



Utställningsutlåtande

BN Datum: 2018-12-11
Diarienummer: 0622/02
Aktbeteckning: 2-5465

Siri Ersson
Telefon: 031-368 17 79
E-post: foramn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Utställningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 19 december 2017 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 10 januari 2018 – 6 februari 2018.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 10 januari 2018 – 6 februari 2018. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden från sakägare och boende berör i huvudsak tillkommande byggnaders volym och placering. Kvarstående erinringar finns från boende som anser att exploateringen är för hög och bland annat påverkar tillgången till solljus. Kvarstående erinringar finns också från miljöförvaltningen som berör risken för buller från verksamheter.

Stadsdelsnämnden Majorna-Linné samt Park- och naturnämnden lyfter bristen på parker i stadsdelen. Stadsdelsnämnden anser att det är problematiskt att planen inte omhändertar behovet av kommunal service som genereras genom förtätningen, särskilt då behovet i området redan i dag är eftersatt när det kommer till förskola och skola.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget i detaljplan. Kontoret står i övrigt kvar vid de synpunkter som lämnades under samrådet.

Kommentar:

Noterat.

2. Trafiknämnden

Ställningstagandet som har tagits i planarbetet kontinuerligt har lett till att det är Trafikkontoret som kommer att ha ansvar för drift, underhåll och utbyggnad för torgytan samt dagvattenlösningen i form av en rainingarden. Trafikkontoret har dock samma inställning som i samrådet att det är mindre lämpligt att Trafikkontoret förvaltar en yta som inte primärt är ett trafikalt torg.

Utformning av torg och passage har tagits fram i samband med trafikförslaget utifrån planens intentioner. Passagen och torget kommer endast vara tillgänglig för behörig biltrafik till bostäder och verksamheter. Ytans utformning är av stor vikt och ska till viss del även kunna härledas till kvarterets tidigare betydelse med industri i form av att de bänkar som ska finnas för allmänheten ska utformas på ett robust sätt. Markbeläggningen skall vara enhetlig över hela ytan enligt torget och passagen, detta innefattar även ytorna som är avsatta för tillgänglighetsparkering, som omfattas av kvartersmark. Det bör dock på något sätt framgå för de som står för drift av ytan vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats.

Gällande den yta för tillgänglighetsparkering betecknad g1 så bör det tydligt framgå att trafikkontoret tillåter den föreslagna parkeringslösningen då det inte finns någon annan rimlig lösning där torget fredas från genomfart över hela ytan.

Bygglov kommer enligt plan krävas för belysningsarmaturer. Vid balkongöverhäng ut över allmän plats måste höjder säkras så att drift och underhåll av allmän plats kan ske.

Planområdet kommer kunna angöras med bil från Tredje Långgatan, Fjärde Långgatan, Värmlandsgatan samt Nordhemsgatan. Planområdet kommer även kunna angöras med bil via ytan TORG från fjärde Långgatan och eventuellt Tredje Långgatan. Passagen och torgytan kommer att vara öppen för behörig trafik. Sophantering och leveranser ska hanteras på ytan TORG och angöring kommer att ske från både Tredje och Fjärde Långgatan. Soprummen i fastigheterna är lokaliserade så att de klarar sig inom gränsen för 20 meter för angöring för lastbilarna.

För att angöring till gemensamhetsanläggningarna, betecknade med g1, inom planområdet där det ska gå att iordningställa tillgänglighetsparkering ska underlättas kommer behörig trafik att medges genomfart över passage och torgyta. Detta ska regleras enligt stadens trafikföreskrifter.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, gångavståndet till Järntorget är cirka 350 meter.

Parkering och angöring

Det är viktigt att planen tar hand om det faktiska behov som kommer uppstå så att detta inte kommer belasta staden eller kommande exploaterings möjligheter. Planen har enligt byggnadsnämndens presidie 2013-11-12 prövats som ett ”nollprojekt” avseende parkering. Detta grundas i ställningstagandet för utvecklingen av hyresrätter inom planområdet till skillnad från bostadsrätter som har andra möjligheter att finansiera ett parkeringsgarage.

Planen fungerar därmed som en testplattform för att möjliggöra alternativa mobilitetslösningar. Exploatörerna har för avsikt att ingå i ett mobilitetsavtal med staden för att säkerställa dessa.

Det bör framgå i planbeskrivningen att planens parkeringsbehov inte kommer kunna tillgodoses genom stadens allmänna utrymmen, genom gatuparkering eller andra parkeringsanläggningar i närområdet. Det är också viktigt att det är tydligt att detta planprojekt är ett testprojekt för detta p-tal. Tillkommande eventuellt bilinnehav skall därmed inte påverka områdets rådande parkeringssituation som närboende redan har synpunkter på. Bland annat Tredje Långgatans uppskattade sommargata innebär parkeringsproblem för närboende som inte har samma mobilitetslösningar som tillkommande bebyggelse. I arbetet har staden och exploatörerna gått långt för att kunna ersätta tillgänglighetsbehovet som bilparkering vanligtvis utgör. Det bör också läggas till i planbeskrivningen att boende inom de föreslagna fastigheterna inte kommer att bli behöriga för så kallad boendeparkering.

Trafikkontoret anser att det inte heller i planbeskrivning bör stå att verksamheter bedöms ha ett lågt p-tal, för detta är något som varierar med tiden.

Dagvatten

En rainingarden skall anläggas. Detta bland annat för att införa mer grönska i kvarteret och området kring Långgatorna i stort. Torgytan skall kännas som en oas och en rainingarden kommer att lokaliseras i närheten av den stora kastanjen där en plats för allmänheten skall skapas. Denna plats är också mest lämplig då det är den lägsta punkten inom allmän plats. Anläggande, drift och underhåll skall skötas av trafikkontoret som är huvudman över allmän plats inom planen. Detta enligt gällande riktlinjer om dagvatten.

Buller

Bebyggelse ska planeras så att åtgärder för att dämpa trafikbuller i området inte ska åläggas trafikkontoret i samband med att exploateringen genomförs.

Ekonomi

Trafikkontoret fortsätter de investeringskostnader för allmän plats detaljplanen föranleder bekostas av exploateringen. En tidig uppskattning av investeringskostnaden för allmän plats TORG är 3 200–3 500 tkr.

Med liggande planförslag, och om ytan TORG ska underhållas av trafikkontoret, så beräknas trafikkontoret få kostnader för drift och underhåll av anläggningar utanför planområdet samt för eventuella dagvattenanläggningar som tillkommer.

