

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-10-27

Diarienummer: SBF-2023-00085

Elisabeth Skogelind

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 17 66

E-post: elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0994/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00085.

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

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter framförs av Länsstyrelsen och gäller dels risk för översvämning kopplat till framkomlighet vid händelse av kraftigt skyfall och höga vattenflöden. Det har kommit nya rekommendationer från Boverket sedan *Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningsrisker* (TTÖP) antogs 2019. Det gör att Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter och att Staden och Länsstyrelsen inte längre har en samsyn kring de utpekade planeringsnivåerna för den centrala staden. Länsstyrelsen vill att staden ser över översiktsplanens planeringsnivåer. För att inte riskera överprövning lyfter Länsstyrelsen även behov av kompletteringar och förtydliganden gällande MKN för vatten för berörda vattenförekomster. Det finns även större synpunkter gällande i första hand geoteknik kopplat till grundläggning och risk för påverkan av riksintresse för E45/Gullbergstunneln.

Övriga yttranden

Samrådsyttrandena framför även synpunkter på påverkan på kulturmiljö, byggnadens volym, utformning och gestaltning, dagvatten, samt dagsljus. Synpunkter finns också gällande att det i planförslagets närområde råder stor brist på parker, andra offentliga friytor samt samhällsservice och att planförslaget endast bidrar till ett ökat behov av dessa användningar och inte bidrar till att förbättra situationen i närområdet. I övrigt har endast synpunkter av mer redaktionell art inkommit.

Till följd av inkomna yttranden har ett Risk-PM kopplat till översvämning för Kilsgatan 10 tagits fram som visar att kraven för de riktlinjer som anges i (TTÖP) kan säkerställas genom tekniska åtgärder inom och utanför byggnaden. Detta avser både krav kopplade till havsnivåer och skyfall. En viktig aspekt i frågan är tekniska lösningar innebär att man bygger in en större risk då man förlitar sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse av att höga vattenflöden uppstår. Förvaltningen gör bedömningen att de nivåer som anges i TTÖP fortsatt ska utgöra grund för denna detaljplan.

Dagvattenutredningen har reviderats gällande påverkan på MKN för vatten och påverkan på Gullbergstunneln har behandlats i den geotekniska utredningen och besvarar de synpunkter som inkommit.

Planförslaget har även reviderats med anledning av Stadsbyggnadsnämndens tilläggsyrkande i samband med samrådsbeslutet. Byggnadens högdal har höjts med cirka två våningar. Flertalet utformningsbestämmelser har införts, delvis för att bryta ner bebyggelsens skala och volym och säkerställa anpassning till närområdet samt bidra till ett levande gatuplan samt sträva mot den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur.

Övriga framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom revideringar och kompletteringar av planhandlingarna och tillhörande utredningar. Förvaltningen bedömer därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende.

För att uppfylla riktlinjerna för utrymning vid höga vattenstånd i Göta Älv behöver Kilsgatan i öst-västlig sträckning höjas. Någon av byggnadens entréer behöver därför ligga på minst på +2,1m. För att skapa en attraktiv gatumiljö är bedömningen att det är motiverat att höja en längre sträcka av gatan. En höjdstudie har tagits fram och visar att gatan kommer att behöva höjas med upp till en meter. Målsättningen är att skapa ett funktionellt, tryggt, tillgängligt och trafiksäkert gaturum, med grönska och stadsmässighet. Att få in grönska i gaturummet är av särskild vikt då närområdet präglas av hårdgjorda ytor med få inslag av träd och annan växtlighet.

Mobilitet- och parkeringsutredningen visar att 41 bilparkeringsplatser planeras i källarplan i den nya byggnaden. In- och utfart till garaget ligger in anslutning till allmänplats gata och bör utredas mellan samråd och granskningsskedet.

I området kring detaljplanen är det stor brist på parker och andra offentliga friytor och planförslaget förbättrar inte tillgången till sådana ytor. Planförslagets innehåll av bostäder och verksamheter bidrar till ett ökat behov av parker och andra rekreativa vistelsezoner i

närområdet. Eftersom behov av park inte kan lösas inom planområdet behöver detaljplanen i stället bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand. Den framtida parken har avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park. Inriktningen är att detaljplanen ska bidra ekonomiskt till utbyggnaden av den framtida parken. Frågan kring Kajparken och finansiering av denna kommer utredas vidare i fortsatt planarbete.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Exploateringsförvaltningens bedömning och målsättning avseende omdaning av Kilsgatan i öst-västlig sträckning. Ett trafik- och utformningsförslag har tagits fram till granskningsskedet som beaktar frågan.

Inför granskningsskedet har en garageutredning tagits fram som studerat förutsättningarna för den befintliga garagedfart som berörs. Utredningen bedömer att förutsättningarna för att öka belastningen på den befintliga anläggningen är acceptabla under förutsättning att vissa tekniska åtgärder genomförs för att förbättra trafiksäkerheten vid platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Exploateringsnämndens uppfattning att planförslaget bör bidra till utbyggnad av ny allmänplats, park. Finansiering av utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan exploatören och Staden.

2. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen ser positivt på att byggnaden på Kilsgatan 10 avses bevaras i planförslaget. Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms ha goda möjligheter att tillgodoses genom föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Förvaltningen ser också positivt på att byggnadens gård lämnas obebyggd i planförslaget samt att tillkommande bebyggelse föreslås gestaltas med avfasade hörn mot kvarterets utsidor.

I samband med att ny bebyggelse växer fram i Gullbergsvass behöver det tas stor hänsyn till befintliga äldre byggnader, så att tidigare epoker fortsatt är tydligt framträdande, och tillsammans med nytillskott skapar ett harmoniskt och intressant stadsrum. Förvaltningens bedömning är att de byggnadsvolymer som föreslås öster om byggnaden på Kilsgatan 10 avviker i alltför hög grad i höjd mot den äldre byggnaden och riskerar att förminska den i relation till det tillkommande.

Den föreslagna upptrappningen från lägre till högre i väst-östlig riktning ses som positiv ur ett kulturmiljöperspektiv, men förvaltningen anser att förslaget innebär en alltför stor kontrast mot den äldre byggnaden. Förvaltningen anser att föreslagen exploatering ut mot gaturummen bör minskas i höjd.

Hur tillkommande bebyggelse kan gestaltas för att åstadkomma en karaktär som understödjer gaturummets upplevda horisontella och sammanhållna prägel behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Horisontell fasadindelning, markering av takfot, indragna takvåningar samt brutna tak är exempel på uttryck som kan anknyta till den äldre byggnaden på Kilsgatan 10.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kommentar:

Förslaget för den nya byggnaden har fram till granskningen bearbetats gällande utformning och fasadutformning. Bland annat har en bestämmelse (f₁₂) införts om att tillkommande byggnads fasadmaterial ska vara av övervägande del tegel.

Gaturummets horisontella och sammanhållna prägel understöds dels genom att sockelvåningen ska bearbetas och ges särskild omsorg. Bestämmelsen kring sockelvåning har till granskningen kompletteras med att en bestämmelse för byggnadens avslut, bestämmelse (f13). För att ytterligare skapa hänsyn till Kilsgatan 10 har en ny bestämmelse införts specifikt för den nytillkommande bebyggelsen som anknyter till Kilsgatan 10 genom bestämmelsen (f10): Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasaden ska ha en hög andel fasadyta i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ha ett artikulerat avslut mot himmeln.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer den höga exploateringsgraden som lämplig för området och den påverkan som sker på kulturmiljön bedöms som väl avvägd. Bedömningen är att det finns stöd för högre bebyggelse i detta läge i korsningen för huvudgatorna: Mårten Krakowgatan/Kämpegatan och avfarten till/från E45 från Gullbergstunneln som tillsammans med Kämpegatan utgör ny entré till Centralenområdet och centralstationen. Kämpegatan utgör även en direkt koppling mot älven. Hänsyn bedöms ha tagits genom bevarandet av Kilsgatan 10 samt den nedtrappning som sker i det närmsta gaturummet som tillsammans med bestämmelserna för att stärka gaturummets horisontella och sammanhållna prägel som finns i närområdet.

3. Grundskolenämnden

Tillstyrker detaljplanen för smålägenheter/studentlägenheter. Användningen bostäder planeras i planförslaget att begränsas till en storlek om 35 kvadratmeter. Om det förändras finns incitament att även familjer med barn skulle kunna bosätta sig här.

Grundskoleförvaltningens bedömning är att aktuell plan skapar ett litet eller inget behov av skolplatser. Detaljplanen innebär ett okänt antal mindre tillskapas i ett område med avsaknad av kommunal service i form av skola.

Grundskoleförvaltningen vill uttrycka sin oro över att en fortsatt expansion i området behöver innehålla markreservation för friyta, skolor- och idrottsbyggnad för att säkerställa det tillkommande behovet av skolplatser.

Kommentar:

Synpunkten noteras och översänds till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden som hanterar det övergripande arbetet med Centralenområdet.

4. Kretslopp och vattennämnden

Avfall

Kretslopp och vatten anser att finns förutsättningar att ordna en fungerande avfallshantering i området men delar inte bilden att tillgängligheten för avfallsfordon är god inom hela planområdet. Angöring till kvarteret behöver säkerställas i trafik och utformningsförslaget.

Dagens avfallshantering från Kilsgatan 10 fungerar med dagens avfallsmängder men är inte tillräcklig för större mängder avfall. Tillkommande bebyggelse behöver säkerställa annan avfallslösning, eller en förbättring av den befintliga.

Höjning av Kilsgatan kan påverka var hämtning av avfall, dragvägen inte får luta för mycket.

Utgångspunkten är att avfall ska hämtas från respektive fastighet. Kvarteret är uppdelat i flera fastigheter, men det framgår inte om det kan bildas 3D-fastigheter.

Planbeskrivningen bör kompletteras med att behov av gemensamma lösningar eller att ytor för avfallshantering säkras genom gemensamhetsanläggning eller servitut.

Information inför detaljutformning av avfallshanteringen

Exploatören behöver se över hur bostädernas grovavfallshantering ska lösas om avfallshantering ska ske gemensamt samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Det är en fördel om verksamhetens avfallshantering är skild från boendes.

Angöring för grovavfallsrum behöver ske med max 10 meters dragväg. Om utplacering av container väljs, behövs dels en yta för containern, som också behöver vara enkel att hämta ifrån. Det finns dock begränsat med ytor för uppställning av container i området.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att avfall som uppkommer tas omhand på rätt sätt samt att tillräckliga utrymmen finns för de som lämnar avfall och för de fordon som hämtar. Avfallsutrymmen behöver anpassas utifrån vilket insamlingssystem som ska användas. Kretslopp och vatten rekommenderar att alla avfallsfraktioner ska kunna lämnas på samma plats.

Vid val av insamlingssystem med kärl ska avfallsutrymmet placeras med max 25 meter dragväg med kärLEN. Dragväg mäts från mitten av avfallsutrymmet till sopbilens bakända. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord samt upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager. Dragvägen ska vara lättframkomlig, så plan som möjligt och lutningen får vara max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation.

Verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten behöver fettavskiljare som töms med slambil. Viktigt att se över var tömningen ska ske, slambilens slang når max 20 meter.

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning sker i första hand till befintliga förbindelsepunkter i Kilsgatan och Kämpegatan. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms inte krävas då kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Spillvattenpumpstation

Kretslopp och vatten har en pumpstation och befintliga VA-ledningar som påverkas av planerade markhöjningar. Kretslopp och vatten behöver fortsatt vara med i frågor där VA-anläggningar berörs av planerade markhöjningar.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.

Skyfallshantering

Val av vilken höjning detaljplanen förordar blir viktig för skyfallsfrågan och behöver studeras vidare inför granskning. I dagvatten- och skyfallsutredningen som tagits fram för detaljplanen förutsätts att nivå +2,1 väljs. Väljs den högre nivån (+2,5) behöver utredningen uppdateras och anpassas till rätt nivå.

Framkomlighet till och från planområdet har inte säkerställts inom planen och behöver tydligare beskrivas i planhandlingarna. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar på risken för begränsad framkomlighet men det saknas förslag på hantering av denna risk.

Trädplantering

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

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till befintliga förbindelsepunkter i Kämpegatan och Kilsgatan.

Avloppsnätet inom kvarteretsmark 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. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger/medger ej uttag till sprinklers.

Ekonomi

Åtgärder och ändringar av den allmänna VA-anläggningen till följd av höjning av gata bekostas inte av VA-kollektivet utan av påkallande part.

Kommentar:

Avfall

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i planskedet är att det finns flera möjliga lösningar för avfallshanteringen inom planområdet. En möjlig lösning för avfallshanteringen har tagits fram utifrån den mest troliga användningen, kontor vilken har stämts av med kretslopp och vatten innan granskning. Vid användning bostäder är även bedömningen att det går att lösa ett grovavfallsrum i gatuplan. Slutgiltig lösning hanteras i bygglovesskedet.

Synpunkten om att utgångspunkten är att avfall ska hämtas från respektive fastighet noteras och informationen översänds till exploatören.

Höjningen av Kilsgatan i östvästlig sträckning bedöms inte påverka hämtningen av avfall. Lutningen kommer inte att överskrida kravet på maxlutning (max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation.).

Angöring

Kretslopp och Vattens synpunkt om att tillgängligheten inom hela planområdet inte är god har beaktats och planbeskrivningen har reviderats till granskningsskedet. Synpunkten har även översänts till exploateringsförvaltningens avdelning trafik för inarbetande i trafik- och utformningsförslaget.

Spillvattenpumpstation

Påverkan på spillvattenpumpstationen har beaktats i trafik- och utformningsförslaget som tagits fram till granskningsskedet. Manövrering av anläggningen, tillhörande ledningar samt möjlighet till uppställning för fordon vid drift och akuta åtgärder under dygnets alla timmar bedöms ha säkerställts. Fortsatt diskussion och dialog med Kretslopp och Vatten i frågor där VA-anläggningar berörs av planerad markhöjning krävs, i synnerhet i kommande projekteringsfas.

Skyfallshantering

Föreslagna markhöjder för Kilsgatan som berörs av höjningen kan ses i det PM för trafik- och utformning som tagits fram inför granskningsskedet.

Det planeras därtill att tecknas ett avtal med exploatören om utbyggnaden/ombyggnaden av den högre gatuhöjden innan planen vinner laga kraft.

Aktuell gata, Kilsgatan ingår inte i aktuell detaljplan, utan ingår i Detaljplan för överdäckning av Götaladen som står inför antagande i kommunfullmäktige under kvartal 4, 2023. Markhöjder är inte bestämda genom planbestämmelser i planhandlingarna där gatan ingår. Valet att inte låsa höjderna i plankartan är gjort för att inte sätta begräsningar inför detaljprojekteringen. Detta eftersom höjdförhållanden i området är komplexa. I planen för överdäckningen kommer Kilsgatan betecknas som allmänplats, huvudgata där kommunen är väghållare och har huvudmannaskap.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har inför granskningsskedet kompletteras för den högre nivån (+2.5). Utredningen har även kompletterats avseende framkomlighet.

Genom höjningen av gatan kommer det gå att utrymma huset på nivåer som ligger på eller över +2,1 och Stadsbyggandsförvaltningen bedömer därmed att de nivåer som anges i TTÖP uppnås.

Exploatören har låtit upprätta ett risk-PM gällande utrymning vid höga vattenstånd och skyfall. Planbeskrivningen har också uppdaterats och kompletteras med förslag på hantering av denna risk.

Övrigt:

Information från Kretslopp och vatten om det allmänna VA-ledningsnätet, detaljutformning av avfallshantering, brandvatten, information om skyddsavstånd för Trädplantering, ekonomi - åtgärder och ändringar av den allmänna VA-anläggningen noteras och har i sin helhet vidarebefordrats till exploatören och Exploateringsförvaltningen för beaktande i genomförandeskedet.

Kretslopp och vatten framför i övrigt information som framgår i planbeskrivningen gällande anslutning till allmänt ledningsnät, avloppsnätet inom kvartersmark, anslutning med självfall, fördröjningskrav för dagvatten, avskiljning av föroreningar i dagvattnet samt att det lägsta normala vattentrycket i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m (RH2000).

5. Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Inom området för detaljplanen har Göteborg Energi Nät AB har befintliga ledningar på 12 kV, 0,4 kV och styrkablar. De befintliga ledningarna är i vägen för byggnationen av de nya huskropparna och måste hanteras alternativt flyttas tillfälligt eller permanent.

Exploateringen är så pass stor att GENAB anser att exploateringen inte kan anslutas till det befintliga lågspännings elnätet och då behöver ett E-område för en ny transformatorstation reserveras inom planområdet.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

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

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

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

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi har befintliga fjärrvärmeledningar inom det aktuella området och befintliga fastigheter inom planområdes är anslutna till fjärrvärmenätet. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet sägas upp. Anslutning av den nya byggnationen får utredas vidare när vi får till oss fler uppgifter från exploatörerna.

Fjärrkyla

Göteborgs Energi har befintliga fjärrkylaledningar inom det aktuella området och befintliga fastigheter inom planområdes är anslutna till fjärrkylanätet. Innan rivningsarbeten påbörjas behöver avtalen för de byggnader som är anslutna till fjärrkylanätet sägas upp. Anslutning av den nya byggnationen får utredas vidare när vi får till oss fler uppgifter från exploatörerna.

Fjärrkylaledningarna kan i detta fall ligga kvar i befintligt läge förutsatt att åtkomst till de två ventilkäppen säkerställs. Det finns en signalkabel tillhörande fjärrkylaledningen. Signalkabeln är förlagd nära fastighetsgränsen och behöver flyttas om den kommer i konflikt med byggnationen.

Gasnät AB

Göteborgs Energi Gasnät AB har gasledningar som är tagna ur drift i området. Dessa måste beaktas.

Kommentar:

Lågspänningsnät, E-område

Exploatören har i dialog med Göteborgs Energi efter samrådet sett över möjligheten att nyttja det befintliga lågspänningsnätet genom överskott från intilliggande fastigheter. Lösningen har bedömts som möjlig av Göteborgs Energi Nät AB i nuläget under förutsättning att den nya exploateringen inte beställer mer än 750A samt att någon av de befintliga kunderna kan avvara en kabel på 250A. Göteborgs Energi Nät AB framhåller att dessa förutsättningar kan ändras med tiden och det går inte helt utesluta att exploatören behöver bli högspänningskund. Ett E-område inom planområdet för ny transformatorstation bedöms i nuläget inte behövas. Fortsatt dialog mellan GENAB och exploatören behöver ske fortsättningsvis.

Fjärrkyla

Synpunkten om befintliga fjärrkylaledningar noteras och infon översänds till exploatören och Exploateringsförvaltningen. Åtkomst till de två ventilkäppen beaktas i det trafik- och utformningsförslag som tagits fram till granskningskedet. Befintlig fjärrkylaledningen samt signalkabel behöver beaktas och samordnas i förprojekteringen för utbyggnad av kvarter och gata.

Uppvärmningsform vid bostäder

Tillkommande uppvärmningsform om det byggs bostäder är fjärrvärme, därutöver planeras för anslutning till fjärrkyla.

Synpunkterna om befintliga ledningar och styrkablar, placering av ledningsstråk för el, behov av elström vid byggstart, befintliga gasledningarna tagna ur drift, krav på ledningsrätt för befintliga och nya elanläggningar inom kvartermark samt att befintliga avtal för de byggnader som idag är anslutna till fjärrvärmenätet behöver sägas upp noteras och infon översänds till exploatören och Exploateringsförvaltningen.

6. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Storgöteborg har granskat frågeställningarna för riskhänsyn, framkomlighet och brandvattenförsörjning för aktuell detaljplan.

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

7. Socialnämnden centrum

Anser att det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Detaljplanen kan dock bara reglera bostadsstorleken och inte till exempel vilken upplåtelseform de små bostäderna ska ha eller vem de riktar sig till. Eftersom det inte är kommunal mark så har staden inte heller någon möjlighet att styra bostadsinnehållet genom markanvisning. Därför går det inte att garantera att det blir en viss typ av kategoribostäder på platsen, som exempelvis studentbostäder.

Planhandlingarna specificerar inte hur många bostäder det rör sig om, utan fokuserar på en framtida flexibilitet genom att tillåta flera olika användningar på samma yta.

Förvaltningen ser att utformningen av vistelseytor på takterrasser är viktig oavsett innehåll i byggnaden, men särskilt om det blir bostäder eftersom det är brist på kvalitativa grönytor i närområdet. För små bostäder är den bostadsnära utomhusmiljön en viktig förlängning av bostaden. I det aktuella ärendet ser förvaltningen även att det är viktigt att säkerställa goda vistelsekvaliteter på terrasserna sett till ljudnivå och dagsljus om det ska byggas bostäder i planområdet.

Förvaltningen har i sin behovsanalys över livsvillkor och hälsa pekat ut studenter som en prioriterad målgrupp att uppmärksamma. Studenter rankar en trygg bostadssituation som en av de viktigaste påverkansfaktorerna på den psykiska hälsan. fler faktorer som av är exempelvis tillgång till grönområden och goda ljudnivåer vid bostaden.

Projektets arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer stadens metodik. Förvaltningen ser positivt på att åtgärdsförslagen i bilagan kopplas till en ansvarsfördelning i det fortsatta arbetet.

Förvaltningen ser inte att det finns möjlighet att skapa goda bostadsmiljöer för barn i området sett till planens nuvarande exploateringsgrad och de utmaningar som har beskrivits i tidigare avsnitt av förvaltningens bedömning. Förvaltningen ser inte heller att planens föreslagna innehåll med centrumverksamheter och eventuellt små bostäder riktar sig till barn, så om boendemiljön ska förbättras ur ett barnperspektiv kräver det ett omtag kring hela planens inriktning.

Kommentar:

Användningen Bostäder

Bostäder är inte den primära inriktningen för detaljplanen, användningen bostäder möjliggör en flexibilitet. Huvudinriktningen i planförslaget är kontorsbebyggelse. Om ändamålet bostäder väljs innebär det troligtvis en mycket lägre BTA totalt, jämfört med kontor. En grov uppskattning är att användningen bostäder skulle generera cirka 10 000 BTA.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Socialnämnden centrums bedömning avseende att det inte går att garantera att det blir studentbostäder om bostäder byggs ut inom planen.

Utformning vistelseytor

Utformning av vistelseytor på takterrasser bevakas inom planarbetet och regleras genom planbestämmelse om att minst 350 m² av tillkommande takyta ska utformas för utomhusvistelse.

Frågan om grönytor i närområdet behöver hanteras övergripande inom Centralenområdet. Synpunkten noteras och översänds till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden. Se även Exploateringsnämndens yttrande nummer 1 samt Stadsbyggnadsförvaltningen kommentar till synpunkten.

Barnperspektivet

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Socialnämndens centrums bedömning. Hur barnperspektivet kopplat till goda vistelse- och bostadsmiljöer för barn kan förbättras i området. Frågan behöver hanteras övergripande inom Centralenområdet.

Synpunkten om studenter som prioriterad målgrupp att uppmärksamma noteras.

8. Förskolenämnden

Förskolenämnden lämnar synpunkter och tillstyrker detaljplanen.

Förskoleförvaltningen vill påtala nödvändigheten av ett tydligt vägval i nästa fas av planarbetet. Ifall valet landar på kategoribostäder, kommer det även behövas viss samhällsservice som tillgång till förskola. I aktuell del av staden finns idag brist på förskoleplatser. Förskoleförvaltningen bedömer att det vid den tiden förr byggstart av detaljplanen kommer att finnas ett underskott på runt 100 förskoleplatser i området. År 2026 löper bygglovet ut för paviljongen på Engelbrektsgatan vilket genererar ett än större underskott. Att inte tillgodose behov av förskolelokaler kan innebära en ekonomisk konsekvens för staden genom att tillfälliga lösningar kan komma behöva tas fram.

Som det framgår av detaljplanen, finns det i dagsläget få grönområden eller andra offentliga platser i anslutning till området. Det är en trafikintensiv plats med storskaliga trafikrum som inte uppfyller barns behov och barn har begränsade möjligheter att ta sig runt själva. Närheten till kajstråket längs älven ger en viss tillgång med lugnare miljöer, grönska och utblickar. Det finns ändå ett stort behov av parker och andra offentliga miljöer i området.

Då detaljplanen inte innehåller någon allmän plats är möjligheterna begränsade att i detaljplanen bidra till att bevara eller stärka sociala kvaliteter. Flera identifierade åtgärder behöver därför hanteras vid sidan om aktuell detaljplan.

I samband med detaljplanarbetet har det genomförts en kombination av socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, vilket förskoleförvaltningen inte varit delaktig i. Förskoleförvaltningen anser det svårt att kunna läsa ut en tydlig barnkonsekvensanalys av underlaget.

Kommentar:

Bostäder är inte den primära inriktningen för detaljplanen och användningen möjliggör en flexibilitet. Bristen av samhällsservice som tillgång till förskola men också avsaknad av utemiljöer inom och i direkt anslutning till planområdet gör att Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att inte möjliggöra för större bostäder än 35 kvm. Även om det kan förekomma barn i lägenheter om 35 kvm är bedömningen att aktuell plan skapar ett litet eller inget behov av förskoleplatser. Se även Socialnämnden centrums yttrande nummer 7 samt Stadsbyggnadsförvaltningen kommentar till synpunkten.

Angående synpunkten kopplat till att planen inte innehåller allmänplats samt bristen på grönområden och andra offentliga platser i området, se Exploateringsnämndens yttrande nummer 1 samt Stadsbyggnadsförvaltningen kommentar till synpunkten.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer stadens metodik. Eftersom planen inte planerar för förskola samt att få barn förväntas vistas i området har inte förskoleförvaltningen bjudits in till BKA/SKA-arbetet.

Barnperspektivet kan förbättras i området men perspektivet behöver hanteras övergripande. Barnperspektivet samt frågor kopplat till samhällsservice hanteras övergripande inom Centralenområdet. Synpunkterna noteras och översänds till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden.

9. Miljönämnden

Luftkvalitet

Den platsbedömning för luft som tagits fram för detaljplanen, i samverkan med miljöförvaltningen, utgick från förutsättningen med bebyggelse i tio till tolv våningar. I nuvarande förslag med upp till 16 våningar bedömer miljöförvaltningen att miljö kvalitetsnormerna fortsatt klaras, då halterna är så pass långt från gränsvärdena och då planområdet ligger med tillräckligt avstånd från utsläppskällorna.

Ljudmiljö

För trafikbuller bedöms riktvärdet vid fasad kunna uppnås för små lägenheter (upp till 35 kvadratmeter, där kraven för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad). Det finns möjlighet att skapa gemensamma uteplatser mot norr som klarar riktvärdena för uteplats. Miljöförvaltningen håller med om bedömningen, men med en reservation. Bullerutredningen utgår från att kvarter inom pågående detaljplan för överdäckning av Götaleden har byggts ut. Det finns många osäkerheter, både gällande bebyggelsestruktur och trafikutformning, som innebär att exploateringen riskerar att utföras inom ett område som skiljer sig från underlaget i detaljplanen. Det gör att det finns en risk att resultaten från bullerutredningen i detaljplanen inte längre stämmer med den verkliga situationen vid projektering och riktvärdena därför inte uppnås. Det är därför viktigt att det understryks i planbeskrivningen att buller kommer att behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet, för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås.

Utredningen av verksamhetsbuller har utgått från bullerkällor som identifierats i bullerutredningen för "Centralenområdet i Göteborg. Utredning av buller från verksamheter" (Norconsult 2017). Förutom Swedish Match verksamhet, som är lokaliserad öster om planområdet, inkluderades inga installationer på tak i planområdets omedelbara närhet. Endast bullerkällor som ligger längre bort har inkluderats.

Det finns angränsande byggnader i kvarteret väster om planområdet (Gullbergsvass 4:2) samt på den befintliga fastigheten direkt norr om planområdet (Benämns som Tennet 2/Gullbergsvass 5:26 i planhandlingarna) med tekniska installationer som miljöförvaltningen bedömer kan ha betydelse i denna detaljplan.

Bullerutredningen behöver kompletteras avseende dessa, inklusive en beskrivning av om verksamheten är industriell eller inte. Miljöförvaltningen bedömer att de kan ha betydelse eftersom skarpare riktvärden gäller för buller från installationer på verksamheter som inte är industriella

I planbeskrivningen konstateras att buller från verksamheter överskrider för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med högst antal våningar), på de östra och norra fasaderna från våning sex och uppåt. Det finns planbestämmelser som ska säkerställa att riktvärdena uppnås.

Miljöförvaltningen bedömer att frågan om verksamhetsbuller behöver vara löst innan detaljplanen kan antas. Alternativt behöver det regleras i detaljplanen att bostäder inte får uppföras innan bestämmelser för verksamhetsbuller kan klaras vid fasad.

Dagvatten

Miljöförvaltningen delar bedömningen att föreslagen dagvattenlösning klarar kraven på fördröjning och rening av dagvatten. Utredningen visar att dagvattenlösning med gröna tak som dagvattenrening innebär att samtliga föroreningsmängder minskar. Halterna klarar samtliga mål och riktvärden förutom för fosfor, där de överskrider med cirka tio µg/l. Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna bör kunna klaras.

Miljömål

Detaljplaneförslaget beskriver påverkan på miljömålen. En möjlig positiv effekt på *klimatmålet* (Göteborgs klimatavtryck är nära noll), har beskrivits väl. Miljöförvaltningen vill tillägga att detta också står i viss målkonflikt till *människomålet* (Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö), som påverkas negativt. Detta då planen innebär fler invånare i ett område där det redan idag finns få grönområden, jämfört med andra delar av staden. För delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster* finns indikatorn *andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter*, vars målvärde är 100 procent till år 2030. Bristen på tillgång till grönområden på platsen kan påverka framtida boendes hälsa och välbefinnande negativt. Även utifrån ljudmiljö finns negativa konsekvenser som bör omnämnas. Miljöförvaltningen rekommenderar att stadens arbetsmetod för grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt ska användas även på privat mark. Ambitionen att reglera detaljplanen så att minst 15 procent av takytan utformas för utomhusvistelse är positiv. Framför allt blir detta viktigt om detaljplanen medger bostäder.

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för detaljplanen, vilket nämns under avsnittet för miljömålen. Miljöförvaltningen vill poängtera att miljömålen för luftkvalitet är skarpare än miljökvalitetsnormerna. Målvärdena för luftkvalitet är att kvävedioxidhalten (NO₂) ska understiga 20 mikrogram per kubikmeter, och partikelhalterna (PM₁₀) 15 mikrogram per kubikmeter. Miljömålen klaras därmed inte fullt ut för detaljplanen.

Kommentar:

Ljudmiljö

Bullerutredningen har till granskningsskedet kompletteras avseende mätningar av utpekade tekniska installationer inom Gullbergsvass 4:2 väster om planområdet och Gullbergsvass 5:26, norr om planområdet. En beskrivning av om dessa verksamheter är av industriell karaktär eller inte ingår i kompletteringen.

Planbestämmelsen kring verksamhetsbuller säkerställer att det så länge verksamheten har kvar sin bullerstörning inte kan uppföras bostäder i de utsatta lägena.

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

Miljömål

Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning om målkonflikten mellan *klimatmålet* och *människomålet* där även delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö* för göteborgarna har beaktats.

Detaljplanen avser uppfylla miljökvalitetsnormerna enligt 2 kap. 10 § PBL samt 5 kap. Miljöbalken och sträva mot att uppnå miljömålen. Inför granskningsskedet har miljömålsbeskrivningen i planbeskrivningen justerats.

Angående synpunkten kopplat till bristen på grönområden. Se kommentar under Exploateringsnämndens yttrande nummer 1.

Grönytefaktorer

Planen innehåller inte allmän plats och är privatägd. Tillämpning av arbetsmetoden grönytefaktorer på privat mark är frivillig. Möjligheten för exploatören att tillämpa arbetsmetoden har framförts i det inledandet skedet av planarbetet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet är cirka 20 meter norr om närmsta körbana tillhörande väg E45 i Gullbergstunneln för vilken Trafikverket är väghållare. E45 är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken kap 3 § 8 samt funktionellt prioriterad väg enligt samtliga kategorier. Det kan komma att krävas ett avtal om bevakningsledare med avseende på grundläggning och risk för påverkan på Gullbergstunneln. För att kunna föra en fortsatt diskussion gällande bevakningsledare anser Trafikverket att ett tydligare förslag gällande grundläggning bör göras.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Staden måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Staden ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Staden behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Länsstyrelsen önskar ett tydligare resonemang kopplat till faktiska kvalitetsfaktorer och inte enbart halt före och efter exploatering.

Inför samrådsskedet har en dagvattenutredning tagits fram (Ramböll, 2022-09-28). Förslag för dagvattenhantering är att delar av de nylagda taken ska vara belagda med växtlighet. På plankartan har detta säkerställts med att hårdgjorda ytor ska utformas så att 10 mm/m² dagvatten kan fördröjas och renas. Länsstyrelsen ifrågasätter om planbestämmelsen är lämplig. Detta främst kopplat till att det låser upp mängden vatten som ska fördröjas. Siffran är kopplad till de riktlinjer som finns nu från Göteborgs stad men om dessa uppdateras så blir siffran inte längre aktuell. Staden behöver motivera varför planbestämmelsen ska skrivas på detta sätt.

Det behöver till granskningsskedet lyftas in en mer djupgående beskrivning av recipienten för dagvatten i planbeskrivningen tillsammans med en bedömning kring om möjligheten att uppnå satta miljökvalitetsnormer minskar med planförslaget.

Vid de beräkningar som nu gjorts avseende rening av dagvatten från de gröna taken undrar Länsstyrelsen om det vid beräkningarna har vägts in näringsläckage från taken? Frågan anses relevant då det för aktuell recipient står angivet att en ökning av totalfosfor kan leda till sänkt status för recipienten. I nuvarande beräkningar är minskningen av

mängden fosfor och kväve ut från området relativt liten och Länsstyrelsen anser därför att näringsläckaget från dagvattenlösningen behöver förtydligas ytterligare. Aktuell recipient har också miljö kvalitetsnormer kopplat till att det är ett fiskvatten. En bedömning kring om planen kan påverka dessa negativt behöver genomföras.

Säkerhet

Högderna inom planområdet kan komma att påverka luftfart. 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.

Risk för översvämning

Främsta utmaningen kopplat till översvämning ligger i hur frågan om framkomlighet går att lösa och säkerställande av åtgärder. I planbeskrivningen framgår att Kilsgatan i östvästlig sträckning måste höjas till en lägsta nivå på minst +2,1 vid någon entré till den nya byggnaden för att uppfylla kraven.

Länsstyrelsen vill påminna om att vi inte har samsyn i planeringsnivåer för framkomligheten. Länsstyrelsens tolkning av Boverkets rekommendationer är att tillgängligheten generellt ska säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämningen motsvarande den grundläggande utgångspunkten. Detta anser vi ska vara utgångspunkten vid planeringen. Vi noterar dock att handlingarna har studerat två alternativ. Alternativet med en höjdsättning av vägen till +2,5 ligger mer i linje med vad Boverket rekommenderar. Den nivå som kommunen väljer att utgå ifrån måste säkerställas.

För att möjliggöra utrymning från Kilsgatan 10 krävs en invändig anslutning mellan den befintliga byggnaden på Kilsgatan 10 och ny bebyggelse för att nå entré som ligger i anslutning till den höjdsatta vägen. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare beskrivning om hur kommunen säkerställer denna utrymningsväg mellan byggnader och om en sådan lösning är möjlig i praktiken. Förslaget kräver till exempel att det finns access mellan byggnader/inga "låsgränser". Hur upprätthålls detta över tid? Kommunen måste även kontrollera att det är möjligt att bara ha en utrymningsväg för dessa byggnader. Entréers placering går att reglera som planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP/FÖP

Detaljplanen avviker i viss mån från kommunens översiktsplan samt tematiska tillägg för översvämningar. Kommunens bedömning är att det enskilda och allmänna intresset av förtätning och bevarande av kulturmiljövärden väger tyngre än den påverkan som sker på allmänna kulturmiljöintressen, stadsbild samt dagsljus och avsteg från tematisk översiktsplan för översvämning. Länsstyrelsen kan instämma i denna bedömning.

Kulturmiljö

I samband med framtagandet av detaljplanen har en kulturmiljöutredning tagits fram av Göteborgs Stadsmuseum för nordvästra Gullbergsvass. I utredningen beskrivs byggnaden på Kilsgatan 10 som uppfördes på 1880-talet. Byggnaden är den enda kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom planområdet. På plankartan säkerställs byggnadens kulturhistoriska värden med q-bestämmelser, rivningsförbud, utformnings- och varsamhetsbestämmelser. I utredningen redogörs för antikvariska riktlinjer för byggnaden. Rapporten innefattar ett utredningsområde om sex kvarter som beskriver värden och karaktär i området.

I samband med fortsatt planläggning av området för Gullbergsvass är det viktigt att tillkommande byggnadsvolymer och höjder mot älven inordnar sig i stadsrummet så att

kajstråket fortsatt hålls brett och öppet och att ”Pagoden” fortsatt är dominerande och framträdande i stadsrummet.

MKN luft

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

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

Markföroreningar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga vidare utredningar behövs då samtliga fyllnadsmassor inom planområdet kommer schaktas bort för att ge plats åt garage. Därmed kommer marken saneras ner till KM. Inför grundläggningsschakt ska dock en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten, Miljöförvaltningen.

Vibrationer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att riktvärdena klaras inom planområdet, för att ytterligare säkerställa detta har planbestämmelser införts i plankartan vilket är bra.

Buller

Förutsättningen för att bullerriktvärdena kan klaras inom detaljplaneområdet är att bostäderna är högst 35m². Detta har säkerställts i plankartan.

Radon

Inför granskningen av detaljplanen behöver radonmätningar utföras då hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta för att utreda om radonskyddande åtgärder behövs inför planbyggnation. Ifall radonskyddande åtgärder behövs så bör det införas bestämmelser i plankartan som säkerställer detta.

Dagvatten

Då det enda förslaget på dagvattenlösning är gröna tak undrar Länsstyrelsen hur underhåll och funktion säkerställs? Detta kopplat till att dagvattenlösningen är placerad på kvartersmark.

Till planens nästa skede vill Länsstyrelsen att en bedömning avseende befintligt dagvattennäts kapacitet ska göras för att det ska framgå om det är möjligt att koppla på planen. En utbyggnad inom planområdet får inte leda till att befintligt system överbelastas och att till exempel orenat dagvatten tillåts breddas någonstans.

Länsstyrelsen önskar förtydligat hur stor mängd vatten den tänkta andelen grönt tak kan hantera? I nuvarande rapport står endast att den kan hantera det fördröjningsbehov som har beräknats men Länsstyrelsen vill få beräknat en faktisk siffra på takets teoretiska fördröjning beroende på val av täckningsgrad. Tillsammans med detta bör en beräkning avseende nuvarande flöde ut från planen samt framtida flöde ut från planen redovisas.

Risk för översvämning

Detaljplanen reglerar lägsta golvnivå +2,8 vilket ligger i linje med den planeringsnivå som tagits fram för byggnader inom aktuellt område enligt det tematiska tillägget för översvämningsrisker (TTÖP). Undantag lyfts för den befintliga byggnaden som enligt plankartan betecknas som q2.

En fundering vi har är om det inte skulle gå att reglera +2,8 för hela området. Om den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden skulle brinna ner och behöver byggas upp så kan det ske på ett sätt så att man följer kraven enligt TTÖP. Kommunen får gärna fundera på om en sådan lösning är möjlig.

Det är bra att kommunen planerar för att inför åtgärder så som tekniska objektskydd i så stor utsträckning som det går.

Geoteknik

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. Kommunen rekommenderas dock att relevanta stabilitetsberäkningar/bilagor ur tidigare handlingar biläggs Projekterings-PM Geoteknik, för att underlätta förståelsen för framtida läsare. Se SGIs yttrande, daterat 2023-03-29.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför staden om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Riksidress för kommunikationer och Säkerhet.

För synpunkt om riksidress för kommunikationer avseende på grundläggning och risk för påverkan på Gullbergstunneln samt synpunkt om bevakningsledare, se kommentarer till Trafikverkets yttrande nummer 11.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Dagvatten och skyfallsutredningen har till granskningsskedet kompletteras med:

- En bedömning av kvalitetsfaktornivån samt utvecklat resonemang och förtydliganden för påverkan på MKN för vatten.
- kompletteras avseende rening av dagvatten och gröna tak.
- kompletterats med en bedömning av påverkan för fiskvatten.
- En beskrivning av recipienten bedöms ha hanterats i den framtagna dagvatten- och skyfallsutredningen.

Inför granskning har därtill planbeskrivningen kompletterats kopplat till MKN för vatten, påverkan för fiskvatten samt ett förtydligande av recipienten

Gällande planbestämmelse för fördröjning av dagvatten bedömer

Stadsbyggnadsförvaltningen att bestämmelsen är i linje med hur dagvattenfrågan regleras i dagsläget. Likt planbestämmelser kring buller, MKN för luft eller andra planeringsförutsättningar så sker en prövning av lämpligheten med exploateringen mot nu gällande krav och riktlinjer, genom att planen inte låser en lösning skapas flexibilitet till olika tekniska lösningar om det i framtiden finns andra sätt att fördröja och rena dagvattnet. Se även Miljöförvaltningens yttrande nummer 9 avseende dagvatten.

Risk för översvämning

Staden har i samband med att ny översiktsplan som antogs 2022 antagit nya planeringsnivåer för kustzonen och skärgården utanför för de yttre barriärerna. De planeringsnivåer som staden antagit i samband med TTÖP 2019 för framkomlighet är de som staden i de centrala delarna med planeringshorisont 2070 planerar för och de nivåer som ska uppnås i planeringen. För att kunna skapa en god stadsmiljö där planeringsnivåerna uppnås bedömer staden att gator behöver ligga lägre än entréer till byggnader för att kunna skapa avrinning från byggnaderna. Därför ser staden att planeringsnivåer för framkomlighet behöver ligga lägre än nivåer för färdigt golv och entréer. Vidare är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att det i den befintliga staden också finns begräsningar för vilka anpassningar som kan göras för att säkra översvämning.

För aktuell plan anger TTÖP att fastigheten skall kunna nås genom ett stråk på minst +2,1 för att Räddningstjänsten skall kunna nå fastigheten men även för att en evakuering av fastigheten skall kunna genomföras vid en eventuell högvattenhändelse. I området runt Kilsgatan behöver gatumiljön även kunna fungera för entréer till befintliga fastigheter. Till granskningsskedet har den mest troliga höjden (+2,5) studerats i ett trafik- och utformningsförslag och denna höjde har stöd i intilliggande detaljplan. Kommunen är väghållare och har huvudmannaskap. Ett avtal planeras därtill att tecknas ett avtal med exploatören om utbyggnaden/ombyggnaden av den högre gatuhöjden innan planens antagande.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har till granskningsskedet utvecklats avseende frågan om risk för översvämning kopplat till framkomlighet. Utredningen har även kompletterats avseende det högre höjdalternativet på +2.5 som studerats.

Kvartersmarksintern utrymningsväg

I framtaget risk-PM ges exempel på utrymningsvägar som kan ske kvartersinternt. Exploatören måste i bygglovsskedet visa vilket alternativ som väljs. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en utrymningsväg är tillräcklig för att hantera utrymning inom planområdet.

Kulturmiljö

Synpunkten om vikten att tillkommande byggnadsvolymer i den fortsatta planläggningen av Gullbergsvass inordnar sig i stadsrummet för att hålla kajstråket fortsatt brett och öppet samt vikten av att Pagoden fortsatt blir framträdande i stadsrummet noteras och översänds även till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden som hanterar det övergripande arbetet med Centralenområdet. *Se även kommentar till Kulturnämndens yttrande nummer 2.*

Radon

Då planområdet ingår i normalriskområde för radon bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att det inte är nödvändigt att utreda mer i detta skede eller att reglera i plankarta. Radonmätningar bedöms med fördel kunna utföras i genomförandeskedet då man vet exakt var man ska mäta och kan använda resurserna rätt. Av planbeskrivningen framgår att radonmätningar och radonskyddade åtgärder rekommenderas.

Dagvatten

Avseende synpunkten om dagvattnets befintliga kapacitet har dagvatten- och skyfallsutredningen förtydligats till granskningsskedet. Planen innehåller inte någon allmän plats och är privatägd.

Ett genomförande av planen bedöms minska flödet från området och fördröja mer vatten efter exploateringen än för befintlig situation. Då exploateringen inte ökar flödet till kretslopp och vattens ledningar, bedöms kapaciteten som god och fördröjningen tillräcklig. Det är ett separat system och det finns därmed ingen risk för att orenat dagvatten att tillåts breddas.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har till granskningsskedet kompletterats med en beskrivning av behov och omfattning av skötsel, drift och rekommendationer för funktionskontroll. Därtill har utredningen kompletterats med ett räkneexempel för hur det gröna taket kan dimensioneras samt en teoretisk lösning som visar att man löser dagvattenlösningen t.ex. vilket material, tjocklek, samt hur taket kan anläggas för att uppnå den volymen som behövs.

Risk för översvämning – undantag från TTÖP för befintliga Kilsgatan 10

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att kraven i översiktsplanen samt det tematiska tillägget för översvämningar riskerar att förvanska kulturmiljövärdena varav ett avsteg från översiktsplanen och det tematiska tillägget för översvämning bedöms motiverat.

Färdigt golv i den befintliga byggnaden ligger idag på +2.78 och +2,81, vilket bedöms nära planeringsnivåerna för färdigt golv enligt TTÖP för en befintlig byggnad av kulturhistoriskt värde utifrån rådande planeringsnivåer för färdigt golv.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför inte att det finns skäl att reglera +2,8 även för den äldre byggnaden då det bedöms stå i stark kontrast mot syftet att bevara byggnaden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kulturhistoriska värdet väger tyngre.

En Riskanalys kopplat till avsteg från TTÖP för Kilsgatan 10 har tagits fram för att studera möjliga tekniska objektskydd utan att byggnadens kulturvärden förvanskas.

Vattenverksamhet

Synpunkten om vattenverksamhet noteras. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med informationen.

Övrigt:

Relevanta stabilitetsberäkningar/bilagor ur tidigare handlingar har bilagts Projekterings-PM Geoteknik.

Synpunkten om pågående revidering av EU:s luftkvalitetsdirektiv noteras och infon översänds till huvudprogramgruppen för Centralområdet inom Älvstaden som hanterar det övergripande arbetet med Centralområdet.

Synpunkter om Markföroreningar, vibrationer, och buller noteras och infon översänds till exploatören.

11. Trafikverket

Trafikverket anser att det kan komma att krävas ett avtal om bevakningsledare med avseende på grundläggning och risk för påverkan på Gullbergstunneln. Detta kan dock inte sägas med säkerhet innan en tydligare beskrivning på hur påsättning och grundläggning ska ske. Tills vidare utgår Trafikverket från att en bevakningsledare kommer krävas. Om snedställda pålar används så att dessa placeras inom vägområdet till Gullbergstunneln anser Trafikverket att kommunen ska bekosta bevakningsledare. Om inte intrång inom vägområdet krävs kommer Trafikverket stå för kostnad för bevakningsledare. Fortsatt diskussion kommer krävas i frågan.

För att kunna föra en fortsatt diskussion gällande bevakningsledare anser Trafikverket att ett tydligare förslag gällande grundläggning bör göras.

Högdelarna inom planområdet kan komma att påverka luftfart. Därför bör en CNS-analys göras genom Luftfartsverket, Landvetter flygplats remitteras, flyghinderanalys gällande

civil och militär luftfart göras och flyghinderanmälan göras. Mer information kan inhämtas från Luftfartsverkets hemsida respektive Försvarsmaktens hemsida.

Kommentar:

Gullbergstunneln är Göteborgs stads anläggning. Frågan om vilken part som ska ha bekosta en bevakningsledare har stämts av med Trafikverket. Då Gullbergstunneln är kommunens anläggning är det Trafikverket som bekostar bevakningsledaren. Ett avtal om bevakningsledare kommer att upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan antagandet av detaljplanen. Information om behov av bevakningsledare inför kommande byggnation har översänts till exploitören.

Det geotekniska utlåtandet och planbeskrivningen för detaljplanen har kompletterats inför granskning avseende grundläggning och risk för omgivningspåverkan. Totalstabilitet mot Göta älv och mot Gullbergstunneln bedöms inte påverkas negativt av planerad byggnation.

En CNS-analys samt flyghinderanalys har tagits fram av Luftfartsverket inför granskningsskedet. Berörda flygplatser ska ha fått möjlighet att inkomma med sin inställning till etableringen i egenskap av sakägare i samband med framtagandet av analyserna. Luftfartsverket och berörda flygplatser har utifrån analysen inget att invända mot planerad etablering.

12. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Noteras.

13. Vattenfall

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

Kommentar:

Noteras.

14. Svenska kraftnät

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

Kommentar:

Noteras.

15. Luftfartsverket

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen men förbehåller sig rätten att revidera sitt yttrande vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras eller om ny CNS-utrustning etalberas i hindrets närhet.

Kommentar:

Noteras. Se även kommentarer till Trafikverkets yttrande nummer 11.

16. Swedavia

Swedavia bedömer att aktuellt planförslag intet får någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inga synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

17. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i anslutning till detaljplaneområdet. Anläggningar är belägna i Kilsgatan i nord-sydlig och västöstlig riktning.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Behov av nya ledningar/utvidgning av befintliga beror på kapacitetsbehov i nybyggnation.

Behov av flytt av ledningar samt nytt läge beror främst på höjning av gatan och närhet till gräns för bygggrätten. Inför nybyggnation kommer fiber och el behöva flyttas i sidled för att inte påverkas av byggplatsåtgärder. Behov av samordning finns vid ombyggnad av gata då denna höjs.

Sakägare

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

18. Platzer AB, Gullbergsvass 5:26

Platzer AB är i grunden positiva till förslaget, men bedömer att vår möjlighet att bedriva befintlig kontorsverksamhet påverkas. En förutsättning för planen är att vi kan fortsätta med vår kontorsverksamhet precis som idag och att de åtgärder som ska till bekostas av den som orsakar oss skadan.

De aspekter av planen vi listat nedan är bara typexempel på negativa påverkansaspekter vi tyckt oss kunna utläsa.

Området Lilla Bommen/Gullbergsvass är idag under omvandling till absolut innerstad och det är av yttersta vikt att detta perspektiv finns med i alla delar – oavsett om det gäller allmän gestaltning, utformning av utemiljöer med grönska, dimensionering och planering av trafiksituationer (inte minst för gående och cykel), verksamheter i markplan, analys av vind m.m.

Dagsljus

Enligt de dagsljusanalyser som ligger som samrådshandlingar kommer dagsljuset försämrats i flera av våra befintliga kontorsytor, och delar av kontoren som vetter mot det nya huset kommer inte att kunna användas som stadigvarande arbetsplatser. Vi har idag tecknade hyresavtal på dessa ytor, utan denna inskränkning användning/inplacering. Detta skulle innebära ett stort problem på kort sikt. På lång sikt skulle det innebära bestående begränsning i hur kan utnyttja våra ytor effektivt.

In- och utfart till garage

Vår befintliga in- och utfart till garaget tänkt att användas även för den nya byggnaden. Vi kan i nuläget inte bedöma vad detta kommer att innebära avseende till exempel slitage

av elektronik, portar och körbanor, om det kommer innebära inskränkning/begränsning av vårt garage för att få till bra anslutning till nytt garage etcetera.

Kommentar:

Lilla Bommen/Gullbergsvass

Övergripande frågor för Lilla Bommen/Gullbergsvass behandlas i statsutvecklingsprogrammet och det övergripande arbetet med Centralenområdet. Se även kommentar till exploateringsförvaltningens yttrande nummer 1 gällande grönska, park.

Dagsljus

Framtagna dagsljusstudier visar att planerad bebyggelse inom detaljplanen har en negativ påverkan på dagsljusinsläppen på Platzer ABs fastighet Tennet 2. Kontorsytan intill den södra fasaden får en generell minskning av dagljusstillgång. Även byggnadskärnan i Tennet 2 blir generellt mörkare då dagsljuset från fasad byggs för av den nya byggnaden Tennet 3. Delar av byggnadens ytor som får en försämring bedöms fortsatt ha goda dagsljusförhållanden vilka fortsatt bedöms kunna användas för stadigvarande arbetsplatser.

Vidare finns vissa ytor på delar av plan 2–6 där försämringen är större som inte bedöms kunna användas för stadigvarande arbetsplatser. Dessa ytor kommer kräva åtgärder i samband med planens laga kraft då dagsljuskraven behöver säkerställas för både Platzers befintliga byggnad och den nyttillkommande bebyggelsen. Större uppglasningar och utforma stadigvarande arbetsplatser för tillfällig användning är exempel på åtgärder för Platzers fastighet som lyfts av exploatören.

In- och utfart till garage

Skanska har befintligt servitut att nyttja in-utfarten. En garageutredning har tagits fram inför granskningsskedet som studerat frågorna. Frågan hanteras därtill i det trafik- och utformnings PM som har tagits fram till granskningsskedet. Tekniska åtgärder för att förbättra in- och utfarten kommer troligtvis att krävas.

Avtal

De åtgärder som behövs för att uppfylla dagljuskraven i Platzers befintliga byggnad samt de åtgärder som behövs för att förbättra förutsättningarna för den befintliga in-utfarten har studerats. Det förs samtal mellan parterna. En förutsättning för planens antagande i nuvarande form förutsätter ett avtal dem emellan.

19. KB Turkosen, Bygg Göta Göteborg AB, Gullbergsvass 6:24

Anser att den planerade bebyggelsen avsevärt påverkar dagsljusförhållandena i närliggande kv Bronsen öster om planområdet och då främst Kämpegatan 10-12, men även i viss mån Kämpegatan 14-16. En 16-våningsbyggnad inom kv Tennet synes påverkan vara störst och kan påverka byggnadernas användning på andra sidan Kämpegatan, i stor omfattning. I den fortsatta handläggningen bör denna fråga särskilt beaktas.

Fasaderna på Kilsgatan 10, samt f.d. Holmens Herr som avses rivas, är utförda i rött tegel. Detsamma gäller intilliggande kv Bronsen och tillsammans utgör de en samlande enhet i fasadernas uttryck. Ett bibehållande av detta fasadmateriäl på planerad nybyggnation är angeläget.

Byggnadsnämnden har 2021-12-14 beslutat att inleda detaljplaneläggning för kontor inom vår fastighet vid Kämpegatan 14-16, det sydvästra hörnet av kv Bronsen. Inriktningen för planarbetet ska i första hand vara alternativet med rivning och nybyggnation, där man noga följer gestaltungsfröslaget i klassisk stil. Vår vision är att Kämpegatan utformas med två lika höga torn med en sammanhållande arkitektur.

Kommentar:

Dagsljuset försämras för Kv Bronsen men försämringen bedöms som acceptabel.

Den största alternativskillnaden avseende dagsljusåverkan för Kv Bronsen sker redan vid 6 våningar, som bedöms som den förväntade byggnadsskalan för kvarteret utifrån gällande stadsplan och omkringliggande bebyggelse. En ytterligare försämring av dagsljuset sker ovan våning 6, men den bedöms som mer marginell. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att dagsljusfrågan kopplat till Kv Bronsen är tillräckligt hanterad och att dagsljuset är acceptabelt.

Gestaltningen har studerats inför granskningsskedet.

En ny bestämmelse gällande fasadmaterial har införts (f₁₂) "Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel. gäller ej mot innergård." Kilsgatan 10, Pagoden med före detta tobaksmonopolets byggnader har bland andra utgjort referensexempel för gestaltungsprocessen.

Övriga

20. Nordion Energi

Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan

Kommentar:

Noteras.

Ändringar

I samband med beslut om samråd beslutade nämnden även bifall till ett yrkade med inriktningen att det fortsatta planarbetet ska vara att tillkommande bebyggelse ska följa den klassiska kvarterstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur, samt se över möjligheten att förbättra boendemiljön ur ett barnperspektiv. Ett något högre våningsantal i byggnadens högdal kan provas i det fortsatta planarbetet.

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Flertalet utformningsbestämmelser har införts för att reglera den tillkommande bebyggelsens form, för att bryta ner bebyggelsen skala och volym för att säkerställa en bättre anpassning till närområdet. Vidare för att bidra till aktiva och levande gatuplan samt för att sträva mot att uppnå den klassiska kvartersstadens gestaltungsprinciper vad det gäller fasadarkitektur.
- Byggnadens högdal har höjts med cirka två våningar.
- Grundläggning och risk för omgivningspåverkan kopplat till Gullbergstunnelns konstruktion har utretts
- Som en följd av en noggrannare inmätning inför granskningsskedet har plankartans plangräns utökats något.
- Utredningar gällande dagvatten och skyfall, buller, geoteknik, parkering- och mobilitetsutredning har reviderats. Dagsljus- och Solstudier har uppdaterats utifrån de revideringar av planförslagets volymer som skett sedan samrådet.
- Utredningar gällande Riskanalys för översvämning för Kilsgatan 10, CSN- och flyghinderanalys, PM trafik- och utformningsförslag och en garageutredning har tagits fram och kompletterats handlingarna.
- Planbeskrivningen har genomgått en generell revidering med förtydliganden och komplettering av information.

- Illustrationskartan har reviderats utifrån den något förändrade planstrukturen samt utifrån det trafik- och utformningsförslag som tagits fram sedan samrådet.

Maria Lejon
Planchef

Elisabeth Skogelind
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och vatten

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltning
en

Namnberedningen och GDA
adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 02 Centrum

Exploateringsförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Försvarmakten Högkvarteret,
HKV

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Swedavia AB

Trafikverket

Västfastigheter Ledningsstab,
Flygplatschefen

Svenska Kraftnät

Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i
ärendet, samt

Övriga

De som tidigare yttrat sig i
ärendet, samt

Älvstranden Utveckling AB

Skanska

Platzer

Weum Gas AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (8)

Datum
2023-03-28

Ärendebeteckning
402-9277-2023

Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

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

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen säkerställer bevarandet av en viktiga kulturhistorisk byggnad i staden. Kommunen behöver dock inför den fortsatta planeringen säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten för berörda vattenförekomster säkerställs samt att föreslagen exploatering blir tillgängligt vid händelse av kraftigt skyfall. Därutöver behöver en flyghindersanalys tas fram som säkerställer att byggnaderna inte påverkar flygtrafiken negativt.

Länsstyrelsen vill också upplysa kommunen på att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet och att samråd kan komma att behövas med länsstyrelsens vattenvårdsenhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet är cirka 20 meter norr om närmsta körbana tillhörande väg E45 i Gullbergstunneln för vilken Trafikverket är väghållare. E45 är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken kap 3 § 8 samt funktionellt prioriterad väg enligt samtliga kategorier.

Det kan komma att krävas ett avtal om bevakningsledare med avseende på grundläggning och risk för påverkan på Gullbergstunneln. Detta kan dock inte sägas med säkerhet innan en tydligare beskrivning på hur påsättning och grundläggning ska ske. Tills vidare utgår Trafikverket från att en bevakningsledare kommer krävas. Om snedställda pålar används så att dessa placeras inom vägområdet till Gullbergstunneln anser Trafikverket att kommunen ska bekosta bevakningsledare. Om inte intrång inom vägområdet krävs kommer Trafikverket stå för kostnad för bevakningsledare. Fortsatt diskussion kommer krävas i frågan.

För att kunna föra en fortsatt diskussion gällande bevakningsledare anser Trafikverket att ett tydligare förslag gällande grundläggning bör göras. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2023-03-24.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Staden måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Staden ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som

grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Staden behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Länsstyrelsen önskar ett tydligare resonemang kopplat till faktiska kvalitetsfaktorer och inte enbart halt före och efter exploatering.

Inför samrådsskedet har en dagvattenutredning tagits fram (Ramböll, 2022-09-28). Förslag för dagvattenhantering är att delar av de nylagda taken ska vara belagda med växtlighet. På plankartan har detta säkerställts med att hårdgjorda ytor ska utformas så att 10 mm/m² dagvatten kan fördröjas och renas. Länsstyrelsen ifrågasätter om planbestämmelsen är lämplig. Detta främst kopplat till att det låser upp mängden vatten som ska fördröjas. Siffran är kopplad till de riktlinjer som finns nu från Göteborgs stad men om dessa uppdateras så blir siffran inte längre aktuell. Staden behöver motivera varför planbestämmelsen ska skrivas på detta sätt.

Det behöver till granskningsskedet lyftas in en mer djupgående beskrivning av recipienten för dagvatten i planbeskrivningen tillsammans med en bedömning kring om möjligheten att uppnå satta miljö kvalitetsnormer minskar med planförslaget.

Vid de beräkningar som nu gjorts avseende rening av dagvatten från de gröna taken undrar Länsstyrelsen om det vid beräkningarna har vägts in näringsläckage från taken? Frågan anses relevant då det för aktuell recipient står angivet att en ökning av totalfosfor kan leda till sänkt status för recipienten. I nuvarande beräkningar är minskningen av mängden fosfor och kväve ut från området relativt liten och Länsstyrelsen anser därför att näringsläckaget från dagvattenlösningen behöver förtydligas ytterligare.

Aktuell recipient har också miljö kvalitetsnormer kopplat till att det är ett fiskvatten. En bedömning kring om planen kan påverka dessa negativt behöver genomföras.

Säkerhet

Högdelarna inom planområdet kan komma att påverka luftfart. 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. Mer information kan inhämtas från Luftfartsverkets hemsida.

Risk för översvämning

Främsta utmaningen kopplat till översvämning ligger i hur frågan om framkomlighet går att lösa och säkerställande av åtgärder. I planbeskrivningen framgår att Kilsgatan i öst-västlig sträckning måste höjas till en lägsta nivå på minst +2,1 vid någon entré till den nya byggnaden för att uppfylla kraven.

Länsstyrelsen vill påminna om att vi inte har samsyn i planeringsnivåer för framkomligheten. Länsstyrelsens tolkning av Boverkets rekommendationer är att tillgängligheten generellt ska säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämningen motsvarande den grundläggande utgångspunkten. Detta anser vi ska vara utgångspunkten vid planeringen. Vi noterar dock att handlingarna har studerat två alternativ. Alternativet med en höjdsättning av vägen till +2,5 ligger mer i linje med vad Boverket rekommenderar. Den nivå som kommunen väljer att utgå ifrån måste säkerställas.

För att möjliggöra utrymning från Kilsgatn 10 krävs en invändig anslutning mellan den befintliga byggnaden på Kilsgatan 10 och ny bebyggelse för att nå entré som ligger i anslutning till den höjdsatta vägen. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare beskrivning om hur kommunen säkerställer denna utrymningsväg mellan byggnader och om en sådan lösning är möjlig i praktiken. Förslaget kräver tillexempel att det finns access mellan byggnader/inga ”låsgränser”. Hur upprätthålls detta över tid? Kommunen måste även kontrollera att det är möjligt att bara ha en utrymningsväg för dessa byggnader. Entréers placering går att reglera som planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP/FÖP

Detaljplanen avviker i viss mån från kommunens översiktsplan samt tematiska tillägg för översvämningar. Kommunens bedömning är att det enskilda och allmänna intresset av förtätning och bevarande av kulturmiljövärden väger tyngre än den påverkan som sker på allmänna kulturmiljöintressen, stadsbild samt dagsljus och avsteg från tematisk översiktsplan för översvämning. Länsstyrelsen kan instämma i denna bedömning.

Kulturmiljö

I samband med framtagandet av detaljplanen har en kulturmiljöutredning tagits fram av Göteborgs Stadsmuseum för nordvästra Gullbergsvass. I

utredningen beskrivs byggnaden på Kilsgatan 10 som uppfördes på 1880-talet. Byggnaden är den enda kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom planområdet. På plankartan säkerställs byggnadens kulturhistoriska värden med q-bestämmelser, rivningsförbud, utformnings- och varsamhetsbestämmelser. I utredningen redogörs för antikvariska riktlinjer för byggnaden. Rapporten innefattar ett utredningsområde om sex kvarter som beskriver värden och karaktär i området.

I samband med fortsatt planläggning av området för Gullbergsvass är det viktigt att tillkommande byggnadsvolymer och höjder mot älven. inordnar sig i stadsrummet så att kajstråket fortsatt hålls brett och öppet och att "Pagoden" fortsatt är dominerande och framträdande i stadsrummet.

Luft

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

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

Markföroreningar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga vidare utredningar behövs då samtliga fyllnadsmassor inom planområdet kommer schaktas bort för att ge plats åt garage. Därmed kommer marken saneras ner till KM. Inför grundläggningsschakt ska dock en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten, Miljöförvaltningen.

Vibrationer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att riktvärdena klaras inom planområdet, för att ytterligare säkerställa detta har planbestämmelser införts i plankartan vilket är bra.

Buller

Förutsättningen för att bullerriktvärdena kan klaras inom detaljplaneområdet är att bostäderna är högst 35m². Detta har säkerställts i plankartan.

Radon

Inför granskningen av detaljplanen behöver radonmätningar utföras då hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta för att utreda om radonskyddande åtgärder behövs inför planbyggnation. Ifall radonskyddande åtgärder behövs så bör det införas bestämmelser i plankartan som säkerställer detta.

Dagvatten

Då det enda förslaget på dagvattenlösning är gröna tak undrar Länsstyrelsen hur underhåll och funktion säkerställs? Detta kopplat till att dagvattenlösningen är placerad på kvartersmark.

Till planens nästa skede vill Länsstyrelsen att en bedömning avseende befintligt dagvattennäts kapacitet ska göras för att det ska framgå om det är möjligt att koppla på planen. En utbyggnad inom planområdet får inte leda till att befintligt system överbelastas och att till exempel orenat dagvatten tillåts breddas någonstans.

Länsstyrelsen önskar förtydligat hur stor mängd vatten den tänkta andelen grönt tak kan hantera? I nuvarande rapport står endast att den kan hantera det fördröjningsbehov som har beräknats men Länsstyrelsen vill få beräknat en faktisk siffra på takets teoretiska fördröjning beroende på val av täckningsgrad. Tillsammans med detta bör en beräkning avseende nuvarande flöde ut från planen samt framtida flöde ut från planen redovisas.

Risk för översvämning

Detaljplanen reglerar lägsta golvnivå +2,8 vilket ligger i linje med den planeringsnivå som tagits fram för byggnader inom aktuellt område enligt det tematiska tillägget för översvämningsrisker (TTÖP). Undantag lyfts för den befintliga byggnaden som enligt plankartan betecknas som q2.

En fundering vi har är om det inte skulle gå att reglera +2,8 för hela området. Om den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden skulle brinna ner och behöver byggas upp så kan det ske på ett sätt så att man följer kraven enligt TTÖP. Kommunen får gärna fundera på om en sådan lösning är möjlig.

Det är bra att kommunen planerar för att inför åtgärder så som tekniska objektskydd i så stor utsträckning som det går.

Geoteknik

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. Kommunen rekommenderas dock att relevanta stabilitetsberäkningar/bilagor ur tidigare handlingar biläggs Projekterings-PM Geoteknik, för att underlätta förståelsen för framtida läsare. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-03-29.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför staden om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten-, Miljöskydd- samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson

Bilaga för kännedom:

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

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2023-03-29

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket, Martin Ingvert

SIG, Ulrika Isacson

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Jonas Henriksson

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson

Samhällsavdelningen, enhetens för samhällsskydd och beredskap, Rebecka
Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson