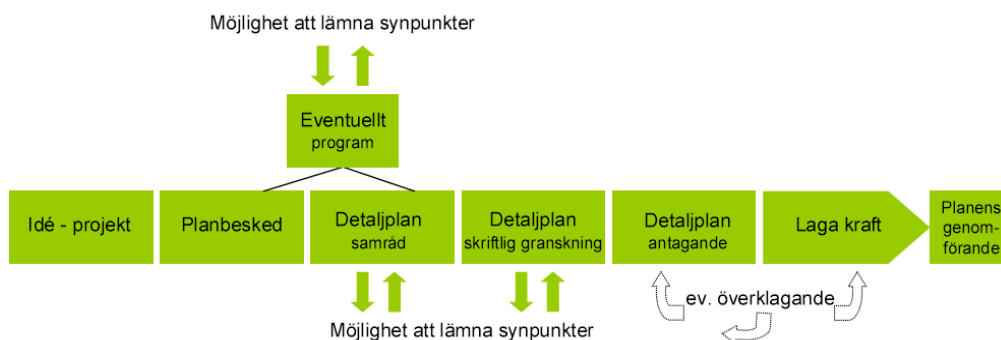


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2014 11 25 genom anmälan till BN

Detaljplanen är upprättad med utökat 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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Kim Enarsson, Trafikkontoret, tfn 010-5053352

Samrådstitid: 11 maj – 21 juni 2016



Planhandling

Datum: 2016-04-26, rev: 2016-05-04

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0659/11
Handläggare SBK
Magnus Larsson
tel. 031-368 19 46
magnus.larsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3221/11
Handläggare FK
Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- 01 Bulleranalys, SBK 2015-11-23
- 02 a. Geoteknisk utredning Gårda 744:555 Skanska 2015-01-27
- 02 b. PM och MUR Geoteknik Gårda 16:17 Skanska 2016-03-14
- 02 c. Geoteknisk undersökning Drakegatan 5&7 Norconsult 2015-10-16
- 03 a. Markmiljörapport Statoiltomten Gårda, Fastighetskontoret 2014-12-05
- 03 b. Markmiljörapport Gårda 16:17 Skanska 2016-03-15
- 04 Riskanalys med avseende på farligt gods, Ullevigatan, Cowi 2016-04-15
- 05 Dagvattenutredning, Ramböll 2016-04-21
- 06 Lokalklimatutredning samt luftkvalitetsstudie, CEC 2016-04-14
- 07 Översiktlig trafikanalys, Trafikkontoret 2016-03-30
- 08 Höga Hus i Mölndalsåns dalgång, planeringsunderlag

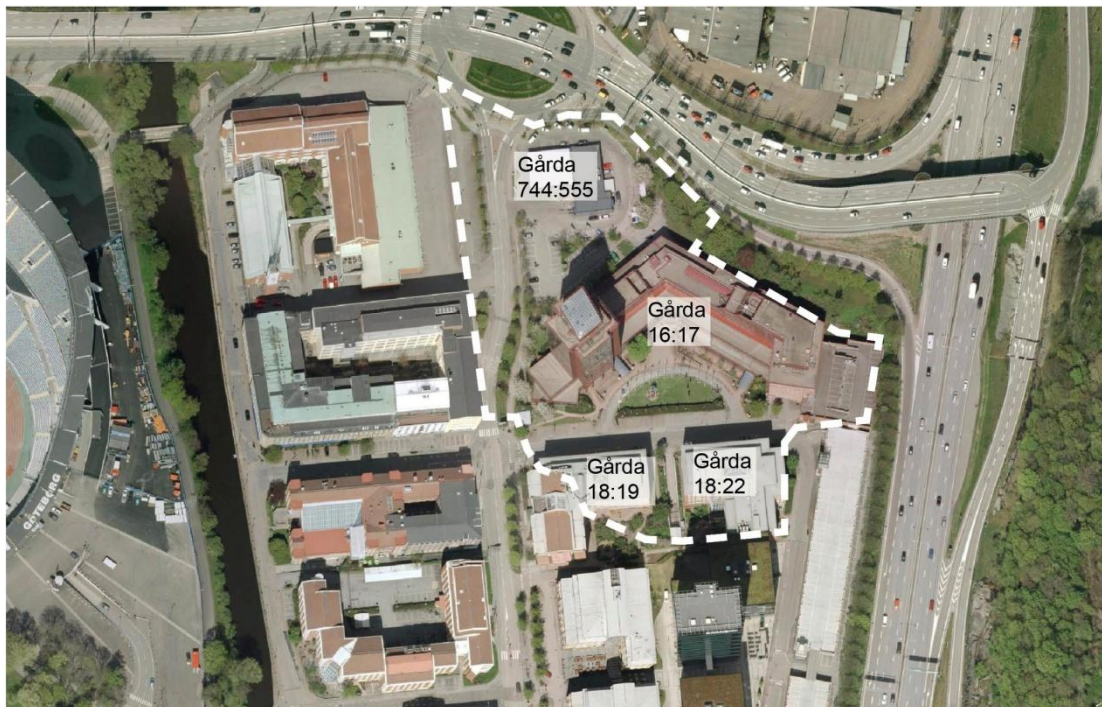
Innehåll

DETALJPLAN FÖR KONTOR VID ULLEVIGATAN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>12</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>17</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>17</i>
<i>Friytor</i>	<i>18</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>18</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>20</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>26</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>26</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>27</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>27</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>28</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>28</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	29
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>29</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>29</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>31</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>33</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

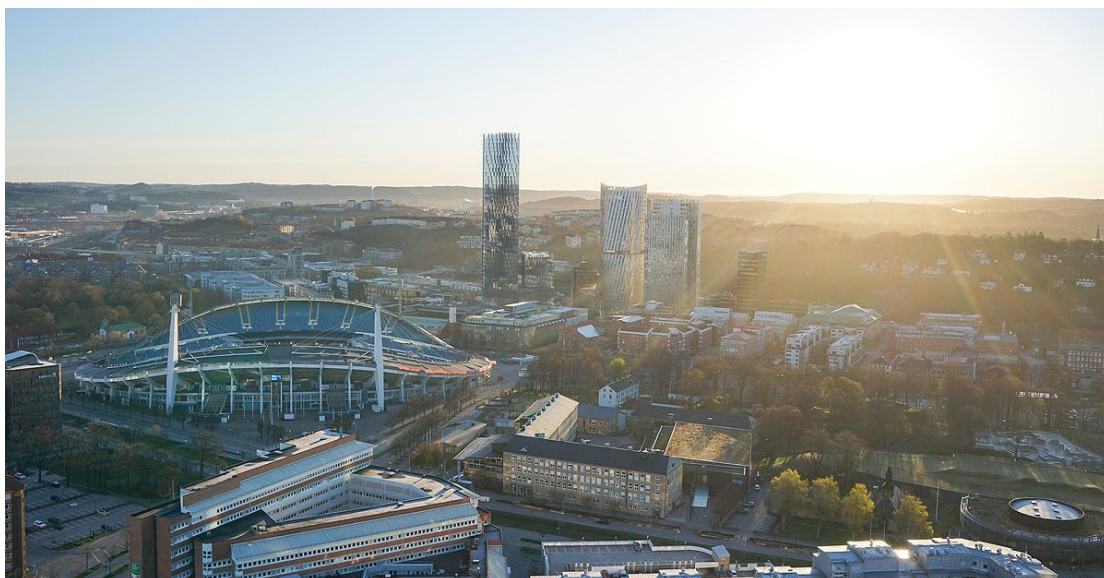
Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utveckling av området kring Fabriksgatan söder om Ullevimotet genom att möjliggöra en nyetablering av kontors- och verksamhetslokaler inom tre fastigheter i området. Planområdet består huvudsakligen av bebyggelse för kontorsändamål. Planområdets norra del används för drivmedelsförsäljning.



Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att tre högre kontorsbyggnader tillkommer med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag i markplan under många av dygnets timmar. I de tillkommande höga byggnaderna studeras även bostäder. En torgyta skapas i anslutning till Fabriksgatan - en funktion som saknas i stadsdelen i dagsläget. Planen innebär även en uträtning av Fabriksgatan mellan Drakegatan och Ullevigatan.

Planen innebär tillkommande byggrätter inom fastigheterna Gårda 18;22, Gårda 18:19, Gårda 16:17 samt inom del av Gårda 744:555.



Överväganden och konsekvenser

Det är positivt att nya arbetsplatser skapas i ett centralt läge. Området bedöms kunna klara en hög exploatering. Åtgärder för att acceptabel miljö avseende risker på grund av närhet till Kungsbackaleden (E6) är viktigt att säkerställa inom ramen för planarbetet.

De höga byggnaderna inom planområdet finner stöd i studien "Höga Hus Mölndalsåns dalgång" (bilaga 07) som tagits fram inom ramen för det pågående arbetet med ett program för Gårda. Läget mellan det storskaliga trafiklandskapet och den småskaligare miljön i det inre av Gårda och längs Mölndalsån ställer krav på en bebyggelse som fungerar i båda skalorna. Medan de höga byggnaderna markerar området visuellt i motorvägsskalan och signalerar en av de viktigaste infarterna till centrala Göteborg ger platsbildningar och markplan med möjligheter till kommersiell verksamhet förutsättningar att skapa en levande stadsmiljö lokalt kring Fabriksgatan.

Den parkeringsvägledning som finns kommer inte att kunna efterföljas då det inte finns någon praktiskt möjlighet att anordna det antal parkeringsplatser inom kvartersmarken som parkeringsvägledningen kräver. De tillkommande parkeringsplatserna för vissa av de föreslagna verksamheterna måste istället säkerställas via avtal.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget är förenligt med gällande översiktplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning med i huvudsak kontor och verksamheter i området söder om Ullevimotet. Planen ska möjliggöra att befintlig bebyggelse kompletteras med tre tillkommande höga byggnader i förlängningen på gång- och cykelstråket längs Ullevigatan. Planen syftar också till att säkerställa god vistelsemiljö i markplan i anslutning till Fabriksgränd som rätas ut och delvis ges en ny sträckning genom planförslaget.

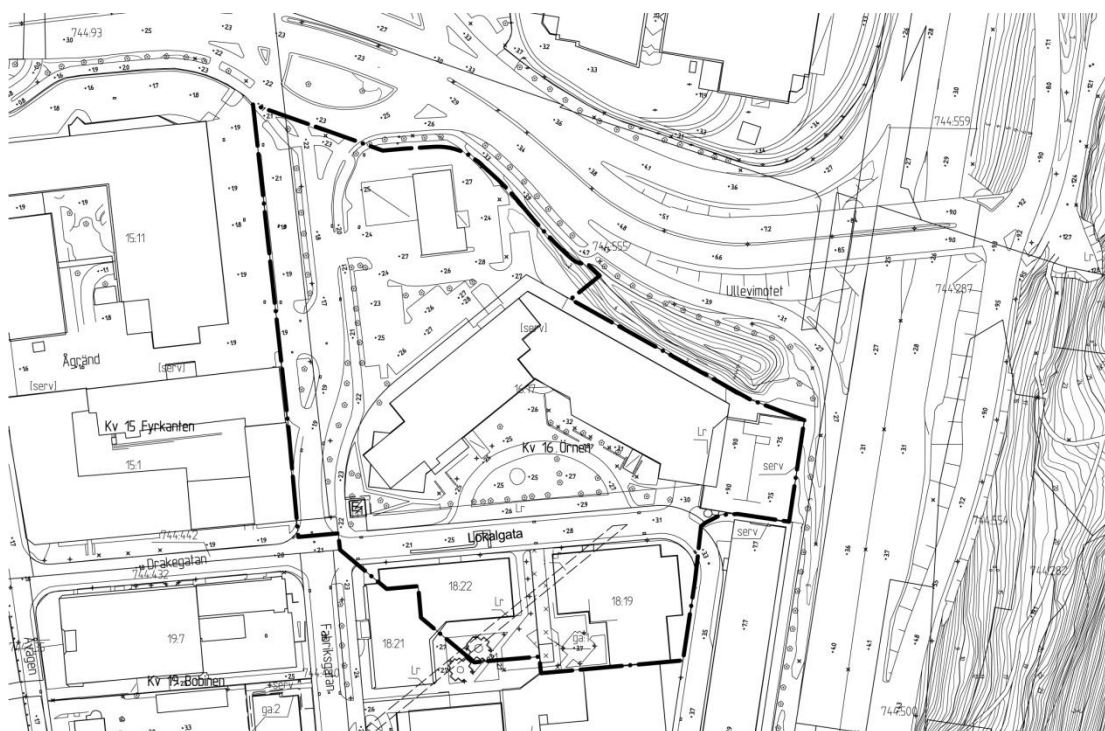
Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet markerat på en översiktskarta över centrala Göteborg

Planområdet är beläget söder om Ullevimotet i Gårda, cirka 1 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr av Ullevimotet, i öster av fastighetsgräns mot vägområde för Kungsbackaleden och parkeringsanläggningar i anslutning till denna. I söder avgränsas planområdet av fastighetsgränser för Gårda 18:22 och 18:19. I väster avgränsas planområdet av fastighetsgräns mot Gårda 15:1 och 15:11 (Gårda brandstation.)

Planområdet omfattar fastigheterna Gårda 16:17, 18:22, 18:19 samt del av Gårda 744:93 och 744:555.



Grundkarta med plangränsen inritad

Planområdet omfattar cirka 2,3 hektar och ägs av Platzer fastigheter AB (Gårda 16:17), Wallenstam AB samt Göteborgs stad. Göteborgs stads fastighetskontor har tecknat avtal med ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB om försäljning av del av Gårda 744:555.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetskontoret har för kommunens mark med arrende upplåtit delar av området till Statoil Fuel & Retail Sverige AB, Parkeringsbolaget samt Higab AB.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” samt att den planerade användningen bör vara ”bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd”.

Av översiktplanen framgår även att den östra delen av planområdet omfattas av bedömningsområde runt transportled för farligt gods samt att planområdet delvis berörs av risk för översvämning i samband med höga flöden i Mölndalsån.

För södra delen av området gäller stadsplan från 1986 med aktnr. FIIac 3677. Stadsplanen anger kontorsändamål inom de områden som omfattas av den aktuella detaljplanen. Planens genomförandetid har gått ut.

Inom norra delen av området gäller stadsplan från 1965 med akt nr. FIIac 3152. De delar av stadsplanen som ingår i det aktuella planområdet anges i stadsplanen som trafikområde. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjord mark som till stora delar är bebyggd. Längs Ullevigatan och Fabriksgatan finns trädrader som delvis avses bibehållas. Inom Gårda 16:17 finns gräsbevuxna ytor som delvis avses hårdgöras.

Inom den så kallade Statoiltomten (del av Gårda 744:555) kan markföroreningar befaras med tanke på den nuvarande användningen som bensinstation och en översiktlig markmiljöstudie har därför genomförts. Se vidare under markmiljö.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

I närområdet finns två områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Sydväst om planområdet omfattas ett område väster om Fabriksgatan av riksintresse för kulturmiljö (Gårda, värden: välbevarad industrimiljö, kontakt med Mölndalsån).

Nordost om planområdet omfattas Stampens begravningsplats av riksintresse för kulturmiljö (innerstaden, värden: bl.a. stenstadsmiljöer, välbevarade äldre stadsplaner)

Planen bedöms inte medföra påtaglig påverkan på riksintressena. Denna bedömning har stämts av med länsstyrelsen vid LARK-möte 2015-06-12.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen omfattar inom Gårda 744:555 bensinstationen i områdets norra del. Anläggningen utgörs av en låg enplansbyggnad med grå och orange plåtfasad som kompletteras av ett skärmtak över bensinpumparna. Förutom drivmedelsförsäljning finns kiosk och biltvätt. Planförslaget innebär att bensinmacken rivs.



Statoil-macken inom Gårda 744:555 uppfattas som en del av trafiklandskapet kring Ullevimotet.

Inom fastigheten Gårda 16:17 omfattas kontorsbebyggelse från 80-talet inklusive det så kallade Canon-huset. Byggnadskomplexet utgörs av en lågdel i vinkel med en gårdsyta och huvudentré i söder. I den östra delen avslutas bebyggelsen ut mot leden av ett parkeringshus som är sammanbyggt med kontorsbebyggelsen. I väster mot Fabrikgatan ligger högdelen, det så kallade Canon-huset med sin karaktäristiska spetsiga avslutning.



Canon-huset och gårdsmiljön söder om kontorslängan inom Gårda 16:17

Inom fastigheterna Gårda 18:22 och 18:19 omfattas befintliga kontorshus från 80-talet samt delar av gårdsytor inom kvarteret Svanen. Byggnaderna är i fem våningar med fasader i rött tegel med strama entrépartier mot Drakegatan som sträcker sig över två våningar. Mot söder delar byggnaderna en buskbevuxen gård med flera andra kontorsfastigheter, däribland den s.k. Gröna skrapan.



Byggnaderna inom Gårda 18:19 och 18:22 sedda från gården

Mellan de två byggnaderna finns en passage mellan gården och Drakegatan samt en nedfart till underjordiskt garage.



Passagen mellan Gårda 18:19 och 18:22, i bakgrunden Gröna skrapan.

Sociala aspekter

Bebyggelsen i den aktuella delen av Gårda domineras av verksamheter med mindre inslag av bostäder. Inom det aktuella planområdet finns inga bostäder utan den befintliga bebyggelsen domineras av kontor.

Angränsande till området finns kontorsbyggnader i söder och Gårda brandstation i väster. Längs Fabriksgatan finns inslag av kommersiella verksamheter som riktar sig mot gaturummet.

Mölnbålsån utgör ett grönt stråk genom området från norr till söder där grönytor framför allt finns på åns västra sida. Längs åns östra sida utgör den befintliga kvarterbebyggelsen en småskalig helhet tillsammans med miljön längs ån. Väster om åstråket dominerar nya Ullevi omgivet av stora öppna ytor.

I planområdets närhet finns också Överåsparken, ett större grönområde beläget öster om motorvägen och tillgängligt från planområdet via gångbanan över viadukten vid Ullevimotet.

Norr om Ullevigatan utgör Stampens kyrkogård ett lugnt grönområde i anslutning till Dämmet och Gullbergsån.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil via Fabriksgatan från Ullevimotet i norr alternativt Gårdamotet i söder. Tillgängligheten med bil är god i ett regionalt perspektiv.

Ett väl utbyggt gång- och cykelstråk finns längs Ullevigatans södra sida med goda och tydliga förbindelser förbi Nya och Gamla Ullevi, trädgårdsföreningen och vidare in mot Drottningtorget och Brunnsparken.

Underjordiska parkeringsanläggningar finns i området.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på vid vagnhallen Gårda ungefär 500 m norr om planområdet (buss 60) samt vid hållplats Ullevi Norra (spårvagn) ca 600 m väster om planområdet.

Teknik

I området finns ett utbyggt allmänt ledningsnät för vatten och avlopp.

Ett utbyggt el- och telenät finns i området. I planområdets sydvästra del finns en befintlig transformatorstation.

Fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggt i området med ledningar i Fabriksgatan. Ledningar för fjärrkyla kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

Störningar

Buller

Området utsätts för buller från väg E6/E20. Inom huvuddelen av planområdet medges ingen bostadsbebyggelse. Inga rekommenderade bullerriktvärden finns för kontors- och verksamhetsbyggnader.

I planområdets nordvästra del medges bostäder från våning 20 och uppåt. En bullerberäkning för de tillkommande höga byggnaderna har tagits fram inom ramen för planarbetet. De beräknade värdena vid fasad överskrider de rekommenderade bullerriktvärdena för bostäder. Se vidare under Övriga Åtgärder, Buller.

Luftmiljö

Planområdet utsätts för luftföroreningar från E6/E20. I den lokalklimatstudie som tagits fram i samband med planarbetet studeras även spridning av luftföroreningar, se vidare under Övriga Åtgärder, Luft.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planen innebär att tre högre kontorsbyggnader tillkommer med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag i markplan under många av dygnets timmar. I de tillkommande höga byggnaderna studeras även bostäder. En torgyta skapas i anslutning till Fabriksgatan - en funktion som saknas i stadsdelen i dagsläget. Planen innebär även en uträtning av Fabriksgatan mellan Drakegatan och Ullevigatan.

Kvartersmarken inom kommunens mark är markanvisad till Skanska Fastigheter AB av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Respektive exploatör/ ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Utdrag ur illustrationskarta, befintlig bebyggelse i grått, tillkommande i gult.

Användningen för fastigheterna inom planområdet föreslås bli kontor, handel och centrumändamål. (CHK) Den förväntade huvudinvändningen kontor har kompletterats med handels- centrumanvändning för att möjliggöra etablering av exempelvis restauranger, mindre butiker, kiosker och liknande verksamheter som kan bidra till ett mer levande gaturum på Fabriksgatan och Drakegatan.

Inom de tillkommande högdelarna tillåts även bostadsändamål. (CHKB)

Höjden på byggnadsvolymer inom fastigheterna regleras genom en maximalt tillåten totalhöjd i meter över nollplanet.

Gårda 18:22 och 18:19



Vy av det planerade höghuset från nordost

Befintliga kontorshus inom de bägge fastigheterna kompletteras med en hög byggnad som tillåts i gattet mellan de befintliga byggnaderna. Den nya byggrätten omfattar även del av befintlig kontorsbyggnad inom Gårda 18:22.

Den maximala totalhöjden föreslås bli + 130 över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad i upp till cirka 30 våningar. Antalet våningar som inryms inom ramen för bestämmelserna beror på vilken typ av byggnadsteknik som används.

Den i planen föreskrivna totalhöjden för den befintliga byggnaden inom Gårda 18:19 anpassas till den befintliga byggnaden. Inom Gårda 18:22 ökas den tillåtna totalhöjden jämfört med befintlig byggnad för att inrymma planerade tekniska installationer.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 26 000 m² bruttoarea (BTA) tillkomma utöver de befintliga cirka 13 000 m² inom Gårda 18:22 och 18:19. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₃ som tillåter en sammanlagd BTA (befintligt och tillkommande) ovan mark på 40 000 m².

Gårda 16:17



Illustration av det planerade tillkommande höghuset. Till vänster det befintliga Canon-huset

Befintliga kontorshus inom Gårda 16:17 kompletteras med en hög byggnad inom den öppna ytan söder om den befintliga lågdelen. Den maximala totalhöjden föreslås bli + 130 över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad upp till cirka 30 våningar. För den befintliga höga byggnaden inom fastigheten (det så kallade Canon-huset) föreslås en totalhöjd på 65 meter. Den nya totalhöjden är avsedd att medge en viss påbyggnad av den befintliga byggnaden.

Totalhöjden för den befintliga lågdelen anpassas för att enbart bekräfta den befintliga byggnaden. I fastighetens västra del ges möjlighet till påbyggnad av befintlig parkeringsanläggning med två våningar.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 30 000 m² bruttoarea (BTA) tillkomma utöver de befintliga cirka 24 500 m² inom Gårda 16:17. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₂ som tillåter en sammanlagd BTA (befintligt och tillkommande) ovan mark på 56 000 m². Därutöver medger planen att det befintliga parkeringshuset i fastighetens östra del byggs på upp till 16 meter över nollplanet vilket innebär en påbyggnad med två våningar. Inom den nytillkommande högdelen medges bostäder.



Den planerade torgytan i den sydvästra delen av Gårda 744:555 sedd från Fabriksgatan, tidig skiss.

Inom den del av Gårda 744:555 som berörs av planförslaget föreslås den befintliga bensinstationen rivas. I dess ställe förslås en byggrätt för ett högt kontorshus med en maximal totalhöjd på + 163 m över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad i upp till cirka 40 våningar. Inom resterande del av fastigheten tillåts en lågdel med en maximal totalhöjd på 48 meter.

Inom fastighetens sydvästra del föreskriver planen en öppen yta som angränsar till Fabriksgatan. Tanken är att den öppna ytan ska fungera som en torgyta i anslutning till Fabriksgatans stadsrum och en entréplats till de nya byggnaderna. Ytan får underbyggas med underjordiskt garage.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 62 000 m² bruttoarea (BTA) m² inom Gårda 744. Huvudanvändningen avses vara kontor med inslag av handel och centrumverksamhet. Från plan 20 och uppåt tillåts även bostäder. Inom basen avses två plan om sammanlagt ca 8000m² användas för parkering med möjlighet att konvertera till kontor. Bilparkering tillåts inte i markplan eller ovanpåliggande plan. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₁.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga bensinstationen att rivas. Byggnaden på fastigheten Gårda 18:22 avses delvis rivas och byggas samman med tillkommande bebyggelse. Tillkommande byggrätt för hög byggnad omfattar del av Gårda 18:22.

Trafik och parkering

Befintlig vägstruktur kommer att användas för att angöra de tillkommande fastigheterna. Ingen anläggning av ny infrastruktur är därför nödvändig för att kunna nå de fastigheter där bebyggelse planeras. Dock planeras en uträtning av Fabriksgatan. Denna avses inte påverka gatans funktion i området.

Gator, GC-vägar

Inom planområdet föreslås gatunätet i princip fungera som idag. Fabriksgatan rätas ut och förskjuts västerut. Befintlig gång- och cykelväg längs Fabriksgatans östra sida får i och med uträtningen också en rakare och västligare sträckning. I och med uträtningen ändras Fabriksgatans anslutning till Ullevigatan och cirkulationsplatsen.

Gårda 744:555: Angöring avses huvudsakligen ske via Fabriksgatan och platsbildningen i anslutning till denna i planområdets sydvästra del. Möjlighet finns även att angöra via den planerade gång- och cykelbanan norr om fastigheten. Angöring med bil sker via nedfart till underjordiskt garage i anslutning till Fabriksgatan. Parkering avses även anordnas ovan mark i byggnadens lågdel, dock ej i markplan eller i plan 1.

Gårda 16:17: Angöring med cykel sker i anslutning till torgytan nordväst om fastigheten alternativt i söder mot Drakegatan. I anslutning till torgytan planeras en cykelramp ner till en cykelparkering i källarplan. Angöring med bil sker via Drakegatan på samma sätt som idag.

Gårda 18:19 och 18:22: Angöring med cykel såväl som bil sker från Drakegatan på samma sätt som idag.

Parkering/cykelparkering

Trafikkontoret har genomfört en beräkning av antalet parkeringsplatser för bilar baserat på tillkommande kontors- och verksamhetslokaler utifrån ett P-tal på 8.0 per 1000 m². Enligt beräkningarna kommer det krävas 537 parkeringsplatser för att tillgodose behovet för Gårda 744:555, 220 för Gårda 16:17 samt 208 för Gårda 18:19 och 18:22. Hur behovet tillgodoses varierar mellan de olika fastigheterna. Trafikkontoret har även beräknat behovet av parkeringsmöjligheter för cyklar. Behovet av cykelparkering inom planområdet beräknas till 1672 platser.

Tillgänglighet och service

Den kommunala och kommersiella servicen i den aktuella delen av Gårda är relativt begränsad. Området består till stor del av kontors- och verksamhetslokaler. Genom den förtätning planen medför ökar underlaget för olika typer av service.

Tillgängligheten med gång- och cykeltrafik är god med goda gång- och cykelstråk in mot Göteborgs centrum såväl som söderut mot Korsvägen. Tillgängligheten med kollektivtrafik kan bli bättre. Frågan om framtida kollektivtrafik i området är en av de frågor som studeras i det pågående övergripande planeringsarbetet för norra Gårda. Förtätning inom det aktuella planområdet kan bidra till att förbättra underlaget för framtida kollektivtrafik.

Tillgänglighet till service bedöms på sikt öka genom att fler människor rör sig i området vilket kan bidra till att skapa underlag för bättre kommersiell service i området. Den nya bebyggelse som tillkommer genom planförslaget ger utrymme för verksamheter i bottenvåningarna.

Friytor

Planförslaget omfattar inga friytor på allmän platsmark. De gårds/torgytor som planeras inom kvartersmark kan i viss mån fungera som friytor och även bidra till att levandegöra de offentliga gaturummen inom området. Till stor del måste dock behovet av friytor tillgodoses på annat håll i närområdet.

Naturmiljö,

Ingen naturmiljö tas i anspråk genom planförslaget.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala aspekter

På sikt kan förtätningen av området samt uppgraderingen av gång- och cykelstråket skapa förutsättningar för ett mer varierat utbud av verksamheter. Inslaget av bostäder kan också bidra till en mer levande stadsmiljö.

I och med ett genomförande av planförslaget kan ett stort antal arbetsplatser och även bostäder tillföras stadsdelen. Detta kan bidra till att skapa underlag för ett bättre utbud av service och kollektivtrafik.

De storskaliga trafiklederna i området, främst motorvägen men även Ullevigatan utgör en betydande mental barriär. Den mer småskaliga stadsbebyggelsen runt Fabriksgatan och Mölndalsån kan därmed upplevas som isolerad från näraliggande delar av staden. Bebyggelsen inom planområdets norra del kan bidra till att minska den mentala barriären in genom att markera området i staden och utgöra ett landmärke i den viktiga punkt där det småskaligare stadsrummet kring Fabriksgatan möter det storskaliga trafiklandskapet. De sociala aspekterna behandlas mer utförligt under rubriken *Sociala konsekvenser och barnperspektiv* på sid 28.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram i syfte att klarlägga förutsättningarna för byggnation inom planområdet. (Ramböll 2016-02-19).

Ett antal förslag har tagits fram för hur dagvatten ska hanteras inom området och utredning visar att man kan minimera ökningen av belastningen på recipienten Mölndalsån, både med avseende på flöde och på föroreningar.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas efter Kretslopp och Vattens riktlinjer, i nuläget 10 mm/m² hårdgjord yta på kvartersmark. Rening av dagvatten ska uppfylla krav enligt Vattenplanen (2003) och miljöförvaltningen (Dagvatten inom planlagda områden, Va-verket 2001).

Principen för dagvattenhanteringen är att fördröja dagvattnet så nära källan som möjligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration och grundvattenbildning anses dock ej vara aktuellt för planområdet p g a att de flesta byggnader är underbyggda av parkeringsgarage. Även geotekniken för området visade på tät lera som har obetydlig infiltrationskapacitet.

Den planerade exploateringen vid Ullevigatan kommer medföra en något ökad belastning på ledningar och recipient. Med föreslagna åtgärder kan belastningen minimeras och hållas till en nivå som motsvarar eller understiger den från den befintliga markanvändningen.

Föreslagna lösningar på dagvattenhantering kan också medföra att föroreningar från dagvattnet kan minskas genom framför allt makadammagasin i gatan eller i trädraden i anslutning till gatan. Gröna tak kan innebära en ökning av näringsutsläpp till Mölnålsån vilket motverkar MKN för ån. Gröna tak har däremot andra fördelar vid rening av andra ämnen samt att det även kan skapa mervärden i området. Föreslagen dagvattenhanteringen anses förbättra befintliga förhållanden för planområdet. Dag- och dräneringsvatten ska dock i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risk för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Anslutning av de planerade byggnaderna ska ske till det kommunala va-systemet. VA-ledningar finns utbyggda i gatumark inom planområdet.

Vissa befintliga ledningar kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

Med tanke på den föreslagna höjden på byggnaderna kommer med största sannolikhet tryckstegring att krävas. Detta ska ordnas av fastighetsägaren inom kvartersmark. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Ledningar för såväl fjärrvärme som fjärrkyla finns dragna i Fabriksgatan. Vissa befintliga ledningar kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

El och tele

El- och teleledningar finns framdragna i gatorna inom planområdet. Tillkommande bebyggelse förutsätts kunna anslutas till befintliga ledningar. Vissa befintliga ledningar kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

Eventuell beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshantering kommer att ske inom kvartersmark. Utrymmen för sortering av avfall planeras att finnas inom kvartersmark. Möjlighet för rundkörning med sopbilar alternativt vändmöjlighet finns.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska utredningar har tagits fram för att klargöra de geotekniska förutsättningarna inom respektive fastighet. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till de framtagna utredningarna.

Gårda 744:555

Jordlagren inom fastigheten utgörs av lera med bedömd varierande mäktighet. Leran vilar via ett flera meter mäktigt friktionslager på berg. Djup till berg varierar inom området mellan ca 50 och 55 meter. Leran är de översta 1-2 m utbildad som torrskorpa. I samband med områdets exploatering har utfyllnader av marken utförts med uppskattningsvis 1-2 meter.

Marken inom och närmast utanför aktuell fastighet är plan, det föreligger därmed inga stabilitetsproblem. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas för till exempel lokala djupare schakter, upplagsytor och tunga lyft. Vid temporär uppställning av kranar för tunga lyft måste både stabiliteten och markens bärlighet kontrolleras.

Marken inom området är sättningsbenägen. All form av ökad markbelastning som t ex uppfyllnader eller grundvattensänkningar kommer att medföra långtidsbundna sättningar. Stora sättningar kan påverka och orsaka skador både på blivande och befintliga anläggningar. Blivande exploatering måste projekteras med erforderliga åtgärder för att minimera sättningar i området för så väl permanenta och temporära skeden.

Nya byggnader och sättningskänsliga konstruktioner inom området kommer att behöva pågrundläggas.

Eventuella källarvåningar utförs lämpligen vattentäta för att minimera risken för en grundvattensänkning. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande oförstärkt mark, vid exempelvis entréer eller inom trafikerade ytor kan behöva utföras med länkplattor för att minimera stora sättningsdifferenser.

Markuppfyllnader görs lämpligen med lättfyllning alternativt kan marken förstärkas med kc-pelare, påldäck, bankpålar för att klara att bära större marklaster.

Gårda 16:17

De översta 0,5-1,2 m utgörs av fyllnadsmassor bestående av främst sand men med inslag av grus och torrskorpelera. Den naturligt lagrade jorden består överst av 0,5-1,5 m lera med torrskorpekaraktär. Torrskorpeleran övergår i en lös lera på ca 2 m djup under markytan. Lermäktigheten bedöms uppgå till mellan 40 och 50 meter.

Inom delar av fastigheten förekommer skikt av friktionsjord på olika djup. Djup till berg inom fastigheten varierar mellan 44 och 58 meter under markytan. Den planerade byggnaden föreslås grundläggas genom stödpålning och fribärande källarbottenplatta. Förväntade pållängder uppskattas till mellan 44-58 m från markytans nivå. Det finns risk för släntberg vilket kan medföra bortslagning av pålar. Kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras för att få en bättre bild av bergytans geometri.

Om och i vilken omfattning påhängslaster längs pålarna behöver beaktas beror på utformningen av källaren och lättfyllningen. Denna värdering bör göras av geotekniker vid den kommande detaljprojekteringen. Källarkonstruktioner ska utföras vattentäta. Alla

byggnadsdelar som riskerar att sänka grundvattennivån ska under nivån +1,5 utformas täta mot inträngande vatten.

Gårda 18:19 och 18:22

Enligt tidigare och nu utförda undersökningar inom aktuellt område består jordlagren från markytan i huvudsak av:

Fyllning till ca 1-2 m djup, därefter torrskorpelera till ca 1,5-2 m djup, därefter lera till mellan ca 30-42 djup och slutligen friktionsjord till som mest ca 55 m djup, därefter berg.

Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningssärlighet samt risken för omgivningspåverkan rekommenderas preliminärt att byggnaden blir grundlagd på borrarade pålar till berg.

Övergången mellan befintliga byggnader/källare som är grundlagda på kohesionspålar måste specialstuderas och lösas genom att rörelser mellan byggnadskropparna kan tas upp utan skador.

Källaren som i dagsläget befinner sig där planerad byggnad ska uppföras kommer att rivas. Underkant bottenplatta för källaren för planerad byggnad kommer att ha en nivå som varierar mellan ca -3,2 till -2,2 i höjdsystem RH2000 (+6,8-7,8 i GH88), se Bilaga 2. Eftersom källaren skall anläggas under grundvattennivån skall denna utföras med vattentät konstruktion.

Markmiljö

Gårda 744:555

En översiktlig arkivstudie har gjorts för aktuell del av fastigheten Gårda 744:555. Drivmedelsanläggningen har funnits på platsen sedan 1980-talet och det har utförts ett par saneringsåtgärder på tomten i samband med bygg- och anläggningsarbeten. Längre tillbaka i tiden ser här ut att ha funnits småskaliga kvarter med bostäder och mindre verksamheter.

Det är troligt att marken i någon utsträckning är förorenad av drivmedelshanteringen och det kan också finnas föroreningar efter spill och utsläpp från fordon. På platsen finns även risk att det förekommer förorenade fyllnadsmassor.

Vid avveckling av drivmedelsanläggningen kan Statoil hållas ansvariga för att utreda och sanera eventuell påverkan från sin verksamhet. För eventuell ytterligare sanering ansvarar fastighetsägaren. Göteborgs stad genom Fastighetskontoret har tecknat avtal med Skanska Fastigheter AB om att de ska utföra och bekosta eventuell ytterligare sanering.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Buller

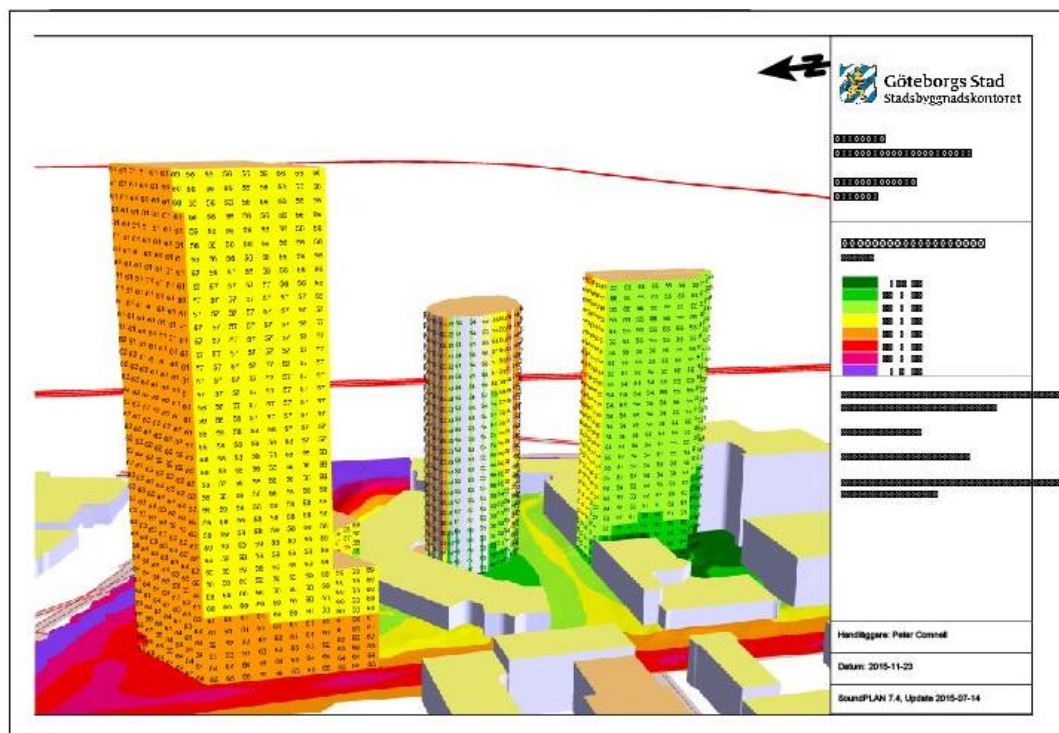
Planområdet utsätts för trafikbuller, främst från E6/E20 och Ullevigatan. En bulleranalys har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för att studera bullerpåverkan på de planerade tillkommande volymerna.

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller. Riktvärdena i förordningen anger att om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent nivå samt högst 70dBA maximal nivå nattetid. I denna detaljplan tillämpas bullerförordningens riktvärden.

Inga rekommenderade bullerriktvärden finns för kontors- och verksamhetsbyggnader.

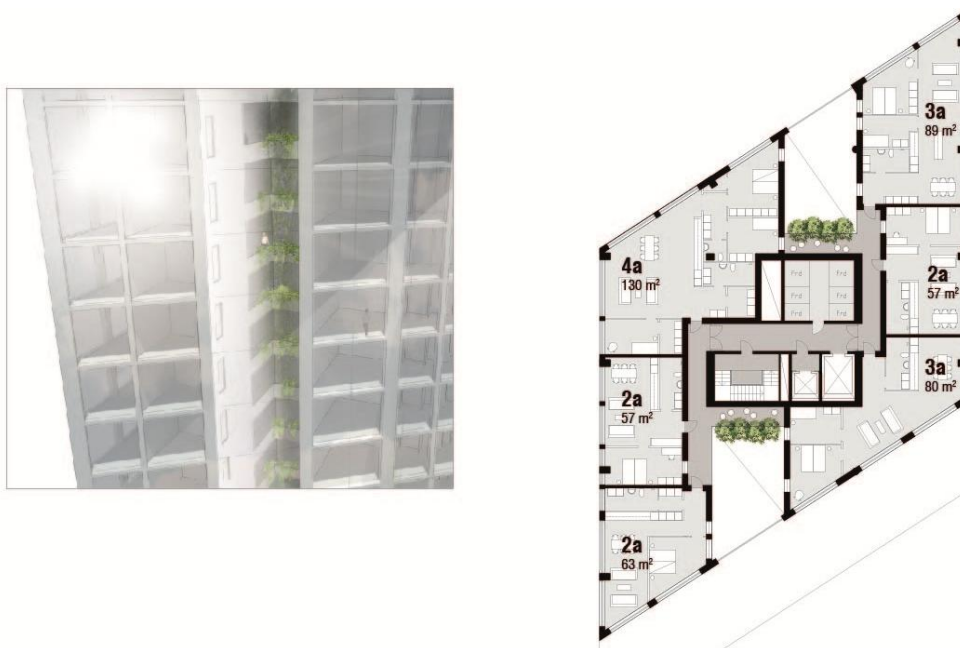
Bostäder tillåts i de höga byggnaderna inom planområdet. Förutsättningarna ur bullersynpunkt har studerats inom ramen för planarbetet. Bullersituationen är sådan att bullerförordningens riktvärden uppfylls i begränsad omfattning för de delar av de planerade höghusen inom Gårda 16:17 och 18:22/18:19 som vetter mot väster.

För Gårda 744;555 gäller att riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå överskrids vid samtliga fasader på utsidan av den planerade volymen.

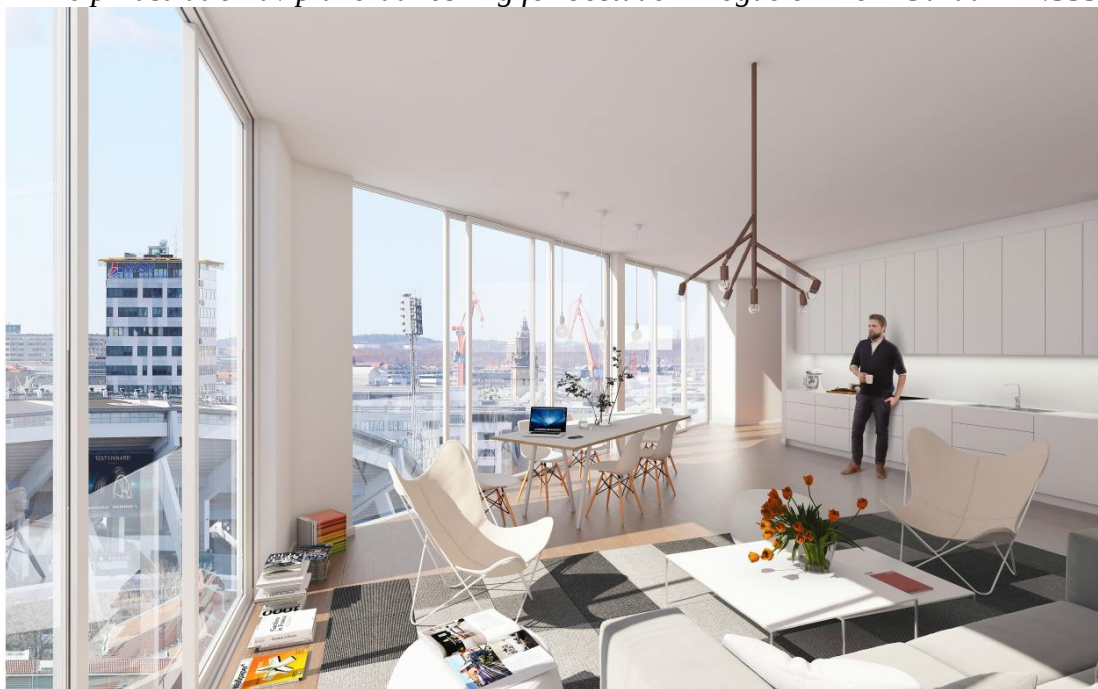


Bullerstudie av de planerade höghusen

Exploatören avser här att utforma de planerade bostäderna på ett sådant sätt att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ventilerad och uppglasad ljusgård integrerad i den övergripande byggnadsvolymen och mot vilken vädring kan ske samtidigt som bullerriktvärdena uppfylls.



Principillustration av planerad lösning för bostäder i högdelen inom Gårda 744:555



Interiörvy av lägenhet i högdelen inom Gårda 744:555

Luftkvalitet

Planområdet utsätts för luftföroreningar från de omgivande trafiklederna.

Luftkvaliteten i området har studerats i samband med den lokalklimatutredning som genomförts. Av de tre trafiklederna som studerats som emissionskällor (NO₂, PM₁₀ och PM_{2,5}) är Fabriksgatan negligerbar i sammanhanget. Med förhärskande vindar från västsydväst på sommaren driver luftföroreningarna från huvudvägarna bort från området. Under den del av vintern, då nordost-vindar ofta förekommer, får området ta emot emissioner från båda dessa leder. Något förhöjda nivåer uppträder då norr om kvarteret och i angränsningen till parkeringshusen längs E6:an. Dessa nivåer ligger dock klart under dagens gränsvärden. I områdets kärna, vid gångstråk och entréer till kontorshuset, är koncentrationerna mycket lägre.

Lokalklimat

Jämfört med dagens bebyggelse, ökar vindhastigheten i planförslaget i Drakegatan mellan de två höga byggnaderna, samt i Fabriksgatans mynning norr om den norra tornbyggnaden, se Figur 30. Minskade vindhastigheter ser vi vid de två norra höghusens entréer. Innergården söder om planområdet får också lägre vindhastigheter, efter kompletteringen med det södra höghuset i gattet mot Drakegatan. Detta gäller både sommar och vinter.

Turbulensen i vistelsezonen ökar mest i Drakegatan mellan höghusen – allra mest på sommaren. Något minskad turbulens ser vi söder om brandstationen och i några öppningar längs Fabriksgatan. Dessa är starkt korrelerade till vindstyrkan.

Den termiska komforten förbättras på sommaren genom skuggning från de höga byggnaderna. I norr ligger dessa områden till största delen i trafiklederna och är således av mindre betydelse. I Drakegatan ökar komforten i skuggan trots (eller tack vare) ökad vindhastighet och turbulens. På vintern är skuggade och vindutsatta områden däremot sämre ur komfort-synpunkt; östra delen av Drakegatan, gårdsmiljön söder därom, gatan vid parkeringshusen samt nordväst om norra höghuset är förlorarna. Då utevistelse är både vanligare och mera långvarig under sommarsäsongen, är det normalt att prioritera denna i konfliktsituationer. Även om områdets karaktär inte präglas av ett omfattande offentligt uteliv, finns visst inslag av bostäder och privata gårdsmiljöer, vilka mest gynnas av en god sommarkomfort. Några allvarliga vindproblem, vilka kan kräva särskild behandling under någon av årstiderna, har inte heller identifierats.

Risk

Planområdet ligger i nära anslutning till väg E6/E20 som är rekommenderad väg för farligt gods. En riskanalys avseende transport av farligt gods, Cowi 2016-04-01, har tagits fram för att studera riskerna med en utbyggnad inom planområdet. För en mer utförlig redovisning av beräkningar och ingångsvärden hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Sammanfattningsvis ligger de planerade byggnaderna på ett sådant avstånd från riskkällan att riskproblematiken för planområdet är hanterbar. I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att uppnå acceptabel risknivå inom planområdet.

- Barriär/skydd mellan studerat område och väg E6/E20 skall finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Detta krav är i dagsläget tillgodosett genom topografin på platsen.
- Ny kontorsverksamhet/handel skall ej placeras närmare än 45 meter från väg E6/E20. Ny bostadsbebyggelse skall ej placeras närmare än 100 meter från väg E6/E20. Ny hotellverksamhet skall ej placeras närmare än 130 meter från väg E6/E20. Dessa avstånd tillgodoses genom planförslagets utformning.
- Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från väg E6/E20. Kravet gäller ny bebyggelse samt befintlig kontorsbebyggelse inom 50 meter. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Inom 50 meter från väg E6/E20 skall utrymning bort från väg E6/E20 vara möjlig. Säkerställs genom planbestämmelse.

- Fasadkrav för befintlig bebyggelse (första radens bebyggelse, vilket motsvarar befintliga P-hus närmast väg E6/E20): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Fasaderna skall ej ha fönster/öppningar som vetter mot väg E6/E20. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (0- 30 meter från väg E6/E20, vilket motsvarar påbyggnad av befintligt P-hus): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Fasaderna skall ej ha fönster/öppningar som vetter mot väg E6/E20. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Första radens befintliga bebyggelse i förhållande till väg E6/E20 (motsvarar befintliga P-hus) skall utformas så att de kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det körfält som ligger närmast byggnaderna. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utlösas för fortskridande ras. Säkerställs genom planbestämmelse.

Kompensationsåtgärder

Inom området finns inga natur- eller rekreationsvärden som kan motivera att kompensationsåtgärder utförs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning ska göras från Gårda 744:555 för att bilda en eller flera fastigheter.

Avstyckning kan göras från Gårda 18:19 samt 18:22 för att bilda en eller flera fastigheter.

En mindre del av Gårda 744:555 ska regleras till Gårda 16:17.

Avstyckning kan göras från Gårda 16:17 för att bilda en eller flera fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Tredimensionell fastighetsbildning kan ske för hela eller delar av detta.

Gemensamhetsanläggningar

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för tekniska installationer såsom VA, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Servitut

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet 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. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

Teknisk anläggning, inom område som på plankartan markerats med **E**, har säkerställts med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintliga arrendeavtal med Higab AB och Parkeringsbolaget har sagts upp.

Befintligt arrendeavtal med Statoil Fuel & Retail Sverige AB kommer att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och Skanska Fastigheter AB i samband med laga kraftvunnen detaljplan.

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas med Platzer Fastigheter AB.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Vid ombyggnation av Fabriksgatan behöver träd avverkas som berörs av biotopskydd för allé. Kommunen ansvarar för att ansöka om dispens för att ta bort alléträd. Alléträden föreslås kompenseras genom nyplantering av träd längs Fabriksgatan.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2016

Granskning: 4 kvartalet 2016

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

Färdigställande: 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer inte utbyggnaden/utvecklingen av de ingående fastigheterna att kunna genomföras. Kontorsverksamheten kommer att fortsätta som idag och bensinmacken kommer att ligga kvar. Stadens behov av kontorsarbetsplatser kommer att tillgodoses på annan plats.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom Göteborgs stad pågår ett övergripande planeringsarbete för Gårda där även det aktuella planområdet ingår. Inom ramen för detta arbete har en social konsekvensanalys initierats och en inventering genomförts. Denna inventering har använts som underlag för nedanstående resonemang. Det inventerade området avgränsas i norr och öster av E6, i väster av Mölndalsån och i söder av Drakegatan.

Arbetet med den sociala konsekvensanalysen utgår från den första delen i Göteborgs Stads modell för social konsekvensanalys (SKA). Även barnperspektivet har diskuterats i inventeringen, bland annat aspekten hälsa och säkerhet.

Sammanhållen stad

Gårda är ett område som innehåller både bostäder och verksamheter med en klar övervikt av verksamheter. Denna övervikt blir mer när man kommer öster om Fabriksgatan. Inom det aktuella planområdet finns i dagsläget inga bostäder och bland verksamheterna är kontor dominerande.

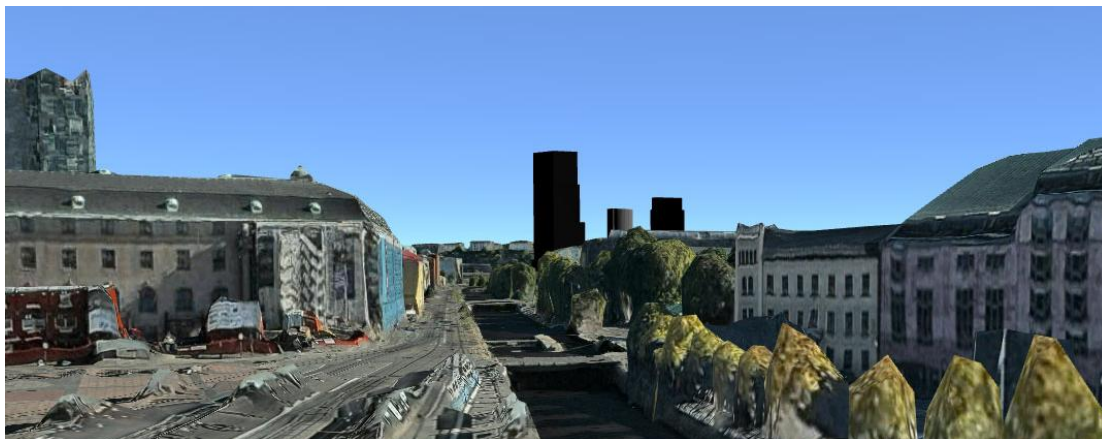
Gårda är i öster fysiskt avkopplat genom motorvägen (E6) och den stora nivåskillnaden öster om motorvägen. I anslutning till Ullevimotet straks nordost om planområdet finns en gångpassage över motorvägen. I framtiden är avsikten att denna passage ska uppgraderas till ett prioriterat gång- och cykelstråk. Plangränsen i områdets norra del har anpassats efter det framtida cykelstråkets utrymmesbehov. Det planerade cykelstråket kommer att utgöra en naturlig fortsättning på det redan väl utbyggda gång- och cykelstråket som följer Ullevigatan in mot Drottningtorget och centrala Göteborg. Genom att kopplingen till stadsdelarna öster om motorvägen förstärks kommer området att bli mer tillgängligt för gång- och cykeltrafik.

De storskaliga trafiklederna i området, främst motorvägen men även Ullevigatan utgör en betydande mental barriär, inte minst för den som rör sig till fots i området. Även de öppna ytorna kring Nya Ullevi väster om planområdet har en viss mental barriäreffekt genom sin storskalighet och öppenhet mot trafiken på Ullevigatan. Den mer småskaliga stadsbyggelsen runt Fabriksgatan och Mölndalsån kan därmed upplevas som isolerad från näraliggande delar av staden.

De mentala barriäreffekterna kan även befaras försvåra användandet av den kollektivtrafik som finns i närområdet med spårvagnshållplatserna Ullevi norra och södra. Parallellt med planarbetet studerar exploatörerna åtgärder som syftar till att minska bilberoendet i området och uppmuntra användandet av kollektivtrafik, gång och cykel.

De mentala barriäreffekterna kan motverkas om uppgraderingen av gång- och cykelstråket österut över motorvägen leder till en ökad ström av cyklister och fotgängare genom och förbi området.

Bebyggelsen inom planområdets norra del kan också bidra till att minska den mentala barriären in genom att markera området i staden och utgöra ett landmärke i den viktiga punkt där det småskaligare stadsrummet kring Fabriksgatan möter det storskaliga trafiklandskapet.



Den föreslagna bebyggelsen utgår ett landmärke sedd från Drottningtorget längs Ullevigatans gång- och cykelstråk. Vy från cityplanner.

Samspel

Tillgång till friytor och grönytor är generellt begränsad i närområdet. Mölndalsån framhävs som ett viktigt grönstråk och den södra delen av kyrkogården i Stampen används som park. I planområdets närhet finns också Överåsparken, ett större grönområde beläget öster om motorvägen och tillgängligt från planområdet via gångbanan över viadukten vid Ullevimotet, samt grönområdet kring Valhallas idrottsplats. Inom själva planområdet planeras friytor på kvartersmark inom Gårda 744:555 och Gårda 16:17. Dessa ytor avses få en offentlig karaktär och samverka med det offentliga gaturummet i att skapa förutsättningar för utevistelse och socialt samspel i området.

Området kan upplevas som otryggt kvälls- och nattetid då många av verksamheterna i planområdet och dess närmaste omgivningar håller stängt. Genom rivningen av Statoilmacken försvinner dessutom en av de verksamheter med längre öppettider som finns i området idag. På sikt kan förtätningen av området skapa samt uppgraderingen av gång- och cykelstråket skapa förutsättningar för ett mer varierat utbud av verksamheter. Inslaget av bostäder kan också bidra till en mer levande stadsmiljö.

Vardagsliv

Gårda ligger centralt i Göteborg och nära innerstaden. Korta avstånd mellan funktioner i staden underlättar förflyttningar. Dock upplevs att det finns en brist på kollektivtrafik i den aktuella delen av området med relativt långa avstånd till befintliga hållplatser. Finns en del service i området och i de närliggande områdena finns kompletterade service. Bristen på skola i närheten kan upplevas som ett problem. Förskolor finns eller planeras i området men saknas i planområdets omedelbara närhet. I och med ett genomförande av planförslaget kan ett stort antal arbetsplatser och även bostäder tillföras stadsdelen. Detta kan bidra till att skapa underlag för ett bättre utbud av service och kollektivtrafik.

Ett stort antal parkeringsplatser finns inom stadsdelen även om inte parkeringsbehovet kan inrymmas inom planområdet. En promenad från bilen till sin arbetsplats kan innebära mer liv och rörelse i stadsdelen. Idéer som anläggande av Styr & ställstationer, bilpoler m.m. skulle ytterligare kunna underlätta vardagen.

Identitet

Gårdas historia och lokala identitet som industri- och arbetarstadsdel orienterad mot ån är fortfarande närvarande i bebyggelsestrukturen längs Mölndalsån, trots att många av de enskilda byggnaderna är av senare datum. I den östra delen, där planområdet är beläget är påverkan av trafikleder påtaglig och den låga kvartersstaden bryts upp med mer storskaliga kontorsetableringar med större öppna ytor, synnerhet i planområdets norra del. Här är strukturen och identiteten mer besläktad med den omgivande trafikapparaten.

Genom att bibehålla och utveckla bebyggelsemönstret längs ån och Fabriksgatan kan Gårdas historiska identitet hållas levande och möta den storskaligare stadsstrukturen i norr och öster. Planförslagets innebär en uträtning av Fabriksgatans norra del och ett slutande av gaturummet där samtidigt som nya halvoffentliga vistelsezoner och möjligheter till verksamheter tillkommer i anslutning till gatan. Tillsammans kan dessa förändringar stödja en utveckling där kvartersstadens lokala identitet och de tillkommande höga byggnaderna, som mer riktar sig till motorvägen och den regionala kontexten, kan mötas och berika varandra.

Hälsa och säkerhet

Gårda upplevs i sin helhet inte som otryggt men vissa otrygga områden finns. Främst är dessa områden där belysningen är bristfällig. Otryggheten hänger också ihop med att genomströmningen av människor genom stadsdelen under vissa tider på dygnet kan vara begränsad.

Planområdet är lokaliserat tätt intill väg E6/E20. Detta innebär flera konsekvenser, exempelvis buller, risker med tanke på farligt gods med mera. Dessa frågeställningar utreds och hanteras i planarbetet bland annat genom riskanalys med hänsyn till transporter av farligt gods, analys av buller, lokalklimat och av luftföroreningar

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en förtätning i ett redan exploaterat område och utnyttjar befintlig infrastruktur.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2015-06-12. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En avstämmning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör följande miljömål;

Begränsad klimatpåverkan och bara naturlig försurning - Visserligen kommer projektet att innebära en marginell ökning av trafiken till och inom Gårda men att förtäta i centrala lägen på ianspråktagen mark är effektivt. De verksamheter i området bedöms komma att ha ett mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om de planerade verksamheterna placerats i ett mer externt läge.

Frisk luft - Förtätningen kommer att innebära en marginell, men ökad belastning på luftmiljön. Miljömålen för frisk luft uppfylls inte inom planområdet.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – Området är i dagsläget till stora delar hårdgjort, genom en mer effektiv dagvattenhantering kan dagvattnet tas om hand på ett bättre sätt och påverkan på Mölndalsån minska.

Giftfri miljö – Befintliga markföroreningar kommer att saneras i samband med ett genomförande av planförslaget.

God bebyggd miljö – Att möjliggöra centralt placerade arbetsplatser på redan exploaterad mark och i anslutning till befintlig infrastruktur medverkar till en god bebyggd miljö. Att tillföra bostäder, kommersiella verksamheter och en torgyta påverkar stadsdelen positivt och bidra till större variation och en mer levande stadsmiljö.

Naturmiljö

Planförslaget berör ingen naturmiljö.

Påverkan på luft

Den påverkan det aktuella projektet kommer att få på luftkvaliteten är begränsad. Dock är planområdet i stor grad påverkat av luftföroreningar till följd av sitt trafiknära läge.

En lokalklimat- och luftkvalitetsstudie har tagits fram i samband med planarbetet för att beräkna nuvarande och kommande nivåer på föroreningarna. Läs mer under rubriken ”Luftkvalitet” på sidan 23.

Påverkan på vatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till något ökad dagvattenbelastning på Mölndalsån som är recipient. Med föreslagna åtgärder kan belastningen minimeras och hållas till en nivå som motsvarar eller understiger den från den befintliga markanvändningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning samt exploateringsbidrag och utgifter för ombyggnad av gata, förrättningskostnader, geoteknisk utredning m.m.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för del av ledningsflytt till följd av Fabriksgatans omdragning.

Ekonomiska konsekvenser för Skanska Fastigheter AB

Skanska Fastigheter AB får kostnader för markköp, flytt av ledningar, markmiljösanering m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Platzer Fastigheter AB

Platzer Fastigheter AB får kostnader för lantmäteriförrättning, markköp, eventuell utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar, geoteknisk och markmiljöteknisk utredning m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam AB

Wallenstam AB får kostnader för eventuell lantmäteriförrättning, eventuell utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar, geoteknisk och markmiljöteknisk utredning m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Birgitta Lööf
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Projektledare