Kommentar:

Park- och naturförvaltningen, trafikkontoret och förvaltningen för kretslopp och vatten har tillsammans beslutat om vem som är mest lämpad att ansvara för drift, underhåll och utbyggnad.

Plankartan har sedan utställning reviderats och tillgänglighetsparkering (g₁) invid torgytan har ändrats i enlighet med trafikkontorets trafikförslag.

Det står beskrivet i planbeskrivningen att detaljplanen är ett testprojekt för detta låga parkeringstal och att boende i tillkommande bostäder inte blir behöriga för så kallad boendeparkering. Att tillkommande verksamheter bedöms ha ett lågt parkeringstal står inte längre skrivet i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har förtydligats med en beskrivning om att tillkommande parkeringsbehov ska lösas på kvartersmark.

Övriga synpunkter noteras.

3. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

Markmiljö

Undersökningarna visar att marken inom de undersökta fastigheterna är förorenad i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i vissa delar även över riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Miljöförvaltningen gör bedömningen att de föroreningar som påträffats i undersökningarna inte utgör ett hinder för den planerade ändringen av detaljplanen till att omfatta bostäder. Vi bedömer att kompletterande undersökningar inom fastigheterna behöver utföras för att klargöra föroreningarnas utbredning inom de områden som inte kunnat undersökas på grund av nuvarande byggnader och installationer samt för att bedöma saneringsbehov. Uppföljande undersökning av inomhusluften i byggnaden som avses att bevaras inom Masthugget 712:27 bör också utföras.

Ljudmiljö – verksamheter

Om planen medger verksamheter i form av restauranger med uteserveringar och entré mot passagen och torget måste det säkerställas att en ljuddämpad sida kan bevaras/skapas för de boende. I dagsläget har boende på fastigheterna Masthugget 4:5 och Masthugget 4:11 ljuddämpad sida mot innergårdarna som är öppna mot den planerade passagen eller torget. Om restaurangverksamhet tillåts, kan inte passagen och torget anses vara en tyst ljudmiljö, då restauranger kommer att medföra att människor samlas utanför lokalerna på kvällstid och nattetid. Detta berör även nya planerade bostäder. Med hänsyn till att nattlivet även förväntas spridas västerut längs Tredje Långgatan ökar behovet av ljuddämpad sida in mot gårdarna. Tidigare erfarenheter visar att restaurang/uteservering på gård orsakar betydande ljudstörningar för boende. På närliggande fastighet, Masthugget 8:10, fick gården byggas över med glastak på grund av störningar.

Mot denna bakgrund anser vi att man i planen bör reglera behovet av skyddsåtgärder så långt det går. I planbeskrivningen behöver det tydligt framgå vilka skyddsåtgärder som är möjliga och vilka åtgärder som krävs för att klara ljuddämpad sida för boende med avseende på maxnivåer. Medger exempelvis planen en total överdäckning av passage och torg med glastak? Vid eventuell överdäckning behöver man beakta höjden på taket för framkomlighet för transporter och leveranser in på området. Man bör även beakta behovet av att avgränsa allmän plats och gårdsutrymme, då det även finns risk för att restaurangbesökare samlas på gårdsutrymmen.

Buller under byggtiden

Buller under förberedande markarbeten och byggskedet är inte reglerat i processen enligt plan- och bygglagen. Om olägenheter uppkommer för närboende är det miljöförvaltningen som får ingripa med stöd av miljöbalken och ställa krav på skyddsåtgärder eller tidsbegränsningar. Ett sådant ingripande sker när byggprocessen är igång och riskerar att orsaka förseeningar och extra kostnader för projektet. Detta kan undvikas om exploatören redan på ett tidigt stadie utreder och planerar utförandet så att bästa möjliga teknik utnyttjas och att bullret inte överstiger de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser.

Miljömål

Avsnittet Påverkan på vatten bör inkludera bedömningen om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kommentar

I plankartan finns en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation innan förorenad mark saneras. Byggaktörerna har tagit del av miljöförvaltningens synpunkter angående kompletterande undersökningar avseende markföroreningar.

Det finns ett starkt politiskt mål i staden att skapa lägen för aktiva bottenvåningar för att skapa tillgång till verksamheter av olika slag i staden. Längs passagen som regleras som allmän plats torg kommer restauranger med mera kunna etableras. Uteserveringar som tar mer än en meter i anspråk kommer inte att vara tillåtna på grund av passagens behov av körbar yta. Torg, passage och innergård på kvartersmark får inte glasas in, vilket har förtydligats i plankartan. Detta med anledning av att syftet är att skapa en miljö som är inbjudande och tillgänglig för allmänheten. I området där planområdet är beläget finns ett behov av offentliga platser och detaljplanen avser möta detta behov. Gården på Masthugget 4:5 ska inte glasas in med anledning av att upplevelsen av det före detta polishusets fasad ska bevaras samt att det gårdsrum som fanns vid uppförandet av byggnaden delvis ska återskapas. Gårdsytan är också viktig för hantering av dagvatten på kvartersmark. Buller från musik och människor regleras inte i detaljplan.

Byggaktörerna har tagit del av miljöförvaltningens synpunkter angående buller under byggtiden.

En bedömning om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten har lagts till i planbeskrivningen.

4. SDN Majorna-Linné

Stadsdelsförvaltningen förhåller sig övervägande positiv till förslaget och tillstyrker det med följande medskick till den fortsatta processen. Bristen på grönyta och vistelseytor för barn och unga är fortsatt stor i området. Förvaltningen föreslår därför, liksom i sitt samrådsyttrande, att parkeringsplatsen norr om Hagabion utreds i syfte att omvandlas till stadsdelspark. Förvaltningen anser i linje med stadsdelens lokala utvecklingsprogram att ett helhetsgrepp behöver tas för att utreda en långsiktig tillförsel av grön- och parkområden i stadsdelen som säkrar behovet både idag och i framtiden.

Förvaltningen anser att det är problematiskt att planen inte omhändertar behovet av kommunal service som genereras genom förtätningen, särskilt då området redan idag är eftersatt på kommunal service som förskola och skola. Förvaltningen välkomnar att förskola inte längre beskrivs som ett lämpligt tillskott i planförslaget då yta för utemiljö saknas, men behovet av kommunal service i området är redan idag mycket stort och kan förväntas öka ytterligare med förslagets tillskott av bostäder. Förvaltningen anser att planförslaget behöver kompletteras med en redogörelse för hur detta behov ska tillgodoses.

Förvaltningen bedömer att trygghetsboende vore ett lämpligt och välbehövligt tillskott, som kan bidra till att människor i olika åldrar och livssituationer bosätter sig i området. Slutligen vill förvaltningen lyfta behovet av samordnad utbyggnadsplanering i hela stadsdelens norra delar, då många projekt ska byggas under samma period och under lång tid i området, vilket kommer att innebära påfrestningar för stadsdelens verksamheter och befolkning.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret är medveten om behovet av grönytor i stadsdelen och noterar synpunkten. Stadsdelsförvaltningens förslag om att tillskapa parkyta vid parkeringsplatsen norr om Hagabion har förts vidare till fastighetskontoret.

Det pågår ett arbete med att utreda platser till nya förskolor men dessa kommer först och främst ersätta de paviljonger som finns i stadsdelen. Vi kommer därför inte kunna bygga ut kapaciteten för förskolor inom överskådlig tid.

Stadsbyggnadskontoret noterar förvaltningens synpunkt kring behov av trygghetsboende samt en samordnad utbyggnadsplanering. I centrala lägen så är det KomFram Göteborg som gör en samordning, främst för trafik. När detaljplanen antagits anmäler fastighetskontoret detaljplanen till KomFram Göteborg.

5. Park- och naturförvaltningen

En stadsdel med parkbrist

Området kring Långgatorna pekas i parkplanen för Linnéstaden såväl som i grönstrategin ut som ett område med parkbrist. I översiktsplanen anges bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor och den gällande stadsplanen anger en mindre park inom kvarteret. Göteborgs miljö kvalitetsmål God bebyggd miljö har ett delmål som lyder Attraktiv bebyggelsestruktur. Delmålet innebär att bebyggelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter ska samverka till en god stadsstruktur.

Att förverkliga 1948 års planidé om en bostadsnära park inom kvarteret Barken skulle ha bidragit till en bättre grönstruktur och en rikare vardagsmiljö i området. I programsamrådet framförde förvaltningen också viljan att fortsatt befästa parken genom planbestämmelsen allmän plats PARK.

Planförslagets torgyta är tänkt att vara öppen för biltrafik och parkeringsplatser möjliggörs inuti kvarteret. Detta gör att torget inte har möjlighet att bli en så lugn och grön plats som området så väl behöver enligt gällande styrdokument.

Behovet av yta för lek

Med fler bostäder och verksamheter finns risk för ökat besöksstryck på den närmaste lekplatsen vid Fjärde Långgatan/Värmlandsgatan som idag har många besökare och därmed utsatt för högt slitage. Det kan ifrågasättas redan i nuvarande situation om behovet av friyta för lek kan tillgodoses, och med tillkommande byggnation finns risk att situationen förvärras. Detta bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

De föreslagna byggnader som finns i detaljplanen kommer att förändra ljusinstrålning, vindstyrka och -riktning på ett markant sätt och därigenom radikalt förändra kastanjens livsvillkor. Det finns därför risk för att trädets vitalitet starkt försämras.

Medskick till den fortsatta processen

Då området kring Långgatorna i parkplanen för Linnéstaden såväl som i grönstrategin bedöms som ett område med parkbrist är det viktigt att frågan om tillskapandet av nya parkmiljöer följs upp i pågående och kommande processer i närheten, exempelvis i arbetet med området kring Masthuggskajen. Detta ligger ju också i linje med översiktsplanen och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Dessutom behöver fler lekytor tillskapas i området då existerande redan är hårt belastade med besökare och därigenom högt slitage.

För att torggränden genom planområdet ska upplevas som offentligt, tillgängligt och tryggt krävs en genomtänkt gestaltning med fokus på bland annat orienterbarhet och trafiksituation.

För att den i planen skyddade kastanjen ska kunna bevaras krävs att aktuella riktlinjer i Teknisk Handbok (senaste version) noggrant åtföljs under byggnationen. Detta ska regleras i genomförandeavtalet.

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Förvaltningen är ansvarig för planteringar och estetik i samband med dagvattenlösningar.

Kommentar:

Bestämmelsen om en bostadsnära park i stadsplanen från 1948 anses inte längre aktuell i och med att marken är bebyggd. Det finns också en markanvisning av en del av den yta som i gällande plan är reglerat som park. I och med detaljplanen tillkommer allmän plats TORG med inslag av grönska och passagen genom kvarteret Briggen är också ett resultat av projektets tidigare skede.

Bedömningen från trafikkontoret är att trafikmängden på allmän plats TORG är mycket begränsad. Allmän plats TORG regleras som gångfartsområde och endast behörig trafik till bostäder och verksamheter tillåts. Parkeringarna för tillgänglighet går inte att lösa på allmän plats GATA och är därmed placerade inom kvarteret. Gällande trygghetsskapande åtgärder har detta varit något som trafikkontoret tagit hänsyn till i det gestaltungsförslag som tagits fram.

Miljömålet om god bebyggd miljö innebär bland annat att invånare ska ha tillgång till grönområden och bedömningen är att detaljplanen inte bidrar till att nå miljömålet om God bebyggd miljö avseende grönområden vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Byggaktörerna och fastighetskontoret har tagit del av Park- och naturförvaltningens synpunkter angående riktlinjer för skydd av kastanj under byggtiden. Kastanjens livsmiljö ändras.

Övriga synpunkter noteras.

6. Göteborgs stads parkering AB

En parkeringsutredning har genomförts för att studera möjligheterna för alternativa mobilitetslösningar. Utredningen har haft inriktningen att kvarteret planeras så att parkeringsbehovet för bil blir nära noll. Trafikkontoret har meddelat att de inte ser att det finns möjlighet att kunna komplettera med fler bilplatser inom eller utanför detaljplaneområdet.

I Göteborgs stads parkering AB:s remissvar i samrådsskedet påtalade de att ett antal av de parkeringsanläggningar som nämns som möjliga alternativ för boende i kvarteret Barken kommer att försvinna inom en snar framtid. Den redan ansträngda parkeringssituation som råder i området kommer att bli än mer ansträngd.

Göteborgs stads parkering AB ser positivt på att Trafikkontoret tecknar ett mobilitetavtal med byggaktörerna för att säkerställa att de föreslagna mobilitetsåtgärderna genomförs och får långsiktigt hållbara effekter. Trots detta anser de att det är tveksamt att skapa ytterligare bostäder i ett redan ansträngt område parkeringsmässigt sett utan att tillföra en enda ny parkeringsplats.

