



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-11-24

BN 2017-12-19

Diarienummer 0622/02

Planavdelningen

Siri Ersson

Telefon 031-368 17 79

E-post: siri.ersson@sbk.goteborg.se

Utställning av detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att genomföra utställning av detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget.

Sammanfattning

Långgatsområdet utgör en tät och upplevelserik stadsmiljö, framvuxen under lång tid och uppskattad inte minst för sitt rika folkliv och sina småskaliga verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och lokaler med hänsyn till kulturvärden och stadsliv i området samt att bevara huvuddelen av de befintliga byggnaderna genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet är också att skapa möjlighet för allmänhetens passage tvärs genom kvarteret.

I kvarteret finns karaktäristiska byggnader och planförslaget bygger vidare på den tydliga kvartersstrukturen i Långgatsområdet med hus längs gata och sammanbyggda gårdshus med delvis exponerade brandgavlar. Planförslaget möjliggör en exploatering som i höjd motsvarar de högsta delarna av kvarter idag vilket ger en god helhetsverkan tillräckligt goda ljusförhållanden för både befintliga och tillkommande bostäder.

Exploatören ska genom avtal med staden förbinda sig att genomföra en mängd effektiva mobilitetsåtgärder som ska underlätta för resande utan egen bil. Avtalet kommer under-tecknas inför antagande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Fredric Norrå
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser
02. Planbeskrivning
03. Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

04. Samrådsredogörelse

05. BN:s tidigare fattade beslut

Utredningar

06. Bullerutredning
07. Dagvattenutredning
08. Solstudie

Ärendet

Planområdet utgörs av kvarteret Barken i stadsdelen Masthugget och begränsas av Tredje Långgatan, Värmlandsgatan, Nordhemsgatan och Fjärde Långgatan. Planområdet är beläget cirka 1,4 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och lokaler med hänsyn till kulturvärden och stadsliv i området samt att bevara huvuddelen av de befintliga byggnaderna genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget innebär att cirka 80 lägenheter (cirka 5300 m² bostadsyta) kan uppföras. Planen möjliggör också för icke störande verksamheter genom att cirka 700 m² verksamhetsyta tillkommer i kvarteret. För befintliga byggnader befasts möjligheten till lokaler i markplan. Planförslaget innebär rivning av bebyggelse på tre fastigheter varav två av dessa fastigheter har markanvisats.

Syftet är vidare att skapa möjlighet för en passage för allmänheten tvärs genom kvarteret som kantas av lokaler samt skapa allmän plats som inte utgörs av gata. Syftet är också att skapa byggrätter för de befintliga gårdshus som saknar sådana enligt tidigare plan samt att möjliggöra vissa komplementbyggnader på innegårdar. Planen möjliggör utbyggnad av lägenheter på befintliga vindar lämpliga för ändamålet och ger byggrätt för vissa volymer av teknisk karaktär på tak.

Planarbetet i sig har krävt lång tid med inventeringar, dialogprocesser och utredningsbehov med avseende på de komplexa förhållanden som råder i befintlig tärd stadsmiljö med höga kulturvärden. Planarbetet har tidvis även legat vilande beroende av politiska ställningstaganden vilket sammantaget bidragit till den långa processen.

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplan akt F2545 från 1948 anger allmänt ändamål, bostäder och handel samt allmän plats park.

Planen bedöms vara av den karaktär att den antas av Byggnadsnämnden.

Planavtal har tecknats med alla intressenter utom Telia Net Fastigheter AB som äger fastigheten Masthugget 4:9. I detta fall tas planavgift ut i samband med eventuellt beslut om bygglov med utgångspunkt i den nu aktuella detaljplanen.

Övrigt material i ärendet går att läsa på <http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt>

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

| | |
|------------|--|
| 2003-08-19 | godkännande av program för Långgatsområdet Masthugget kvarteren 1–11 |
| 2003-08-19 | beslut om uppdrag att upprätta detaljplan |
| 2012-09-04 | avrop från produktionsplanen |
| 2012-10-02 | beslut att anteckna information |
| 2016-12-20 | beslut om att genomföra samråd |

Fastighetsnämnden beslutade 2005-05-23 att ge markanvisning till Källfelt Byggnads AB för fastigheterna Masthugget 4:7 och Masthugget 712:41.

Program Långgatsområdet Masthugget kvarteren 1- 11, Diarienumr 502/01 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att allmän plats tillskapas i den täta kvartersstaden vilket bidrar till att fler får tillgång till platsen. Under den sociala analysprocessen har det framkommit att områdets identitet till stor del beror på vilka verksamheter som verkar i området och att det är viktigt med en blandning av verksamheter för olika målgrupper. Att hyresrätter byggs anses vara positivt. En farhåga som lyfts fram är dock att hyresnivåer riskerar att bli höga.

En av de viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är behovet av en kompletterande undersökning av markmiljön. På Fjärde Långgatan 9 har konstaterats föroreningar i mark och grundvatten och på Tredje Långgatan 24, Tredje Långgatan 26 och Tredje Långgatan 30 bedöms det potentiell finnas förorenad mark. Marken ska saneras i samband med rivning för att uppfylla nu gällande krav för bostadsbebyggelse.

En huvudfråga för detaljplanearbetet har varit att utveckla och bevara blandade verksamheter i kombination med bostäder. Planförslaget innebär fler lokaler vilket kan ge en potentiell intressekonflikt med avseende på störningar för närboende. Regler finns i annan lagstiftning som anger tillåtna bullernivåer för verksamheter. Eventuella problem kan bedömas i samband med bygglovsansökningar och vid överträdelser av riktvärden hanteras av miljöförvaltningen.

Med hjälp av gränden som leder in solljus i kvarteret har exploateringen kunnat göras hög. En intressekonflikt i ett så tätbebyggt område som det aktuella är tillgången till solljus och närboende har invänt mot den höga exploateringen. De föreslagna hushöjderna bedöms innebära tillräckligt goda ljusförhållanden för både befintliga och tillkommande bostäder. En solstudie har efter samrådsskedet ytterligare bekräftat bedömningen om påverkan på befintlig bebyggelse.

Planförslaget möjliggör en exploatering inne i kvarteret som i höjd motsvarar de enstaka högre byggnaderna i kvarteret idag. Inom den ram som höjdskala ger bejakar planen den livfulla variationen i hushöjder samt livförskjutningar – det vill säga den ”flikighet” som bidrar till områdets karaktär. Planförslaget bedöms ge en god helhetsverkan både i kvarteret och i relation till Långgatsområdet som helhet. Genom en något lägre exploatering hade dock vissa funktioner, så som gemensamhetsanläggningar för parkering för personer med funktionsvariationer, kunnat inordnas på ett mer naturligt vis.

Synpunkterna har inkommit i samrådet med anledning av att få parkeringsplatser tillskapas. Enligt Göteborgs stads parkering AB kommer parkeringssituationen att bli än mer ansträngd med pågående byggnation av såväl bostäder som infrastruktur. Kontoret bedömer att de mobilitetslösningar som tagits fram bidrar till ett minskat bilberoende för boende i tillkommande bostäder.

De rivningar som föreslås innebär att det tidigare båtbyggeriets lokaler rivs liksom byggnaden på Fjärde Långgatan 9 som har stora sättningsskador. Också den före detta smedjan på innergården på Tredje Långgatan 26 föreslås rivas. Länsstyrelsen har beskrivit det som önskvärt att bevara byggnaden på Fjärde Långgatan 9 och ställer frågan om någon av skorstenarna på Tredje Långgatan 26 kan bevaras.

En konditionsbesiktning har genomförts av Fjärde Långgatan 9 som visar att byggnaden har svåra sättningsskador men att det är tekniskt möjligt att bevara byggnaden. Bedömningen som gjorts är att rivning av byggnaden på Fjärde Långgatan 9 är det mest lämpliga alternativet i och med de svåra skadorna. Avvägning har gjorts mellan ekonomisk hållbarhet och bevarande av kulturhistoriskt viktigt bebyggelse och ekonomin har priori-

terats. Genom ny bebyggelse tillskapas både bostäder och lokaler vilket bedöms som positivt.

Gällande skorstenarna på den före detta 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 ny bebyggelsestruktur. Det är heller ingen byggnad som använder skorstenarna i dag vilket försvårar bevarandet.

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats med intressenterna förutom i ett fall där fastighetsägare inte önskar medverka i ett detaljplanearbete eftersom man inte har någon klar tanke om utvecklingen av sin fastighet. Planavgiften för denna fastighet tas därför ut i samband med eventuell framtida bygglovsansökan vilket innebär att kommunen ligger ute med medel för denna del. Bedömningen är dock att den aktuella telestationen, som med sin utformning har potential för att stärka stadsdelen, bör vara med i arbetet och ges en så bred användning som möjligt. Nuvarande ägare önskar dock inskränka tillåten användning till att endast omfatta nuvarande verksamhet som är telestation. Att fastigheten tas med i pågående detaljplanearbete möjliggör även att bygggrätt ges för befintliga gårdsbyggnad som idag står på mark som inte får bebyggas.

Planförslaget innehåller allmän plats torg som föreslås utföras med kvalitativa material. Utbyggnad av allmän plats innebär att kommunala medel krävs för genomförandet. Likaså krävs medel för sanering av förorenad mark på de markanvisade fastigheterna.

Innan detaljplanens antagande kan avtal komma att tecknas med övriga fastighetsägare inom planområdet som påverkas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud gällande att fastighetsägarna avstår från ersättningskrav gentemot kommunen. Staden gör bedömningen att plannytan överstiger eller tangerar planskadan för samtliga fastigheter inom planområdet och därför kommer ingen ersättning att betalas ut enligt PBL till följd av den rådighetsinskränkning som skyddsbestämmelserna innebär.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Ur ett barnperspektiv är det av särskild vikt att tillgång till trygga utemiljöer finns då det är viktig för barn och ungas välmående och utveckling. Genomförd barnkonsekvensanalys tydliggör bristen på grönytor i området. Detta påverkar barns möjligheter till självständig utevistelse. Gårdarna i förslaget blir små och förhållandevis skuggiga. På torgytan föreslås inslag av vattenlek som kan bidra till en mer barnvänlig plats.

Avståndet till Slottsskogen med sin kvalitet av stadspark är cirka en kilometer. Avståndet till lekytan vid korsningen Fjärde Långgatan/Värmlandsgatan är 150 meter. Stadsdelen Majorna-Linné har konstaterat att denna lekyta är starkt nyttjad och utsatt för slitage. Möjliggörandet av förskola som nämns i förslaget ser stadsdelen som olämpligt på grund av bristen på gårdsyta. Det finns därför ett behov att utreda hur tillgången till förskola och lekytor för barn ska mötas i området.

Analyserna i samband med planarbetet har lett till åtgärder även utanför planområdet. En vistelseyta med parkkaraktär skapas bakom närliggande Saluhallen Briggen och finns färdigställd när en eventuell ny plan för kv Barken vinner laga kraft. Platsen utformas för att även fungera för lek.

Jämställdhetsperspektivet

Planförslaget möjliggör en mindre torgyta med allmän plats i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms alltså bidra till mer allmän plats som upplevs

som trygg. Det är av stor vikt att gränden som föreslås gå genom kvarteret gestaltas så att den upplevs som trygg.

Mångfaldsperspektivet

Planarbetet bygger på en markanvisning för uppförande av hyresbostäder. Även om detaljplanen inte kan säkra denna användning över tid bedöms åtgärden vara bra ur ett mångfaldsperspektiv eftersom den ökar möjligheten att bo centralt även för hushåll utan möjlighet att köpa sin bostad. Det faktum att detaljplanen bygger på ett boende med lågt bilinnehav innebär att kostnader för parkering minimeras. Dessa kostnader fördelas i normalfallet på alla hyresgäster vilket i detta fall kan bidra till en något lägre hyresnivå vilket också är gynnsamt ur ett mångfaldsperspektiv.

Miljöperspektivet

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts

Vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget kan nu förorenad mark saneras vilket bedöms bidra till både miljömålet om en giftfri miljö samt målet om grundvatten av god kvalitet. Fastighetskontoret och fastighetsägare av Tredje Långgatan 26 genomför en utökat markmiljöutredning som ska ingå i utställningshandlingarna. I nuläget är provtagning genomförd för fastighetskontorets fastigheter men resultatet är inte redovisat än.

Miljöförvaltningen har genom en platsbedömning efter samrådet konstaterat att en luftmiljöutredning inte krävs då det bedöms att miljökvalitetsnormerna klaras.

En bullerutredning framtagen efter samrådet visar att förordningen för trafikbuller (2015:216 tom 2017:359) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret.

Förtätning med bostäder i kollektivtrafiknära lägen ligger i linje med stadens strategi för utbyggnadsplanering som riktar in sig på målet om begränsad miljöpåverkan.

Planförslaget föreskriver vegetation på vissa horisontella tak vilket innebär en viss ökning av andelen grönyta i kvarteret. Detta kan något bidra till miljömålet om ökad biologisk mångfald samt bidra till ett ökat lokalt omhändertagande av dagvatten. En regnträdgård planeras att anläggas på torgytan för att fördröja och rena dagvatten.

Genom planens inriktning på en attraktiv blandning av bostäder och verksamheter i kombination med skydd av kulturvärden bedöms planen ligga i linje med målet om god bebyggd miljö.

Omvärldsperspektivet

Den typ av tät innerstadsmiljö som Långgatsområdet utgör med nätverk av småskaliga verksamheter och folkliv är uppskattad i ett internationellt perspektiv och området har uppmärksamats utanför landets gränser. Området har positiv betydelse för bilden av staden Göteborg och projekt där existerande kvaliteter av denna typ identifieras och bejakas bör vara av internationellt intresse.