

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-01-27

Diarienummer: SBF-2023-00085

Elisabeth Skogelind

Aktbeteckning: 2 -5642

Telefon: 031-368 17 66

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

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 19 december 2023 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 10 januari 2024 – 2 februari 2024.

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 i stället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00085.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningstiden framförs av Länsstyrelsen och Trafikverket och gäller att riksintresset för kommunikation kan riskera att skadas kopplat till påverkan för E45/Gullbergstunneln. Länsstyrelsen vill även se ett säkerställande av ett sammanhållet utrymningsstråk för att marken och bebyggelsen ska kunna bedömas som lämplig. Detta med hänsyn till risk för översvämning kopplat till framkomlighet vid händelse av kraftigt skyfall och höga vattenflöden.

Det har även framförts synpunkter om att ett E-område behöver reserveras i plankartan för en ny transformatorstation. Vidare framförs också synpunkter om industribuller, eventuell störning i form av lukt från en närliggande industri, påverkan på kulturmiljö samt byggnadens volym och höjd.

Likt i samrådskedet framförs även i granskningsskedet att det i planförslagets närområde råder stor brist på parker, offentliga friytor och samhällsservice och att detaljplanens innehåll endast bidrar till att öka behoven i området. I övrigt har endast synpunkter av redaktionell karaktär inkommit.

Till följd av inkomna yttranden har ett avtal om bevakningsledare tecknats med Trafikverket för att säkerställa att riksintresset för E45/Gullbergstunneln inte påverkas.

Ett avtal om exploateringsbidrag för höjning av Kilsgatan har vidare tecknats mellan staden och exploatören för att säkerställa finansiering av höjning av Kilsgatan. Kommunen har kommunalt huvudmannaskap och avser att bygga ut gatan och kan i och med det säkerställa rätt nivå på gatuhöjden för att säkra framkomlighet vid händelse av höga vattenflöden.

Ny användning, beteckning E (tekniska anläggningar) har införts i plankartan för att möjliggöra för teknisk anläggning för eventuellt behov av transformatorstation.

Förvaltningen har bedömt att framförda synpunkter till stor del har kunnat beaktas genom mindre revideringar och komplettering av planhandlingarna och tillhörande utredningar. Förvaltningen bedömer att detaljplanen därmed kan antas.

Bullerutredningen har reviderats.

Kvarstående erinringar som kan kopplas till planförslaget finns från Kulturförvaltningen.

Socialnämnden Centrum, Grundskolenämnden och Förskolenämnden har även dem kvarstående erinringar. Merparten av dessa bedöms inte kunna omhändertas inom aktuellt planförslag, utan behöver hanteras övergripande för området. Synpunkter kopplat till områdets övergripande behov såsom kommunal service och offentlig friyta har därför översänts till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan bidra till att förbättra förutsättningar i området genom exploateringsbidrag för allmän plats utanför planområdet samt genom ombyggnation av Kilsgatan i östvästlig sträckning.

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

Anser att tidigare synpunkter från exploateringsnämnden har blivit tillgodosedda i planarbetet. Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget. Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsförvaltningen tillstyrka planförslaget.

Detaljplanen möjliggör för kontor, handel, verksamhetslokaler och kategoribostäder i ett kollektivtrafikhärläge med goda förutsättningar för hållbart resande. Detta kan medföra positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor till och från planområdet, vilket ligger i linje med Göteborgs Stads mål om minskad klimatpåverkan från transporter. Förslaget överensstämmer med stadens mål "Göteborg har en hög biologisk mångfald" då ingen befintlig naturmark ianspråkats, samtidigt som viss växtlighet tillförs.

I området kring detaljplanen är det stor brist på parker och andra offentliga friytor och planförslaget bidrar inte till att tillskapa sådana ytor. Detaljplanens innehåll bidrar också till ett ökat behov av parker. Eftersom planförslaget inte innehåller allmän plats behöver behov av offentliga friytor hanteras utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand. Utgångspunkten är att detaljplanen ska bidra till utbyggnaden av parken genom exploateringsbidrag. Utan

bidraget till parken ligger planförslaget inte helt i linje med Göteborgs översiktsplan eller Stadens mål "Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö", då planförslaget möjliggör för bebyggelse i ett område som helt saknar parker.

Frågan kring Kajparken behöver följas upp i fortsatt planarbete och finansiering av parken behöver delvis säkerställas i exploateringsavtal.

Exploateringsförvaltningen godkänner genomförandet i detta skede.

Kommentar:

Noteras.

2. Kulturnämnden

Förvaltningen ser fortsatt positivt på föreslagna bestämmelser i detaljplanen som avser ge ett långsiktigt skydd för den äldre byggnaden på Kilsgatan 10. Förvaltningen ser även positivt på ambitionen att hos den tillkommande nya bebyggelsen skapa en fasaduppbyggnad och materialitet som samspelar med den äldre bebyggelsen i väster.

Kulturförvaltningen bedömde dock redan i samrådsskedet att de föreslagna tillkommande volymerna öster om Kilsgatan 10 var alltför höga för att kunna anses som väl anpassade till kulturmiljön. Inför granskningen har den föreslagna nya bebyggelsen höjts med ytterligare 2 våningar. Kulturförvaltningen ställer sig negativ till denna förändring och anser att förslaget behöver sänkas i höjd för att vara acceptabel ur kulturmiljösynpunkt. Planförslaget berör inga kända fornlämningar.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid sin bedömning från samrådet. Den höga exploateringsgraden bedöms som lämplig för området och den påverkan som sker på kulturmiljön bedöms som väl avvägd. 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.

3. Grundskolenämnden

Förslaget innebär att ett okänt antal mindre bostäder kommer tillskapas i ett område med avsaknad av kommunal service i form av skola. Bostäderna planeras ju nu att begränsas till en storlek om 35 kvadratmeter, men om detta förändras finns incitament att även familjer med barn skulle kunna bosätta sig här.

I samrådsskedet yttrande Grundskoleförvaltningen följande, vilket kvarstår: Den aktuella planen skapar enligt beräkningsmodeller ett litet eller inget behov av skolplatser, men Grundskoleförvaltningen vill påtala att en fortsatt expansion i detta område behöver innehålla en markreservation för friyta, skolhus och idrottsbyggnad för att säkerställa det tillkommande behovet av skolplatser. Göteborgs stad kan inte erbjuda en skolplats för elever F-3 enligt närhetsprincipen (inom 2 km från bostaden).

Grundskoleförvaltningen vill lyfta följande: Om det blir aktuellt att tillskapa nya bostäder i planområdet behöver bostadsexpansion mötas av fler skolplatser. Säkra skolvägar behöver säkerställas genom planområdet. Det är positivt om trafikflöden kan separeras från skolvägarna.

Kommentar:

Som stadsbyggnadsförvaltningen framhöll till granskningen är bostäder inte den primära inriktningen för detaljplanen. Huvudinriktningen i planförslaget är kontorsbebyggelse. Bostadsändamålet begränsas vidare till maximalt 2000 m² BTA. Om användningen bostäder väljs begränsas därtill bostäderna till en storlek om högst 35 kvm. Även om det

kan förekomma barn i lägenheter om 35 kvm är bedömningen att aktuell plan skulle skapa ett litet eller inget behov av skolplatser.

Gällande synpunkten om att säkra skolvägar genom planområdet har ett trafik- och utformningsförslag tagits fram som beaktar tillgänglighetsfrågan för utformningen av Kilsgatan i öst/västlig sträckning, som är den delen av gata som berörs av aktuellt planförslag. Målsättningen för gatans utformning är att ge motorfordon mindre plats i gaturummet och skapa ett funktionellt, tryggt, tillgängligt och trafiksäkert gaturum, med grönska och stadsmässighet. Utgångspunkten är att Kilsgatans utformning ska utgå från de övergripande tankarna och arbetet för hela Centralenområdet.

Synpunkten om behov av markreservationer för kommunal service för att säkerställa skolplatser inför andra kommande expansioner i området kan inte omhändertas inom aktuellt planförslag. Synpunkterna noteras och översänds till huvudprogramgruppen för Centralenområdet inom Älvstaden som hanterar det övergripande arbetet med Centralenområdet.

4. Kretslopp och vattennämnden

Avfall

Kretslopp och vatten ser inga behov av ändringar kopplat till avfall.

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att ordna en fungerande avfallshantering för bebyggelsen. Det är begränsad angoringsmöjlighet till kvarteret men trafik- och utformningsförslaget visar att, och var, det kommer vara möjligt att angöra med avfallsfordon runt kvarteret. Det är viktigt att avfallsutrymmen och eventuella fettavskiljare placeras så att de går att nå från de platserna.

Exploatörens utgångspunkt är att hela planområdet ska ingå i samma fastighet. Det är positivt att planbeskrivningen tydligt redogör för att om det i stället blir fler fastigheter kan det uppstå behov av att säkra ytor för avfallshantering genom till exempel gemensamhetsanläggning eller servitut.

VA, dagvatten och skyfall, teknisk bedömning

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att tillhandahålla VA-försörjning för planerad bebyggelse.

Det är positivt att avsteg från TTÖP hanterats på ett tydligt sätt genom framtagna riskutredning.

Efter samråd har staden valt att gå vidare med att studera den högre nivån på höjning av Kilsgatan (+2,5). Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats med denna förutsättning och Kretslopp och vatten anser att planhandlingarna tydliggjorts och hanterat skyfallsfrågorna inför granskning.

I planbeskrivningen behöver det tydliggöras att det krävs dialog och involvering från Kretslopp och vatten i både projekterings- och byggskede för att säkerställa funktion för både befintligt allmänt VA-ledningsnät och spillvattenpumpstationen även efter ombyggnation av Kilsgatan.

Ekonomisk bedömning

Kretslopp och vatten kan få kostnader och intäkter för utbyggnad av nya serviser.

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

Information till exploatör

I kommande bygglovsansökan ska det redovisas en fungerande avfallshantering för såväl verksamheter som eventuella bostäder. En hållbar avfallshantering bygger på sortering i

flera fraktioner och avfallsutrymmen behöver anpassas och dimensioneras utifrån hur fastigheten används. Bostäder har från 2027 krav på fastighetsnära insamling av förpackningar och boende ska dessutom kunna slänga grovavfall. Utrymmen behöver vara lättillgängliga både för dem som lämnar avfall och för avfallsfordon som hämtar. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatörerna beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida, www.goteborg.se. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

Kommentar:

Planbeskrivningen har till antagandet förtydligats avseende att det kommer krävas dialog och involvering med Kretslopp och vatten i både projekterings- och byggskede. I övrigt noteras info och medskick kopplat till genomförandet av projektet, vilka översänds till exploatören och Exploateringsförvaltningen.

5. Göteborg Energi

Göteborg Energi översänder information gällande schaktningsarbeten i närhet till i mark förlagda ledningar och hänvisar till sina *gällande bestämmelser vid markarbeten* samt deras hantering av projekteringsunderlag.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB:s svar från samrådet gäller fortfarande i och med att de föreslagna åtgärderna för elanslutningen i Planbeskrivningen är väldigt osäkra. I plankartan behöver ett E-område reserveras för en ny transformatorstation, som förhoppningsvis inte behövs om elanslutningen går att lösa enligt planbeskrivningen.

I övrigt har inte GENAB några invändningar mot planen.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla har ledningar i gatorna som omfattas av detaljplanen. Då markhöjderna planeras att justeras behöver det utredas i ett senare skede om ledningarna behöver läggas om eller inte. Utöver detta har vi inget att tillägga till det som redan framgår av planbeskrivningen.

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.

Kommentar:

En ny beteckning E (teknisk anläggning) har införts i plankartan.

Medskick kopplat till genomförandet av projektet noteras och översänds till exploatören och Exploateringsförvaltningen.

6. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har tidigare deltagit i samband med samråd.

Granskande frågeställningar i ärendet

RSG har granskat följande frågeställningar i detta ärende:

- Riskhänsyn
- Framkomlighet
- Brandvattenförsörjning

RSG har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

7. Socialnämnden centrum

De synpunkter som socialförvaltningen Centrum framförde under samrådet kvarstår i delar och vissa synpunkter behöver hanteras i ett eventuellt genomförande av detaljplanen. Det gäller exempelvis att säkerställa kvalitativa vistelsezoner på takterrasser, särskilt utifrån ljudnivå och dagsljus. Detta blir särskilt viktigt om det ska byggas bostäder i planområdet.

Den stadsutveckling som sker i området med tillkommande bebyggelse behöver även tillskapa friytor och grönytor, vilket det råder en stor brist på i området. Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att detaljplanen i stället ska bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet.

Socialförvaltningen ser positivt på att detaljplanen ska bidra till utbyggnaden av kajparken genom exploateringsbidrag och på så sätt bidrar till en bostadsnära park på Gullbergskajen, cirka 200 meter norr om planområdet. Förvaltningen instämmer i att den framtida kajparken har en avgörande betydelse för att uppnå gemensamma offentliga miljöer som är trygga för barn och som bjuder in till såväl rörelse, möten och vila.

Stadsbyggnadsförvaltningen påtalar att detaljplanens direkta närhet och närmiljö inte är lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Socialförvaltningen Centrum vill framhålla att barn är alla mellan 0 och 18 år. Det är en betydande andel av stadens invånare, vilka trots allt kan komma att röra sig i dessa miljöer. Därför vill förvaltningen påtala behovet av att verka för att alla våra stadsmiljöer blir tillgängliga och ska fungera för de människor som använder dem.

Förvaltningen ser fortsatt positivt på processen för sociala konsekvensanalyser (SKA) och barnkonsekvensanalyser (BKA) som följer stadens metodik. Att åtgärdsförslagen kopplas till en ansvarsfördelning är positivt, dock anser förvaltningen att ansvarsfördelningen med fördel kan förtydligas ytterligare för att underlätta en uppföljning. Då flera av de föreslagna åtgärderna ligger utanför planområdet och behöver hanteras i andra processer, vill förvaltningen påtala vikten av överlämning till dessa processer samt att uppföljning genomförs.

Kommentar:

Som stadsbyggnadsförvaltningen framhöll i samrådsredogörelsen bevakas utformning av vistelsezoner på takterrasser inom planarbetet och regleras genom planbestämmelse om att minst 350 m² av tillkommande takyta ska utformas för utomhusvistelse. Dagsljus- och bullerförhållandena har studerats inom planarbetet.

Ett trafik- och utformningsförslag har tagits fram som beaktar tillgänglighetsfrågan för utformningen av Kilsgatan i öst/västlig sträckning som är den del som berörs av aktuellt planförslag. Se även kommentar till Grundskolenämndens yttrande nummer 3.

Åtgärdsförslag i dokumentationsstödet och ansvarsfördelning inom SKA/BKA ska stämmas av med projektgruppen i samband med antagandet av detaljplanen.

8. Förskolenämnden

Förskoleförvaltningen lämnar anmärkning gällande att det i dag saknas ca 100 förskoleplatser i mellanområde Norra Centrum och att det från 2026 kommer vara underskott på ytterligare 90 platser då det tidsbegränsade bygglov för Engelbrektsgatan 34 E löper ut. Att inte tillgodose behov av förskolelokaler kan innebära en ekonomisk konsekvens för staden genom att tillfälliga lösningar kan komma behöva tas fram.

Inom en radie om drygt 500 meter från planområdet finns inte förskola, skola, lekplats eller bibliotek. Förskoleförvaltningen påtalade i samrådet nödvändigheten av tillskapandet av viss samhällsservice så som förskoleplatser om det byggs bostäder. I planen hänvisas till att det finns möjlighet till visst tillskapande av skolplatser eller förskoleplatser i detaljplanen kallad Överdäckningen. Förskoleförvaltningen vill påtala att fortsatt expansion i området behöver innehålla markreservation för att skapa förskoleplatser med erforderlig friyta. Att markreservationer inte ska tillfalla antingen grundskola eller förskola utan att det finns tillräcklig yta för båda verksamhetsformerna.

I dagsläget finns det få grönområden eller andra offentliga platser i anslutning till området vilket framgår av detaljplanen. Platsen kommer fortsatt vara trafikintensivt med storskalig trafikrum och bedöms inte möjliggöra för barn att självständigt kunna ta sig runt själv. Närheten till kajstråket längs älven ger en viss tillgång till lugnare miljö, grönska och utblickar. Det kvarstår dock ett 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 det presenterade underlaget.

Kommentar:

Gällande synpunkterna att inte behov av samhällsservice tillgodoses såsom förskolelokaler om det byggs bostäder, behov av markreservation för kommunal service vid en fortsatt expansion av området samt säkra skolvägar, se grundskolenämndens yttrande nummer 3.

Planförslaget kommer bidra till utbyggnad av ny allmänplats, park utanför planområdet. Finansiering av utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtalet mellan exploatören och Staden.

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

9. Miljönämnden

Ljudmiljö

Det är positivt att planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om att buller kommer behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet, för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås. Riktvärdet på 65 dBA, för trafikbuller gällande små lägenheter enligt trafikbullerförordningen, tangeras i delar av detaljplanen. Det går en skarp gräns vid 65 dBA som inte får passeras. Det är därför extra viktigt att buller kontrolleras även i bygglovsskedet.

Det framgår i bullerutredningen och planbeskrivningen följande angående verksamhetsbuller:

Beräkningarna av buller från verksamheter visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå kvällstid och maximal ljudnivå nattetid för bostäder överskrids för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med 18 våningar) på de östra och norra fasaderna i våning 7 och uppåt.

Det innebär att det inte har kunnat visas i detaljplanen att det är lämpligt att bygga bostäder över våningsplan sex i höghuset mot den östra delen av planområdet samt i delar av den norra sidan av höghuset, på grund av verksamhetsbuller. Miljöförvaltningen bedömer att det behöver framgå i detaljplanen att det finns förutsättningar för bostäder ur bullersynpunkt, det vill säga att riktvärdena kan klaras.

Vidare finns olika riktvärden för nya bostäder beroende på om bullerkällan är en industriell verksamhet eller inte. Det påverkar vilka delar av beståndet som är lämpliga för bostäder. Är bullerkällan en industriverksamhet, såsom Swedish match, gäller riktvärden i tabell 1, enligt Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär.

Är bullerkällan teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet gäller riktvärden i tabell 2. Då tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan.

Miljöförvaltningen bedömer att de två nya bullerkällor som har inkluderats i den uppdaterade utredningen inte kan klassas som industrier. Det framgår inte tydligt i bullerutredningen vilka verksamheter som ger upphov till bullret i de olika delarna av detaljplanen, utan det som redovisats är en samlad bild av samtliga bullerkällor (både industriella och icke-industriella). Det behöver fastställas hur olika riktvärden ska hanteras inom samma detaljplan.

Sammanfattningsvis bedömer miljöförvaltningen att bullerutredningen i denna detaljplan behöver uppdateras med följande:

- Det behöver identifieras vilka installationer (i synnerhet på Swedish Match) som ger upphov till de för höga bullernivåerna vid fasad. Åtgärder behöver föreslås som är tillräckliga för att Boverkets riktvärden ska kunna uppnås. Åtgärderna behöver förankras hos verksamheten som möjliga att genomföra.
- Riktvärdena för både buller från industriell verksamhet och icke industriell verksamhet behöver förtydligas och uppdateras med nya bilder som visar om riktvärden för bostäder klaras eller inte utifrån dessa två olika ”klasser” av källor.
- Beräknad ekvivalent ljudnivå nattetid redovisas inte i bullerutredningen. Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå nattetid riskerar att överskridas, bedömer miljöförvaltningen att en planbestämmelse behövs även för den.
- Det behöver bedömas om riktvärden för industribuller vid uteplats kan klaras (det är riktvärden i tabell 2 ovan som gäller för uteplats)

Luftkvalitet – lukt

Sedan samrådet har miljöförvaltningen identifierat ytterligare eventuell störning som kan finnas inom planområdet. Eventuell störning i form av lukt kan förekomma från en närliggande industri, Swedish Match. Ytterligare utredning av utbredningen av luktstörningen behövs inom detaljplanen för att avgöra om det kan bli risk för olägenhet för boende. Frågan om lukt utreddes för närliggande *Detaljplan överdäckning av Götaleden* (SBF-2023-00155).

Kommentar:

Buller

Aktuella installationer som ger upphov till bullernivåerna vid fasad framgår i bullerutredningen. Huvudinriktningen i planförslaget är kontorsbebyggelse. För att säkerställa områdets lämplighet för bostäder avseende finns en planbestämmelse för

verksamhetsbuller på plankartan. Den medför att bostäder inte kan tillkomma i de lägen där bullernivåerna överskrids om inte åtgärder vid bullerkällorna genomförs och nya beräkningar tas fram till ett eventuellt bygglov för bostäder.

Till antagandeskedet har bullerutredningen kompletterats och reviderats enligt följande:

- Bilder har kompletterats för att förtydliga de olika installationerna som inkluderas i utredningen.
- Bullerutredningen har uppdaterats för att separera riktvärdena för buller från industriell verksamhet och icke industriell verksamhet, källor som klassas som "teknisk" utrustning. Utredningen har också uppdaterats med nya bilder som visar om riktvärden för bostäder klaras eller inte utifrån dessa två olika "klasser" av källor. I det fall det byggs bostäder behöver dimensionerande källor som klassas som "teknisk" utrustning åtgärdas. Frågan behandlas i intentionsavtal mellan exploatör och berörd fastighetsägare.
- Beräknad ekvivalent ljudnivå nattid har kompletterats utredningen.
- En bedömning av riktvärden för industribuller och vägbuller vid uteplats har kompletterats. Utredningen visar att riktvärdena klaras.

Planbeskrivningen har vidare uppdaterats och kompletteras utifrån ovan nämnda revideringar samt kompletterats med bilder där det framgår vilka delar av detaljplanen som klarar riktvärdena avseende buller för bostäder.

Luftkvalitet – lukt

Luktfrågan utreddes i Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Den framtagna luktutredningen inom detaljplanen visar att anläggningens tobakskvarn står för 75 % av lukten i området. Inför antagandet har Stadsbyggnadsförvaltningen haft en avstämning med verksamhetsutövaren. Kvarnen har enligt uppgift avvecklats från anläggningen under 2024. Merparten av luktproblematiken från anläggningen bedöms därmed hanterad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte föreligger någon risk för eventuell luktstörning från verksamheten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion.

Länsstyrelsen befarar däremot att riksintresset för kommunikation kan riskera att skadas samt att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning kopplat till framkomlighet vid händelse av kraftigt skyfall och höga vattenflöden. Nedanstående synpunkter behöver därmed omhändertas i det fortsatta planarbetet.

Riksintresse för kommunikation

Planområdet angränsar till Gullbergstunneln i vilken väg E45 går.

Trafikverket är väghållare för väg E45 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8. I Geotekniskt PM tillhörande planhandlingarna konstateras att planområdet kan exploateras utan att påverka omgivande stabilitet men Trafikverket anser fortsatt att bevakningsledare krävs. Avtal om bevakningsledare behöver därmed tecknas innan planen kan antas. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2024-01-30

Risk för översvämning

Att säkerställa framkomligheten vid en översvämning är en viktig fråga för detaljplanen. Kommunen har gått vidare och studerat alternativet med en höjdsättning av intilliggande väg på +2,5 vilket Länsstyrelsen ser positivt på då det ger bättre förutsättningar för att säkerställa framkomligheten till och från byggnaden i ett läge med översvämning från älven jämfört mot ett lägre alternativ. Enligt samrådsredogörelsen planeras för att ta fram ett avtal med exploatören för att säkerställa den högre gatuhöjden innan planen antas vilket vi ser positivt på. Säkerställandet av ett sammanhållet utrymningsstråk krävs för att marken ska kunna bedömas som lämplig. Länsstyrelsen önskar ta del av avtalet innan detaljplanen antas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Risk för översvämning

Kommunen har tagit fram ett PM för åtgärder för den befintliga byggnaden (Kilsgatan 10) inklusive förslag på utrymningsvägar som kan ske kvartersinternt. Precis som kommunen lyfter innebär tekniska lösningar att man bygger in en större risk då man behöver förlita sig på att tekniska åtgärder och att en beredskap skall finnas som skydd vid en händelse även över tid. För befintlig byggnad med de förutsättningar som ges anser vi att kommunen utrett frågan tillräckligt i detaljplaneneskedet.

Buller

Planförslaget har till granskningsskedet ändrats gällande byggnadens högdal som har höjts med cirka två våningar, utredningar gällande buller har därmed reviderats inför granskningsskedet. Beräkningarna av buller från verksamheterna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå dagtid och kvällstid samt maximal ljudnivå nattetid för bostäder överskrider för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med 18 våningar) på de östra och norra fasaderna i våning 7 och uppåt med 1–8 dBA. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen infört en planbestämmelse som reglerar att bostäder får ej placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger 65 dBA. För kontor, hotell och verksamheter finns inga riktvärden vid fasad utan bara riktvärden inomhus. Riktvärden inomhus kan (i princip) alltid klaras med fönster med god ljudisolering.

Kommentar:

Avtal bevakningsledare

Ett avtal om bevakningsledare har upprättats mellan kommunen och Trafikverket.

Sammanhållet utrymningsstråk

Kommunen är väghållare och har kommunalt huvudmannaskap för aktuell gata. Kommunen avser att bygga ut gatan och kan därmed säkerställa rätt nivå på gatuhöjden. Kostnaden för höjningen av gatan kommer att finansieras genom exploateringsbidrag, vilket regleras i exploateringsavtalet mellan staden och exploatören. Kopia till exploateringsavtal kommer att översändas till Länsstyrelsen i samband med planens antagande.

11. Trafikverket

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

I samrådsskedet påpekades bland annat att Trafikverket anser att det krävs avtal för bevakningsledare avseende närhet till Gullbergstunneln och därmed väg E45 samt att CNS-analys och närliggande flygplatser ska remitteras med tanke på högdelar inom planområdet.

Trafikverket noterar att CNS-analys är gjord och att närliggande flygplatser har getts möjlighet att yttra sig.

Det är Trafikverkets bedömning att om grundläggning kan göras utan att inkräkta på vägområdet är det Trafikverket som bekostar bevakningsledare. I detta fall innebär det att om ingen påverkan medvetet görs inom Gullbergstunnelns tätskärm kan Trafikverket bekosta bevakningsledare.

Geotekniska PM tillhörande planhandlingarna konstateras att planområdet kan exploateras utan att påverka omgivande stabilitet men Trafikverket anser fortsatt att bevakningsledare krävs. Avtal om bevakningsledare ska tecknas innan planen kan antas och ser fram emot fortsatta dialoger med kommunen i frågan.

Kommentar:

Ett avtal om bevakningsledare har upprättats mellan kommunen och Trafikverket innan antagandet av detaljplanen.

12. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

13. Försvarmakten

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

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.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se.

Kommentar:

Noteras.

15. Luftfartsverket

Luftfartsverkets tidigare svar i samrådsskedet kvarstår.

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 etableras i hindrets närhet.

Kommentar:

Noteras.

16. Swedavia

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

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

17. Platzer AB, Gullbergsvass 5:26

Platzer Gullbergsvass 5:26 (Platzer) så som ägare till fastigheten Gullbergsvass 5:26 lämnar följande yttrande på rubricerad detaljplan. Platzer står fast vid synpunkterna i vårt samrådsyttrande, men önskar komplettera med följande:

In- och utfart garage

Sedan samrådet har In- och utfart till föreslaget garage under det planerade kvarteret studerats i en separat utredning. Denna ligger till grund för detaljplanens förslag att In- och utfart till det nya kvarteret löses via Platzers fastighet Gullbergsvass 5:26. Platzer delar uppfattningen att det är positivt för stadsmiljön att ha en gemensam In- och utfart i stället för två, dock innebär det ökad trafik med eventuell köbildning till samt inne i vårt befintliga garage. Denna lösning förutsätter även förändringar i vårt garage för att öka trafiksäkerheten. Platzer förutsätter att alla åtgärder utförs och bekostas av exploitören.

I planbeskrivningen nämns även befintligt avtalsservitut avseende garagenedfart. Platzer delar inte bedömning att detta servitut inte påverkas, utan menar att servitutet behöver justeras.

Elförsörjning

I Planbeskrivningen framkommer att exploitören avser nyttja befintligt överskott från intilliggande fastigheter samt att det förutsätts att någon av befintliga kunderna kan avvara en kabel på 250A. Av planhandlingen framgår inte vilka omkringliggande fastigheter och vilka kunder som berörs, därför har Platzer inte kunnat ta ställning till hur detta påverkar eller vad det innebär för oss.

Buller

Efter samtal med planhandläggaren har Platzer fått information att eventuellt påverkas den föreslagna bebyggelsen av buller från installationer på Platzers fastighet Gullbergsvass 5:26. Då detta inte beskrivs i Planhandlingen har Platzer inte kunnat ta ställning till hur detta påverkar eller vad det innebär för oss. Platzer förutsätter att alla åtgärder utförs och bekostas av exploitören.

Kommentar:

Synpunkter bedöms vara kopplade till frågor som bör hanteras genom avtal mellan exploitören och Platzer. Se även kommentar till Göteborg Energis yttrande nummer 5 avseende elförsörjning samt kommentar till Miljönämndens yttrande nummer 9 avseende buller.

Stadsbyggnadsförvaltningen har sett över formuleringen i planbeskrivningen avseende befintligt avtalsservitut.

Övriga

18. Boende på Nekvägen, Stockholm

Anser att det är viktigt att fokusera på en skön och vacker stadsbild, där varje enskild byggnad räknas, och bidrar till en del av helhetsintrycket. Lyfter vidare att det är positivt med den klassiska arkitektur som förespråkas i staden men anser att om det finns en policy kopplat till att bygga i traditionell stil bör det göras helhjärtat. Anser också att det gör ont att se stadsbilden fördärras av enformiga/moderna hus som inte smälter in med den äldre bebyggelsen. Ser också att Gullbergsvass bör byggas med en mer traditionell gestaltning för att bli en vacker del av Göteborg i framtiden.

Kommentar:

Noteras.

20. Boende på Fixfabrikens gata

Anser att det är bra att planen bevarar den äldre byggnaden inom planområdet, att den kommande bebyggelsen är tänkt att få mer klassiska former samt att det är positivt att den historiska aspekten är beaktad i planförslaget. Framhåller vidare att förslaget i sig är riktigt bra och önskar se fler liknande projekt i Göteborg.

Kommentar:

Noteras.

19. Nordion Energi

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Till följd av inkomna synpunkter under granskning har planförslaget efter granskningen reviderats.

Bullerutredningen har reviderats.

Plankartan har ändrats gällande:

- Ny användning, beteckning E (tekniska anläggningar) har införts
- Ny bestämmelse e4 för att reglera utnyttjandegrad för teknisk anläggning
- Ny bestämmelse e5 för att reglera utnyttjandegrad för bostadsändamål
- Planbestämmelserna f8 och f9 har reviderats för att undanta den nya användningen E

Utöver redaktionella ändringar har planbeskrivningen förtydligats gällande:

- Ovan beskrivna ändringar i plankartan.
- Beskrivning av störning lukt, avseende Swedish Match verksamhet
- Uppdateringar utifrån reviderad bullerutredning
- Förtydligande kring undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Maria Lejon
Planchef

Elisabeth Skogelind
Planarkitekt