Kommentar:

Göteborgs stads parkering AB:s yttrande noteras.

7. Kretslopp och vattennämnden

Allmänna VA-ledningar

Kretslopp och vattens bedömning är att kapaciteten på det kombinerade ledningsnätet i området inte fullt ut uppfyller dagens standarder. Dock kommer den nya bebyggelsen inte påverka flödet i ledningarna nämnvärt utan situationen kommer vara ungefär som idag. Att åtgärda detta problem är ett större arbete som ligger utanför planarbetet.

Texten på sidan 38 i Planbeskrivningen där det står att ”Kretslopp och vatten avser att i framtiden separera de kombinerade ledningarna i området” bör omformuleras något. Krets-

lopp och vatten har inga nuvarande planer på att separera just detta området men jobbar generellt på att separera kombinerade system. Därför ska anslutningarna separeras inom kvartersmark vid ombyggnation.

En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller generellt. Gemensamhetsanläggningar för avlopp kan accepteras under vissa förutsättningar.

Sidan 38 i Planbeskrivningen, rutinen *Arbeten under mark* har bytt namn och meningen bör uppdateras med det nuvarande namnet enligt följande:

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

Sidan 39 i Planbeskrivningen står det att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 18,7 m (RH2000). Denna siffra ska vara +49m (RH2000).

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningarna är dubbelmatade och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp A2).

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen som beskrivs i dagvattenutredningen är bra och de viktigaste delarna är inlyfta i Planbeskrivningen. Det är även bra att det står med som en upplysning på Plankartan.

Skyfallshantering

Skyfallsfrågan tas inte upp i Planbeskrivningen. Det är viktigt att vid detaljprojektering av planen ha med sig att det finns viss problematik med stående vatten i planen vid skyfall även om det inte blir så höga nivåer att det påverkar framkomligheten. Det blir vatten stående på innergården av kvarteret med ett vattendjup på upp till en halvmeter vid regn med återkomsttid 100 år. Det är viktigt att ta hänsyn till det stående vattnet på innergården vid exploateringen och att de försöker bygga bort det instängda området på kvartersmarken samt den nya torgytan.

Skyfallsmodellen visar på att det kommer vara möjligt för räddningstjänst att komma till planområdet även efter ett 100-årsregn.

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 kan ske i Tredje- respektive Fjärde Långgatan. De fastigheter som idag har anslutningar till det kommunala VA- nätet kan nyttja dessa anslutningar. Dock kan de befintliga anslutningarna vara underdimensionerade med den nya bebyggelsen, i så fall får fastighetsägaren ansöka om ökad dimension hos Kretslopp och vatten. Endast fastigheten på Tredje Långgatan 24, del av Masthugget 712:41, saknar anslutning till det kommunala VA-nätet.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas

ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt avloppssystem. Då ledningsnätet är kombinerat rekommenderas att ytterligare hänsyn tas. 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 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 + 49 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Ekonomi

Kostnaderna för Kretslopp och vatten i planen kommer endast innebära servisutbyggnad samt eventuellt uppdimensionering av serviser. Den uppskattas till ca 100 tkr per servis som behöver byggas ut eller uppdimensioneras.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 270 tkr för den nya fastigheten på Tredje Långgatan 24, del av Masthugget 712:41, enligt VA- taxa för år 2018. Mervärdesskatt tillkommer. För övriga fastigheter Masthugget 712:27, 4:5 och 4:7 får fastighetsägarna uppskatta kapaciteten på de befintliga anslutningarna och det tillkommande flödet på grund av planens utbyggnad. Behöver de nya anslutningar med ökad kapacitet uppskattas de anslutningsavgifterna vara i samma storleksordning som för Masthugget 712:41.

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt Kretslopp och vattens yttrande. Ett stycke om skyfall har lagts till i planbeskrivningen. Fastighetsägarna har tagit del av Kretslopp och vattens yttrande.

Övriga synpunkter noteras.

8. Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noterat.

9. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noterat.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har utöver tidigare yttranden inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noterat.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 §

PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Noterat.

12. Lantmäterimyndigheten

Plankarta

Fastighetsplanen som omnämns under administrativa bestämmelser upphör att gälla (den upphävs inte) samma gäller formuleringen i genomförandebeskrivningen. Då det bara finns en typ av teknisk anläggning behöver inte E indexeras.

Det saknas en egenskapsgräns (eller förtydligande av gräns).

Det framgår att utkragande balkonger mot torget och gatan i vissa fall inte tillåts. Det finns dock ingen bestämmelse som tillåter utkragning över torget (en 3D bestämmelse t.ex.)

Grundkarta

Det framgår inte vad det är de utgående gränserna redovisar.

Planbeskrivning

Beteckningen g1 har införts för att möjliggöra parkering för människor med funktionsvariationer inom 25 meter från byggnadernas tillgängliga entréer. Hur många platser kan inrymmas inom g1? Kan alla fastigheter få en plats? Hur är det tänkt att fungera? Ska de som har behov hyra av föreningen eller alla omnämnda fastigheter få en andel? Är det av väsentligt behov för de ingående fastigheterna, är det hållbart över tid?

Om det inte bildas en gemensamhetsanläggning, hur ska det hanteras då? Hade det istället kunnat lösas genom t.ex. hyra av p-plats från parkeringsbolag?

Genomförandebeskrivning

Det bör nämnas att tomträttsavtalet för Masthugget 4:6 behöver skrivas om i samband med regleringen som behövs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Ändringar och förtydliganden har gjorts i plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Gällande parkering för tillgänglighet ska det lösas på kvartersmark och inom 25 meter från entréer. Fastigheter som är i behov av gemensamhetsanläggning för parkering går samman och bildar gemensamhetsanläggningen och får tillsammans komma överens om nyttjande. Gemensamhetsanläggningen bildas om behovet uppstår. Gemensamhetsanläggningarna inrymmer en parkeringsplats vardera. Bilparkering för att uppnå god tillgänglighet för människor med funktionsvariation måste alltid tillgodoses.

E är indexerad i och med att användningen är specificerad.

Bestämmelse f₉ har lagts till och reglerar balkonger över allmän plats.

I genomförandebeskrivningen står nu att kommunen kommer att skriva ett tillägg till tomt-rättsavtalet med Västra Götalands läns landsting för Masthugget 4:6 då markarealen minskar.

13. Polismyndigheten

Lokalpolisområde Göteborg City har tagit del av förslaget till detaljplan och har in nuläget inga ytterligare synpunkter på denna handling.

Kommentar:

Noterat.

14. Statens geotekniska institut (SGI)

Marken inom planområdet är till stor del bebyggd och innergårdarna är till största del hårdgjorda. Jordlagerföljden inom området utgörs generellt av 0–2,5 m fyllning alt torrskorperlera ovan lera med en varierande mäktighet mellan 13->50 m.

Enligt planbeskrivningen föreligger det inga totalstabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet. SGI instämmer i denna bedömning och har inga invändningar mot planens fastställande.

Kommentar:

Noterat.

15. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på exploatering i lägen med god tillgång till kollektivtrafik i närområdet. Därigenom kan man minska bilberoendet och öka möjligheten till en omställning till ett mer hållbart resande.

Trafikverket uppmantrar staden till att hålla antalet bilparkeringsplatser till ett absolut minimum i den fortsatta planeringen.

Trafikverket har inget övrigt att erinra och ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Noterat.

16. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utställningsutlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

17. Sigillet Fastighets AB

Sigillet Tredje Långgatan är i huvudsak positiv till den framtagna Utställningshandlingen. Ambitionen är att möjliggöra en förtätning som syftar till att åstadkomma en levande kvartersstad med stort inslag av bostäder och verksamheter, sk blandstad, är berömvärd och i linje med vad de som fastighetsägare vill se på platsen.

Volymer, beteckningar, höjder och tillhörande regleringar för bostadshuset vid torget är ändamålsenligt och kommer att ge goda förutsättningar för att bygga attraktiva bostäder i detta centrala läge.

Den nyskapande passagen och det nya torget på blivande allmän plats i anslutning till bostadshuset är också ett grepp som gillas och som om det blir framgångsrikt kommer att skapa mer liv och mötesplatser i detta attraktiva läge.

Tyvänn innehåller de tidigare visade illustrationerna på markhantering vissa brister (Dessa illustrationer ingår ej i planhandlingarna?) då det framför allt i samband med placering av handikapparkering går bort viktig yta på torget för körspår/tillfart till denna parkeringsplats. Detta innebär att de tänkta uteserveringsytorna måste bli betydligt mindre/uteblir och den allmänna platsen blir svår att använda till annat än rangeringsyta för denna parkeringsplats. Detta tror vi behöver studeras ytterligare före en fullgod lösning har hittats.

Som nuvarande fastighetsägare vill Sigillet Fastighets AB veta hur det framtida markregleringsavtalet för att tillskapa allmän plats, är tänkt att se ut. Värdefull mark av vår fastighet kommer att bl.a. överföras i kommunal ägo.

På denna fastighet finns också byggnaden, f.d. Polishuset i hörnet Nordhemsgatan/Tredje Långgatan. Även denna fastighet ingår i planarbetet och föreslagen detaljplan visar att planen anger stort Q för att skydda huset. Till detta kommer q1, q3, k1 och f9. Alla dessa bestämmelser uppfattar vi som rimliga och bra för framtiden.

Dock finns det i planbeskrivningen ett förtydligande längst ner på sida 19 som vi tycker är olyckligt och missvisande. Här anges att:

”Tillkommande takkupor ska utformas och utföras likt befintliga. Detta innebär att alla komponenter för ny takkupa skall studeras i detalj och jämföras med originalet med avseende på storlek, indelning, materialitet, samt kulör”. Därefter en illustration på en klumpig och okänsligt utförd ombyggnad av en av kuporna på dagens byggnad. Här tror vi att de visade illustrationerna bör utgå och istället visa originalets välproportionerade kupor som rimmar betydligt bättre med husets karaktär och stora arkitektoniska, och antikvariska, värde. Särskilt viktigt då det även anges mått baserade å denna befintliga kupa som helt saknar proportioner.

Vi vill också lyfta det gedigna arbete som utförts av Lindholm Restaurering AB som underlag för denna utformning. Lindholm har även granskat utställningshandlingen och kompletterat sin utredning med ett utlåtande som bifogas här i bilaga 1.

Kommentar:

Gestaltningförslaget som tagits fram parallellt med detaljplanen har bearbetats och ingår i antagandehandlingarna. I ett reviderat förslag har körspåren flyttats för att minimera den yta som krävs för genomfart och bilparkering. Krav på tillgänglighetsparkering samt krav på dagvattenhantering har utgjort en begränsning vid utformning av gestaltningförslaget.

Fastighetskontoret och trafikkontoret har tagit del av Sigillet Fastighets ABs yttrande. Exploateringsavtal tecknas mellan exploatörer och fastighetskontoret innan antagande av detaljplanen.

Illustrationen över inmätning av befintliga takkupor har tagits bort ur planbeskrivningen sedan utställningsskedet och planbestämmelsen har förtydligats. Gällande stycket som Sigillet hänvisat till i sitt yttrande: ”Tillkommande takkupor ska utformas och utföras likt befintliga. Detta innebär att alla komponenter för ny takkupa skall studeras i detalj och jämföras med originalet med avseende på storlek, indelning, materialitet, samt kulör”, åsyftas att

nya takkupor ska utformas och utföras likt de takkupor som tillkom vid byggnadens uppförande. Motivet till beskrivningen är att nya takkupor inte ska medföra något nytt uttryck. Det är viktigt att uppnå en god helhetsverkan som fortsatt förmedlar den ursprungliga gestaltungsiden och berättelsen om byggnadens tidigare verksamhet. Upplevelsen av anläggningen som solid och sluten kommer till uttryck på flera nivåer vilket sammantaget har effekt på hur byggnaden läses och upplevs som helhet. Byggnadsdelar, så som de ursprungliga kuporna, utgör en av de karaktärsskapande uttryck som vittnar om ursprunglig funktion genom sin storlek och proportionering. Sådana uttryck har berättande egenskaper som inte får förvanskas i samband med underhåll eller ändring i form av justeringar eller av nya tillskott. Frågan får utredas vidare i samband med bygglov.

18. Bostadsrättsförening Tegel

De boende ställer sig emot förslaget som beskrivs i detaljplanen. Här följer kort de synpunkter de boende tycker väcker oro och anser måste vidare analyseras.

Höjden på många av de hus som planeras att uppföras är för hög i jämförelse med resterande byggnader i området, vilket hotar att skada såväl landskapsbild som grönområden i området. Den gamla polisstationen, som är en unik byggnad i området på grund av dess höjd, har fått agera måttstock istället för resterande byggnader som har en relativt jämn höjd. Genom att uppföra byggnader i samma höjd runtomkring döljs det gamla polishusets fasader. Eftersom detta hus har ett speciellt kulturellt värde ser vi gärna att höjden på nya byggnader utgick från övriga byggnaders höjd istället, men helst att förtätning runt det gamla polishuset inte sker alls. Detta ligger till grund för andra punkter som följer nedan.

Det solljus som når bostäder och grönområden riskerar att minska markant om de höga husen skulle uppföras. Innergården som tillhör vår bostadsrättsförening skulle mörkläggas i avsevärt större grad, något som framgår av solstudien som genomförts. Detta kommer ha en negativ inverkan på både grönska och på de som vistas på gården. De flesta fönster samt balkonger är även på samma sida som gården, vilket innebär att även lägenheterna kommer bli påverkade.

Några av husen kommer att uppföras nära bebodda bostäder, och som sagts ovan vetter fönster och balkonger i vårt hus mot gården och därmed även de nybyggda husen. Beroende på gårdshusens utformning kan detta ha konsekvenser på integritet och privatliv i området.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och har gjort avvägningar utifrån dessa. Det f.d. polishusets fasader synliggörs ytterligare i och med att det bildas en torgyta för allmänheten bredvid byggnaden vilket öppnar upp till det f.d. polishuset och dess gård. Bedömningen som gjorts är att de tillkommande byggnaderna inte förtar det f.d. polishusets kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse runt torget ska anpassa sig till sin omgivning när det kommer till materialval vilket har stärkts ytterligare i plankartan.

En avvägning har gjorts mellan att anpassa ny bebyggelse till den varierade höjdskala som finns i kvarteret i dag och tillskapande av nya bostäder och lokaler. Byggnader mot gata ska följa befintliga byggnaders byggnadshöjd och inne på gården tillåts bebyggelsen att vara något högre. Ny bebyggelse är inte högre än kvarterets högsta befintliga byggnad vilket har varit viktigt i planarbetet. Byggnader ska enligt Plan- och bygglagen utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena på platsen. Detta anser stadsbyggnadskontoret är uppfyllt i förslaget.

Sett till den solstudie som genomförts efter samrådsskedet visar denna att antalet soltimmar inte förändras på intilliggande fastighets innergård under vår- och höstdagjämning. Några av lägenheterna i byggnaden på intilliggande fastighet får några timmar mindre solljus under vår- och höstdagjämning. Stadsbyggnadskontoret anser att de föreslagna husen och

dess placering kommer att ha en acceptabel inverkan på ljus- och skuggförhållandena i området. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktagna områden. Staden har bedömt att det allmänna intresset avseende tillkommande bostäder, som är ett viktigt politiskt mål, överväger den eventuella negativa påverkan den tillkommande bebyggelsen har på befintliga bostäder.

Föreslagen byggnation innebär förändrad utsikt och eventuell ökad insyn för angränsande bostäder, vilket kan vara till viss nackdel för enskilda. De ändrade förhållandena är dock sådana som får accepteras i samband med att staden förtätas.

19. Bostadsrättsförening Barken

Det är positivt att de boendes fastighet går från ”delvis saknad byggrätt” till rivningsförbud. De menar dock att kulturvärden borde beaktas i hela kvarteret i enlighet med den befintliga detaljplanen - med öppna ytor och grönområden vilket vi tycker är en bristvara runt Långgatorna.

Även i ”Program för Långgatsområdet” tas avsaknad av grönområden upp, och man skriver att en försiktig förtätning är tänkbar. Bostadsrättsföreningen anser att den förtätning som finns i nuvarande förslag till detaljplan inte kan klassas som ”försiktig” och ser att planen inte heller innehåller en lösning på saknade grönområden.

Bostadsrättsföreningen tycker att planen är alltför detaljerad och saknar ambitioner för framtiden såsom utrymme för nya energilösningar i form av solceller och framtida energiåtervinning genom värmeåtervinning av den mekaniska ventilationen.

En utbyggnad med runt 90 nya lägenheter kommer att generera en högre bullernivå än dagens redan ansträngda. Ett flertal bullerutredningar har gjorts för tillkommande bebyggelse. Bostadsrättsföreningen anser att bullerpåverkan även behöver utredas för befintlig bebyggelse, där byggnader mm konstruerades med då gällande regler för buller vilket sannolikt inte hanterar en utökad bullernivå. Detta kan i framtiden skapa krav på ombyggnationer/åtgärder för befintliga fastigheter.

Att gå från befintlig detaljplan med öppna ytor och grönområden till att förtäta kvarteret så att ljus försvinner och insynen ökar mellan fastigheter/lägenheter innebär stora förändringar i livsvillkoren för de boende. Bostadsrättsföreningen kan inte undgå att fråga sig om dagens bostadsbrist och krav från politiker på förtätning, gör att det nu kläms in nya bostäder med konsekvenser som aldrig skulle ha tolererats för några år sedan.

Fler bostäder leder till ökad efterfrågan på parkeringsplatser på gator och i befintliga P-hus, vilket kommer att skapa olägenheter och ökade parkeringskostnader för alla som bor i området.

Kommentar:

En detaljplan får inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte och bedömningen är att detaljeringsnivån är relevant utifrån de kulturhistoriska värdena. Energilösningar så som solceller hanteras genom bygglovsprövning. Inget hindrar tekniska lösningar för ventilation som utförs på ett sett som inte förvanskar byggnaden. Om det bedöms som lämpligt kan ventilation inrymmas i byggnaden.

Vad gäller parkering kommer boende i tillkommande bebyggelse inte ha tillgång till boendeparkering. Åtgärder för att minska bilberoendet har vidtagits genom planarbetet så som

god tillgänglighet för cykelparkering samt tillgång till cykel- och bilpool. Åtgärderna säkerställs genom ett mobilitetsavtal mellan byggaktörer och trafikkontoret och undertecknas innan antagande av detaljplanen.

Bestämmelser för buller har tillkommit i plankartan.

Det är en brist på grönytor i området vilket även lyfts fram från andra förvaltningar inom Staden. Detta är en fråga som kräver ett helhetsgrepp över ett större område och som inte kan lösas inom detaljplanen. Nybyggnation sker på redan ianspråktagen mark och planförslaget minskar inte tillgången till grönområden. En mindre andel grönska tillkommer i och med planen i form av öppna dagvattenlösningar. Angående gällande detaljplan från 1948 är den del som har användningen allmän plats PARK i dag bebyggd och planen bedöms därmed inte vara aktuell.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

20. Boende på Tredje Långgatan 32a

Boende på Tredje Långgatan 32a motsätter sig att husen som byggs bakom tredje Långgatan 30 på fjärde Långgatan byggs så höga. Den boende anser att de kommer ta mycket ljus från deras innergård som redan är mörk och trång. Husen på fjärde Långgatan bör max vara 3 våningar. Vidare anser den boende att det är synd att bygga med passage mellan tredje och fjärde Långgatan. På dagen är det trevligt men på natten finns det stor risk att det blir tillhåll för knarkförsäljning och folk som behöver kissa. För de boende i de nya husen är det också trevligt att ha en innergård som är stängd där barnen kan springa fritt. Den boende anser emellertid att det är mycket trevligt att fastigheten tredje Långgatan 32 och Värmlands-gatan 22 blir rivningsskyddade.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och har gjort avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. En avvägning har gjorts mellan att anpassa ny bebyggelse till den varierade höjdskala som finns i kvarteret i dag samt tillskapande av bostäder och lokaler. Byggnader mot gata ska följa befintliga byggnaders byggnadshöjd och inne på gården tillåts bebyggelsen att vara något högre. Ny bebyggelse är inte högre än kvarterets högsta befintliga byggnad vilket har varit viktigt i planarbetet.

Sett till den solstudie som genomförts efter samrådsskedet visar denna att antalet soltimmar inte förändras på intilliggande fastighets innergård under vår- och höstdagjämning. Några av lägenheterna i byggnaden på intilliggande fastighet får några timmar mindre solljus under vår- och höstdagjämning. Stadsbyggnadskontoret anser att de föreslagna husen och dess placering kommer att ha en acceptabel inverkan på ljus- och skuggförhållandena i området. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktagna områden. Staden har bedömt att det allmänna intresset avseende tillkommande bostäder, som är ett viktigt politiskt mål, överväger den eventuella negativa påverkan den tillkommande bebyggelsen har på befintliga bostäder.

Passagen och torget som genom detaljplanen tillskapas mellan Tredje och Fjärde Långgatan tillåter människor att uppehålla sig på en förhållandevis lugn plats, även i den täta innerstadsmiljön. Sådana offentliga platser har i arbetet inför framtagande av detaljplanen konstaterats vara för få i denna del av staden. Trygghetsfrågan har varit en viktig aspekt i arbetet med det gestaltungsförslag som trafikkontoret tagit fram för allmän plats och detta har man bland annat arbetat med belysningen.

21. Boende på Tredje Långgatan 28 (1–2/3)

Se synpunkt nr 18, Bostadsrättsförening Tegel.

Kommentar:

Se kommentar under nr 18, Bostadsrättsförening Tegel.

22. Boende på Tredje Långgatan 28 (3/3)

Den boende tycker förslagen och det mesta material som lästs hittills överlag ger hopp om ett om möjligt trevligare kvarter, dock med några synpunkter. Nedan finns några punkter den boende vill lyfta och synpunkterna grundar sig i en oro för deras situation.

En punkt som tas mycket hänsyn till är "smedjan", enligt vad den boende förstått från tidigare material jag tagit del av, "Tredje Långgatan 26 Inventering & dokumentation" så är det främst gårdshuset som är själva smedjan, där man tidigare i alla fall såg stora miljöskapande aspekter med de gamla skorstenarna och den låga byggnaden som väl så länge tomten varit bebyggd varit låg. I nuvarande plan ser den boende inte att någon del av bevarandet av det finns kvar, skorstenarna ska rivs och det nya huset, som i detaljplaneförslaget har en beteckning Bv1, ser ut att bli minst 10 meter högre än nu existerande bebyggelse och inte har några restriktioner på material eller takutformning.

Då de boende i dagsläget får mycket av deras ljus från balkongerna och in i köket som vetter mot den här nya icke kravsatta byggnaden skulle den boende vilja att man sätter något hårdare krav på materialval och förhoppningsvis en avsevärt lägre bygghöjd som försöker bevara en luftigare känsla i kvarteret men ändå tillåter nybyggnation.

Den boende är orolig att de med minsta möjliga avstånd (om det nu är tillräckligt) får ett fyrkantigt block byggt på billigast möjliga sätt, varför är endast 1:or på max 37 kvm tillåtet i fastigheten? Ska detta verkligen styras av detaljplan?

Projektet tar dessutom all utsikt som idag vetter mot Skansen Krona och över de låga taknockarna och inkluderar de karakteristiska skorstenarna vilket är ytterligare en aspekt den boende vill klaga på, eventuell nybyggnation på de nya tomterna med föreslagen maximal nockhöjd kommer innebära en betydande olägenhet för boende i fastigheten. Den boende skulle vilja se en begränsning i tillåten takhöjd som till viss mån bevarar känslan av öppenhet och inte begränsar ljusinsläppet helt på deras innergård och även i deras lägenheter vilket påverkas drastiskt. En lägre takhöjd borde också ligga mer i linje med viljan att k-märka resten av kvarteret också, i nuvarande förslag kan den boende tycka det känns underligt att de existerande husen beläggs med hårda förändringskrav medan de nya (och då främst innergårdshuset på den gamla smedjans mark) ska byggas i höjd med de avvikande högre hushöjderna. Den boende skulle vilja att det tas en mer försiktig approach i takhöjd och materialval för alla nybyggnationerna då man i modern historia (nybygget Fjärde Långgatan/Nordhemsgatan 90-talet) redan visat sig mindre benägna att lyckas behålla det som av de flesta upplevs som känslan i kvarteret.

Dessutom tråkigt att man inte behåller skorstenarna eller något annat drag från småindustrin, endast den från början temporära fasaden mot Tredje Långgatan.

I det redovisade simuleringsresultatet för ljudpåverkan undrar jag om trafikökningen det rimligt borde innebära med så mycket mer folk som flyttar in är inkluderat i underlaget? En ytterligare kommentar är att det nuvarande trafikläget är lugnt till antalet men den trafik som rör sig på gatan gör ofta det med förhållandevis hög hastighet för den smala gatan, kan trafikmiljön utifrån hastighet behandlas i ett sådant här projekt?

Det är väldigt "ekigt" på Tredje Långgatan mellan de ganska lite plana fasaderna, nu ska det byggas ytterligare ännu högre, kan man försöka föra in krav på bullerreducerande

konstruktioner på fasaderna som ligger längs gatan?

Då området i dagsläget saknar grön vegetation nästan helt hade det varit intressant att planera ytor för park eller gräs i alla fall på de höga taken på samma sätt som man tagit in det i detaljplaneförslaget på de låga husen.

Finns det något alternativt förslag som innebär lägre ny bebyggelse? Om ej, varför? Finns det något förslag som inte inkluderar en gränd? Det känns som det kan bli mörkt och inte särskilt trygghettskapande, många platser i området upplevs inte så trygga nattetid, Masthuggstorget och Järntorget t.ex.

Avseende bifogat yttrande från Bostadsrättsförening Tegel, se nummer 18.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och har gjort avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen.

Enligt detaljplanens syfte ska tillkommande bebyggelse genom sin skala, uppdelning och utformning ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets karaktär. Detta ska tas med i bedömningen i en bygglovsprövning. Att fasadmateriäl för de tillkommande gårdshusen inte regleras är för att tåligheten för tillägg av olika slag bedöms större här och variationen kan anspela på mångfalden hos tidigare byggnader på platsen. Det är dock av stor vikt att utformningen följer detaljplanens syfte. Byggnader ska enligt Plan- och byggglagen utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

En avvägning har gjorts mellan att anpassa ny bebyggelse till den varierade höjdskala som finns i kvarteret i dag samt tillskapande av bostäder och lokaler. Byggnader mot gata ska följa befintliga byggnaders byggnadshöjd och inne på gården tillåts bebyggelsen att vara något högre. Ny bebyggelse är inte högre än kvarterets högsta befintliga byggnad vilket har varit viktigt i planarbetet. Bedömningen är att användningen är lämplig.

Lägenhetsstorlekar får regleras i enlighet med PBL (1987:10) 5 kap 7§. Syftet med regleringen av lägenhetsstorlek har under detaljplaneprocessens gång varit att möjliggöra för studentbostäder i området. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplan. En av anledningarna är också att bilinnehavet bland boende i tillkommande bostäder bedöms bli lägre genom fler smålägenheter. Tillsammans med mobilitetsåtgärder ska detta bidra till ett minskat bilinnehav bland boende i tillkommande bostäder. Mobilitetsavtal tecknas med exploatörerna av de tillkommande byggnaderna för att minska behovet av bil. Åtgärderna i mobilitetsavtalet underlättar för de boende att resa kollektivt och med cykel. Bedömningen är därmed att den tillkommande trafiken är begränsad.

Gällande skorstenarna på den f.d. smedjan på innergården var utgångspunkten från kontorets sida inledningsvis att bevara dessa. Skorstenarna utgör ett viktigt inslag i kulturmiljön och vittnar om den småskaliga industrin som funnits i kvarteret. Bedömningen som gjorts är dock att det är svårt att inkorporera dessa i en ny bebyggelsestruktur. Det pågår heller ingen verksamhet som använder skorstenarna i dag.

Trafikmiljön utifrån hastigheter behandlas inte i en detaljplan. Bullerreducerande fasader regleras inte i detaljplanen i och med att beräkningarna visar att riktvärdena enligt Förordningen för trafikbuller (2015:216 tom 2017:359) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret. Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. De mobilitetsåtgärder som tagits fram i samband med detaljplanarbetet ska bidra till att boende i de tillkommande bostäderna kan välja bort bilen till förmån för kollektivtrafik och cykel.

Bedömningen som gjorts är att gröna tak är ett främmande inslag i denna miljö. Den allmänna platsen utformas med inslag av vegetation.

Detaljplanarbetet har pågått i många år och i och med det har olika förslag tagits fram och prövats. Det har varit en process att nå fram till detta förslag till detaljplan.

Se vidare kommentar under yttrande 18. Bostadsrättsförening Tegel.

Övriga

23. Higab

Higab har i egenskap av fastighetsägare till Masthugget 3:12 inget att erinra mot den föreslagna byggnationen utan ställer sig positivt till ytterligare bostäder och lokaler inom stadsdelen.

Kommentar:

Noterat.

24. Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noterat.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planhandlingarna förtydligats. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning/utställning.

- Tillägg av bestämmelse v₃
- Förbud mot sommarverandor på allmän plats TORG
- Tillägg av bestämmelse f₉ för reglering av balkong över allmän plats TORG (fri höjd och utskjutning från fasad)
- Förtydliganden i planbeskrivning och plankarta

Fredric Norrå
Planchef

Siri Ersson
Planarkitek

Bilaga 1 - Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
(f.d..Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB

Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab,
Flygplatschefen
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige
Boende på Fjärde Långgatan 8A
Boende på Fjärde Långgatan 8A
Boende på Fjärde Långgatan 8
Boende på Tredje Långgatan 28
Boende på Tredje Långgatan 28
Boende på Tredje Långgatan 28
Boende på Tredje Långgatan 32A

Övriga

Ellevio
Förvaltnings AB Framtiden
GREFAB
Göteborg & Co
Göteborgs spårvägar
Handikappföreningen Samarbetsorgan
Higab
Naturskyddsföreningen i Gbg
Svensk Handel
Tillgänglighetsrådgivare
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västsvenska handelskammaren

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-224 47 84
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-02-02

Diarienummer
402-971-2018

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för kn 4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-12-19 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på granskningshandlingen

Förorenad mark

Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts.

Kulturmiljö

I samrådet ställde Länsstyrelsen frågan om det var möjligt att bevara någon skorsten i planförslaget eftersom den är ett viktigt kulturmiljöinslag för kvarterets karaktär. Staden anger dock i samrådsredogörelsen bedömningen att ett bevarande av skorstenen är svår då den inte går att inkorporera i en ny bebyggelsestruktur.

I övrigt är Länsstyrelsen positiv till de föreslagna bevarandeinriktade bestämmelserna för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

I samrådet upplyste Länsstyrelsen om att det i nära angränsning till planområdets norra gräns finns en fornlämning, RAÄ Göteborg 342, och att alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Lagskyddet omfattar inte enbart den fysiska lämningen utan även ett omgivande markområde som har samma lagskydd. Tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens 2 kap. 12 § för arbeten som berör en fornlämning och/eller dess tillhörande fornlämningsområde. Länsstyrelsen kan inte se att en tillståndsansökan har inkommit.

Detta beslut har föredragits och fattats av planhandläggare Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från samhälls-, vatten- och miljöskyddsavdelningen/Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen