

Detaljplan för Utveckling av fd Fryshuset

Standardförfarande



Samrådshandling
Oktober 2017

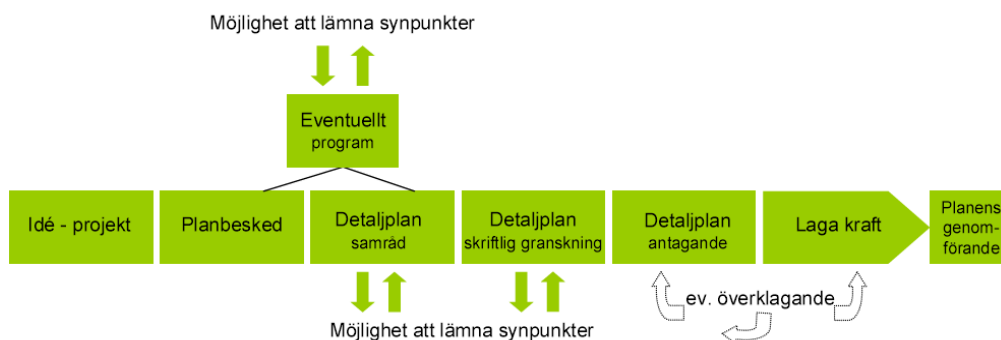


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2015-10-27.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Felicia Klasson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 06

Malin Eriksson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 36

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14

Samrådstitid: dag månad – dag månad år



Göteborgs Stad

Planhandling

Koncept 2017-10-06, samråd

Datum: 2017-10-24

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0434/11

Handläggare SBK:

Felicia Klasson

Tel: 031-368 17 06

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0138/16

Handläggare FK:

Malin Eriksson

Tel: 031-368 11 36

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Utveckling av fd Fryshuset inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta, illustrationsritning och översiktskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

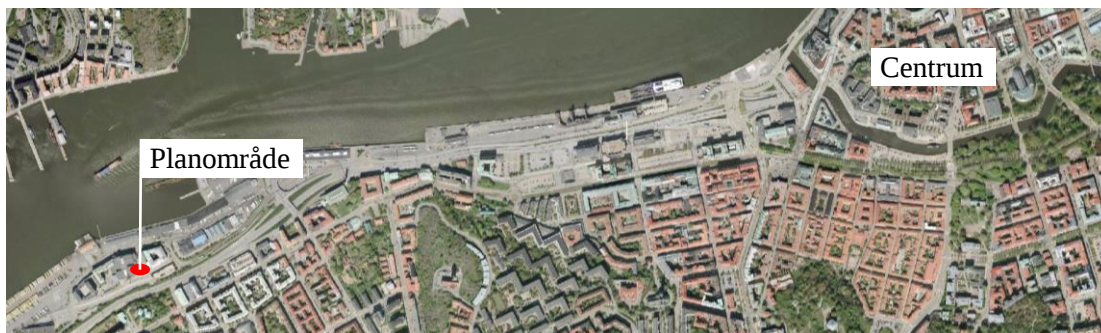
- Dagvatten PM, Kretslopp och vatten, 2016–11
- Geoteknik PM, COWI AB, 2016–06
- Kulturmiljöunderlag, Göteborgs stadsmuseum, 2016–08
- Luftkvalitetsutredning, Miljöförvaltningen, 2017–08
- Riskbedömning, WSP, 2017-09-13
- Parkeringsutredning, Trivector, 2016-09-23
- PM Översvämningsrisker, Stadsbyggnadskontoret, 2017-08-30

Innehåll

DETALJPLAN FÖR UTVECKLING AV FD FRYSHUSET	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Sociala förutsättningar.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Teknik</i>	<i>18</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>19</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>20</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>22</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>23</i>
<i>Friytor</i>	<i>23</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>23</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>24</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>25</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>28</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>28</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>28</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>28</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>28</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>29</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>30</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>30</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>31</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>33</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Ortofoto med planområdets läge i staden

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning till förtätning genom en tillbyggnad av det kulturhistoriskt värdefulla fd Fryshuset, för att tillgodose det behov av kontors- och verksamhetslokaler som finns i staden. Samtidigt ges en möjlighet att göra Skärgårdsgatan mer ”stadsmässig” med fasader parallellt med gatan och att ge hörnet mot Oscarsleden en karaktär av kvartershörn.



Snedbild från sydväst med ungefärlig planområdesgräns markerat i rött

Planen ska även ge förutsättningar att stärka upplevelsen av trygghet och attraktivitet till omgivande platser och stråk genom att möjliggöra ett aktivt entréplan.

En mindre byggnadsvolym av det befintliga trapphuset i sydväst ingår då det idag är byggt med avvikelser från gällande detaljplan.

Platsen för den tänkta tillbyggnaden innehåller idag en ca 800 kvm stor gård samt mindre byggnadsvolymer som hör till fd Fryshuset. På gården finns en ”portstuga” och asfalterad yta med ca 20 parkeringsplatser samt en mur. Platsen används främst som bilparkering och bilverkstad.

Planens innebörd och genomförande



Foto av fd Fryshuset sett från sydost



Möjlig utformning av tillbyggnad sett från sydost, Krook & Tjäder

Detaljplanen medger en tillbyggnad av fd Fryshuset i ca 4–7 våningar. Användningen anges till kontor, centrum, tillfällig vistelse och verksamhetsområde. Samtliga användningsbestämmelser gäller inom hela byggrätten.

För att ta hänsyn till kulturmiljön har begränsningar gjorts gällande byggnadens volym och gestaltning.

Det ställs krav på förhöjda bottenvåningar, ett minsta avstånd mellan entréer samt en viss grad av genomsiktighet i bottenplan för att möjliggöra ett aktivt entréplan.

Detaljplanen innebär att mindre volymer av det befintliga fd Fryshuset, bl.a. den del som är från ursprungsbyggnaden, kommer att rivas vid planens genomförande. Bilverkstaden avvecklas och befintliga markparkeringar ersätts ej.

Överväganden och konsekvenser

Utgångspunkten i planarbetet har varit att utreda hur ett planförslag kan utarbetas som följer stadens ambitioner om stadsmässighet, som framhålls i stadens inriktningsdokument, och samtidigt skapa en tillbyggnad med höga gestaltningskvaliteter där hänsyn tas till fd Fryshusets kulturhistoriska värde och dess betydelse i stadsbilden. Möjligheten att skapa nya kontors- och verksamhetslokaler på redan ianspråktagen mark i en relativt central del av Göteborg bedöms vara angelägen.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats. Reglering har skett gällande kulturmiljö- och sociala aspekter.

Avvägning har gjorts mellan att säkra parkeringsplatser långsiktigt enligt dagens parkeringstal och att skapa en täthet i bebyggelsen samt minska arbetspendling med bil. Parkeringsbehovet anses vara skäligt tillgodosett.

En konsekvens av detaljplanen är att de äldsta kvarvarande delarna som synliggör Fryshusets ursprung rivs och att gården ianspråk tas. Detta innebär att det genom fysiska uttryck inte längre kommer att vara möjligt att härleda verksamhetens ursprung.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning till förtätning genom en tillbyggnad av det kulturhistoriskt värdefulla fd Fryshuset, för att tillgodose det behov av kontors- och verksamhetslokaler som finns i staden. Samtidigt ges en möjlighet att möta Skärgårdsgatan med fasader parallellt med gatan, och att ge hörnet mot Oscarsleden en karaktär av kvartershörn. Den nya bebyggelsen ska även bidra till att stärka upplevelsen av trygghet och attraktivitet till omgivande platser och stråk genom att öppna upp entréplan. En mindre byggnadsvolym av det befintliga trapphuset i sydväst ingår då det idag är byggt med avvikelser från gällande detaljplan.

I Göteborgs Stads *Strategi för utbyggnadsplanering*, godkänd av byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda måste används på ett effektivt sätt för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestruktur som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns.

Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta, planområdets läge i staden

Planområdet är beläget vid Fiskhamnsgatan, inom stadsdelen Majorna, cirka 2 kilometers cykelväg väster om Göteborgs centrum.

Mark, vegetation och fauna



Ungefärligt planområde markerat med röd linje

De delar av planområdet som inte är bebyggda utgörs huvudsakligen av parkeringsytor. Marken inom området, som till största delen är hårdgjord, är generellt sett plan med endast mindre nivåvariationer.

Geoteknik

Ett geotekniskt PM (*Geoteknik PM, COWI AB, 2016–06*) har tagits fram som beskriver de geotekniska förutsättningarna inom detaljplaneområdet. Informationen i underlaget baseras på tidigare geotekniska undersökningar utförda på fd Fryshuset samt kringliggande byggnader.

Det framgår i PM:et att det befintliga fd Fryshuset är grundlagt på berg, och fyllningen intill byggnaden bedöms bestå av utsprängt bergmaterial (sprängsten).

Djupet till berg inom hela byggnadsytan i planområdet är maximalt 1,0 m.

Markmiljö

På platsen anges en risk för markförorening enligt FÖP ”Förorenade områden i Göteborg”.

Radon

Marken är inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Befintlig bebyggelse runt planområdet

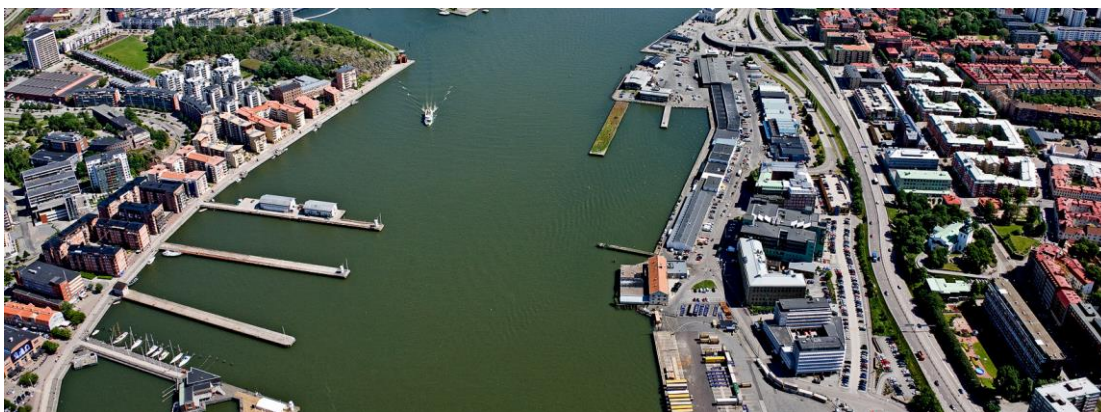


Delområden markerade på karta. 1. Tre kontorskvarter 2. Fiskhamnen med Fiskets hus 3. Majnabbeterminalen 4. Majnabbetorget

Fryshuset ligger mitt i en rad kvarter med kontor och verksamheter (1), i främst 5–6 våningar. Byggnaderna är uppförda i omgångar där f.d. konservfabriken är det äldsta, följt av f.d. fryshuset. Vid mitten av 1900-talet byggdes kontor i kvarteren på ömse sidor och på 1980-talet tillkom flera postmoderna kontorsbyggnader i kvarteret i öster. Kvarteren ligger på rad längs Fiskhamnsgatan.

På södra sidan, en före detta bangård, finns ett parkeringshus och ytor för markparkering. Oscarsleden löper på en upphöjd bank mellan verksamhetsområdet och övriga Majorna.

I nord/nordöstlig riktning om planområdet ligger Fiskhamnen (2). Till sin karaktär är bebyggelsen väldigt funktionell. Den består av en- och tvåvåningsbyggnader och sträcker sig längs kajen, runt själva fiskhamnen och längs Fiskhamnsgatan. Byggnaderna är i huvudsak plåtklädda, ganska slutna.



Flygfoto från väster

Kajer och transportgator är viktiga i miljön. Hela fiskhamnsområdet fungerar som ett arbetsområde idag och präglas helt av verksamheterna och deras behov. Av den ursprungliga fiskhamnen finns flera spår bevarade.

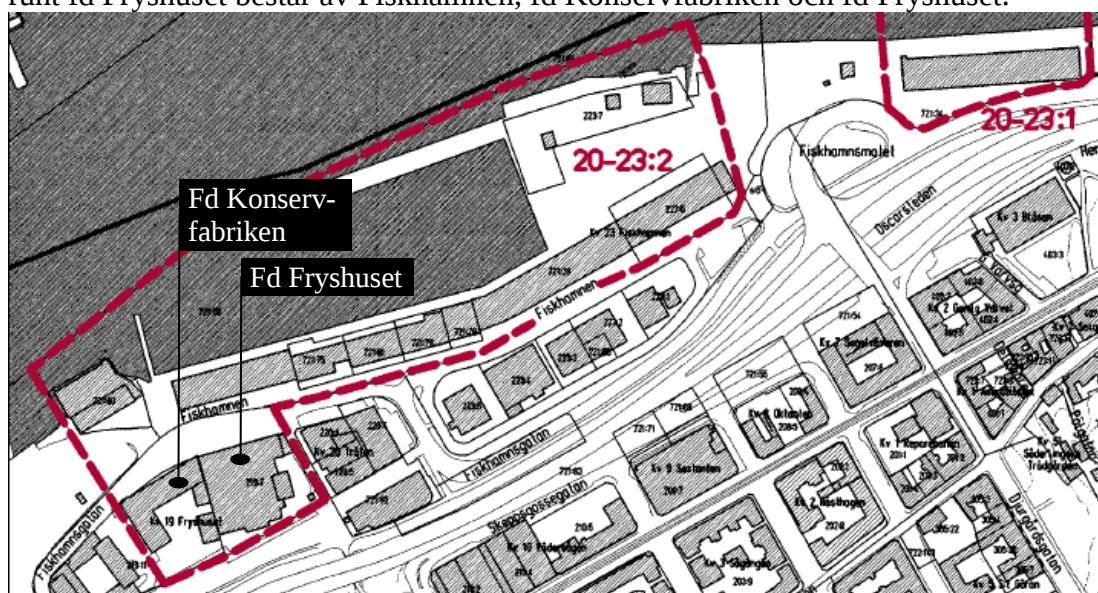
Väster om planområdet ligger Majnabbeterminalen (3), Stenas Tysklandsterminal. Området är avstängt för genomfartstrafik och består av stora inhägnade parkerings- och logistikytor, samt terminalbyggnaden.

Bebyggelse inom planområdet



Vid gårdsentrén som vetter mot Oscarsleden finns en ”portstuga” av gult tegel med ett entréparti som är dekorerat med ett lejonhuvud av granit. Gården kantas av en mur som är klädd med skifferplattor och har granitdetaljer som markerar verksamhetens utbredning. Portstugan och muren är från 1940-talet, granitlejonet kan vara återvunnet från en annan byggnad i området.

Göteborgs Stadsmuseum har i samband med planarbetet sammanställt ett kulturmiljöunderlag (*Kulturmiljöunderlag, Göteborgs stadsmuseum, 2016–08*) då planområdet ligger inom Göteborgs bevarandeprogram, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - ett program för bevarande*, delområde Majorna 20–23:2. Kärnan i den historiska miljön runt fd Fryshuset består av Fiskhamnen, fd Konservfabriken och fd Fryshuset.



Områdets utbredning, utdrag ur Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande.

I utredningen beskrivs hur området omvandlades till fiskhamn för ca 100 år sedan, och hur detta innebar att ett flertal olika verksamheter etablerades, samt de förändringar det innebar då Oscarsleden byggdes.

I utredningen beskrivs också hur fd Fryshuset har förändrats genom åren genom olika om- och tillbyggnader.



Fryshuset modell 1919 från sydöst avbildad 1929. Lägg märke till de kraftiga hörnkedjorna, påbyggnaden i plåt med hisstorn bakom, och L-formen med en bortre gavel mot nuvarande Skärgårdsgatan.

Fryshusets utbyggnadshistoria

1919 byggdes det första fryshuset för AB Svenska Fryserierna. Det var en fristående anläggning i tegel där de olika funktionerna inrymdes i en samling byggnadskroppar på en till tre våningar.

Fasaduttrycket var klassicistiskt, en för tiden typisk industriarkitektur i tegel med stora smårutsindelade fönsterpartier, trekantsgavlar och kraftigt betongade hörnkedjor.

Även om anläggningen är kraftigt om- och tillbyggd sedan 1919 är det fortfarande möjligt att genom dess form utläsa dess innanförliggande funktion som på olika sätt kommer till uttryck i fasaden.

Perioden 1938–1947

Med början 1938 inleddes en förändringsperiod där många om- och tillbyggnader omvandlade fryshuset från en fristående klassicistisk anläggning i tre våningar till en funktionalistisk storanläggning som täckte största delen av fastigheten.

Den första tillbyggnaden placerades i luckan mellan fryshuset och konserverfabriken längs Fiskhamnsgatan. Det var en superfunktionalistisk byggnad, en kub med släta, slutna fasader och skarpskurna hörn.

1939 inleddes projektering för ytterligare kylrum i en volym åt söder. Den bestod av en enkelt utformad funkisbyggnad samt ett hisstorn som byggdes samman med den äldre anläggningen.

Nästa ritning, även den från 1939, visar förändringar som sannolikt görs under byggtiden. En överbyggnad tillkom, i övrigt ändringar av fönster och entréparti.

Nästa ritningsomgång från 1939 visar på en utökning av tillbyggnaden även i söder. Den blir högre och får en större utbyggnad framför det ursprungliga fryshusets södra

gavel. Fram till 1941 godkändes ytterligare om- och påbyggnad åt söder, där nu kylrum och lager blir 5 våningar. Dessa ritningar är i en enkel industrifunkis.

1942 presenteras ytterligare en ombyggnad av norra lagerhuset. Nu har byggnaden vuxit till den sexvåningsbyggnad med markerat trapphus och krönande tornöverbyggnad som vi ser idag.

Den sista stora förändringen bestod i en om- och tillbyggnad av den ursprungliga gamla fryshusanläggningen, ritad 1945. Omdaningen var genomgripande men det går fortfarande att utläsa delar av den gamla anläggningen, som beskrivits tidigare.

1947 byggdes en liten butikslokal i sydöstra hörnet, samt den portvaksstuga och mur längs Skärgårdsgatan som står kvar ännu.

Millennieskiftet

I början av 2000-talet byggdes fryshuset om efter ritningar av White arkitekter. Ombyggnaden innebar sammanfattningsvis rivning av de två övre våningarna (f.d. lager/frysrum) vilka ersattes med kontor i tre våningar. I de bevarade delarna finns lokaler för bl.a. industri, kontor och lager. Mot Fiskhammsgatan finns även några lägenheter.

Inför ombyggnaden påpekade stadsbyggnadskontoret att *"Fasaderna på Fryshuset ska anpassas till den befintliga byggnadens karaktär. Utformningen bör dock vara sådan att delar från olika tider klart framgår i fasaden."*. I detaljplanen har byggnaden fått planbestämmelse q1 *"Fasader ska anpassas till byggnadens karaktär."* All kvartersmark utanför fasadlivet är prickad.



Bilderna är tagna över det sydöstra hörnet. De visar hur stora ombyggnader som genomfördes vid millennieskiftet, men utan att byggnadens karaktär förvanskades.

På- och tillbyggnaderna är tydliga tillägg men samspelar med anläggningens karaktär. Anläggningens uppbyggnad av skarpskurna rätblock snarast förstärktes av påbyggnaderna, i synnerhet mot söder och öster. Ett valmat sadeltak på den lägre delen längs Fiskhammsgatan togs bort, i anläggningens nordöstra hörn höjdes den putsade delen en våning och fick ett platt tak. Den högre delen i västra änden mot Fiskhammsgatan fick stora fönsterpartier i de förut slutna nedre våningarna. En dominerande överbyggnad på den låga ursprungliga fryshusdelen togs bort. Ett högt uppglasat trapphus-torn lades till mot söder och ändrade fasaden från tydlig baksida till ytterligare en entrépunkt. Trapphuset har också stärkt byggnadens karaktär åt söder och har blivit ett lokalt landmärke när man rör sig utmed Oscarsleden.



Fd Fryshuset sett från nordväst

Påbyggnaden är i princip en rektangel i nymodernistisk stil som är placerad mitt på byggnaden. Den är tre våningar hög och har en jämn taklinje, som bryts på flera ställen av uppstickande putsade byggnadsdelar. Den har nästan obrutna fönsterband och fasaderna är klädda med plattor, svarta utåt och vita på de fasader som vetter in mot anläggningen. Trots den svarta färgen ger påbyggnaden ett lätt intryck, mycket på grund av de stora fönstertyorna och den tydliga materialkontrasten mellan påbyggnaden och den solida stenbyggnaden. En tilltagen öppning genom påbyggnaden bidrar till dess lätta uttryck och samspelar med den äldre byggnaden.

Fasaderna på stenbyggnaden är slätputsade och grönfärgade. I samband med påbyggnaden tillkom grupper och band av nya fönsteröppningar i de tidigare slutna lagerutrymmena. Bland annat tillkom stora fönsterpartier mot Fiskhammsgatan i de förut slutna nedre våningarna. Ombyggnaden renodlade husets funktionalistiska drag, exempelvis ersattes 1940-talets mer modernistiska valmade tak över den f.d. kontorsdelen mot Fiskhammsgatan med platta tak, ett stildrag som idag enklare läser som ren funkis. Möjligheten att utläsa kvarvarande delar av den ursprungliga byggnaden har försvårats på långt håll, detaljer så som krönande listverk och lätt försjunkna fönsterpartier utgör klassicerande motiv som låter avslöja Fryshusets ursprung på nära håll.



Det första fryshuset, avbildat 1929.



Del av ursprungsbyggnaden idag.

Den låga envåningsbyggnaden mot Skärgårdsgatan är den sista kvarvarande resten av den ursprungliga frysanläggningen från 1919 som ursprungligen byggdes som maskinrum.

Karaktärsskapande motiv

Trapphus



Trapphus 6C, 6B och 6A

Byggnaden har tre markerade trapphus, två mot Fiskhamnsgatan och ett mot Oscarsleden. De två mot Fiskhamnsgatan är likartade men inte likadana i utförandet. De har helglasade smårutsindelade fönsterpartier i hela byggnadens höjd, och ganska enkla entrépartier mot gatan. Det östra trapphuset 6A har grönmålade träbågar och en omfattning av röd kalksten, det västra trapphuset 6C är lätt utkragat och har utanpåliggande stålprofiler och en enkel plåtkant. Entréerna är av glas och aluminiumprofiler, 6A har röd kalksten i nischen och ett kopparklätt entrétak. Entrén mot Oscarsleden tillkom vid ombyggnaden och har två stora fönstersektioner åt sydväst. Att trapphusen är så tydligt markerade, och hur de tre trapphusen är utformade är väldigt värdefullt för byggnadens uttryck.

Dörrar och fönster

Fönster och dörrar är av metall och lackade i olika färger i olika delar av fasaden. Fönstren i påbyggnaden har samma matta yta som fasadskivorna, de i stenbyggnaden har sannolikt haft en blankare yta men glans och kulör har mattats med åren. I princip alla fönster är bytta vid ombyggnaden, och många nya fönsteröppningar tillkom i stenbyggnaden.

Sockel

Byggnaden har markerad sockel längs de flesta av fasaderna. De är antingen av röd kalksten eller av svarta stenskivor. Längs några sträckor saknas avslutning och den putsade fasaden går ner till marken.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i en central del av Göteborg men är samtidigt delvis isolerat då Göta älv i norr och Oscarsleden i söder omger området som tydliga barriärer. I närområdet mellan Oscarsleden och Göta älv är funktionen främst arbetsplats i form av hamn-, industri- och kontorsverksamhet. Detta innebär att närområdet på dagens befolkas av många sysselsatta och blir relativt folktomt efter arbetstid vilket kan göra att området kvällstid upplevs som otryggt.

Området har en stark identitet på grund av sin historiska miljö som verksamhetsområde, och både fd Fryshuset och ett antal byggnader i nära anslutning till planområdet är av kulturhistoriskt intresse och riksintresse. Byggnaderna är ganska slutna.



Fd Konservfabriken och fd Fryshuset sett från nordväst.



Vy från planområdet mot Oscarskyrkan, som är ett riksintresse för kulturmiljövården.

Oscarsleden är upphöjd i förhållande till planområdet, och en gångtunnel ligger i nära anslutning vilket ger tillgång till ett utökat utbud av handel och service som finns på andra sidan Oscarsleden. Att siktlinjerna i området blir brutna i och med gångtunnlarna och nivåskillnaderna kan även innebära att avstånden i området upplevs som längre än vad de är.



Vy från planområdet mot gångtunnel under Oscarsleden.

Områdets bilberoende är en synlig del i miljön och tar upp mycket markyta.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Det finns utbyggd infrastruktur runt planområdet. Huvudentrén till fd Fryshuset vetter mot söder där fastigheten har rätt till väg genom servitut.

Som underlag till planarbetet har Trivector tagit fram en parkeringsutredning som beskriver förhållanden för gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik.

Gång och cykelvägar

Gång och cykelbanor finns i nära anslutning till fastigheten i riktning mot väster, söder och öster. Tillgänglighet till anslutande cykel/gångväg bedöms vara god.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är hållplats Kaptensgatan, belägen på Karl Johansgatan, ungefär 400 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera spårvagnslinjer och turtätheten är hög för resor till/från centrala Göteborg. Planområdet definieras ha ”ganska god tillgänglighet” till kollektivtrafik enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011*.

Biltrafik

Tillgängligheten med bil till området är god sett till den närliggande Oscarsleden/väg E45 med vidare anslutningsmöjligheter till bland annat väg E6 och väg 155.

Parkering

Efterfrågan på parkeringsplatser är mycket stor i området.

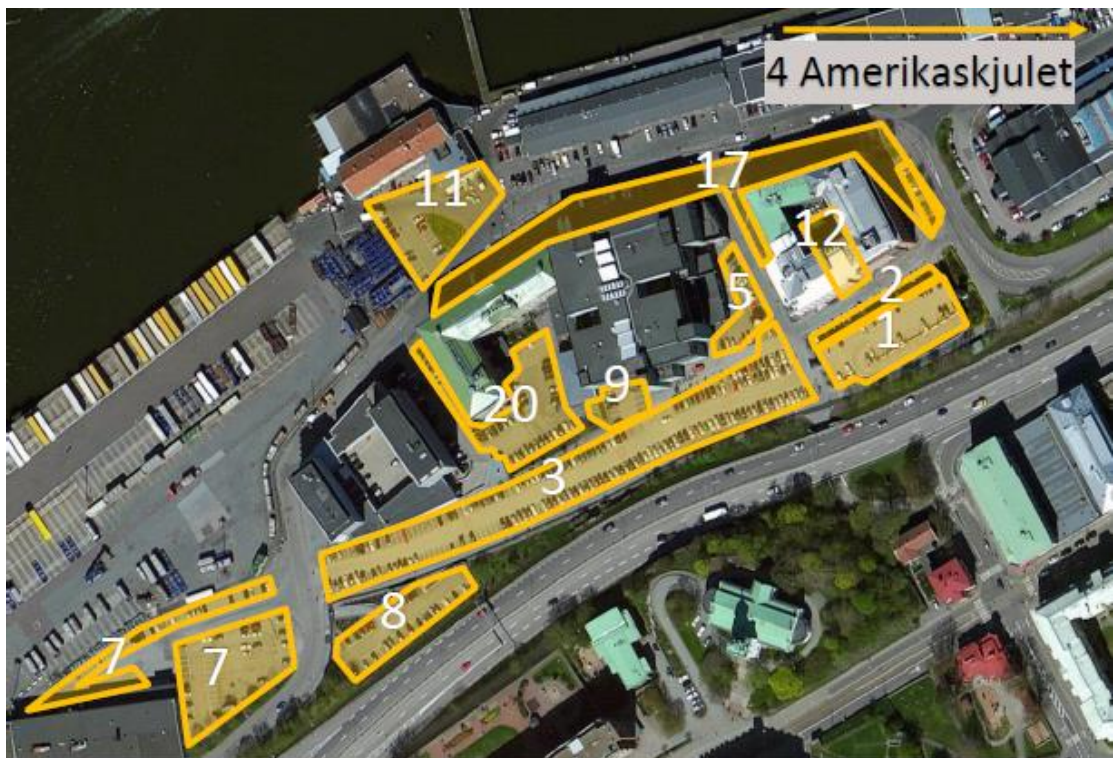
Andelen resande med egen bil bedöms vara högt över stadens målsättning.



Exploatörens äger två fastigheter i området, Majorna 219:7 (fd Fryshuset) och Majorna 220:4, vilka är markerade med orangea streckade linjer.

Exploatören har tillgång till 414 parkeringsplatser i området för sina två fastigheter, varav 21 platser ligger inom planområdet.

363 platser hyr exploatören av Göteborgs stads parkerings AB och 51 platser förvaltar exploatören själv. I parkeringsanläggningen (yta 1, se bild nedan) erbjuder Göteborgs stads parkerings AB förhyrda parkeringsplatser, på övriga ytor parkering i mån av plats genom parkeringstillstånd. Flertalet av de platser som exploatören hyr är genom kortsiktiga avtal.



Parkeringsytor i anslutning till exploatörens två fastigheter i Fiskhamnen. Göteborgs stads parkerings AB:s p-platser är lokaliserade på yta 1,2,3,4,7 och 8 i bilden. Yta 5,9 och 17 är exploatörens egna.

Utifrån resultatet av beläggningsstudien som genomförts så görs bedömningen att efterfrågan på bilparkering i området är hög och stundtals i nivå med antalet tillgängliga parkeringsplatser.

Service och tillgänglighet

Området är relativt platt och bedöms ha god tillgänglighet.

I nära anslutning till planområdet finns vårdcentral, restaurang och café. Mataffär, butiker, gym samt ett antal förskolor nås inom ca 450 m genom passage under Oscarsleden.

Bataljonsparken är en mindre park som nås inom ca 250m. Äventyrsparken som innehåller lekplats ligger ca 400 meter från planområdet.

Teknik

Det finns utbyggda ledningar i närområdet.

I Skärgårdsgatan finns 6 stycken 130 KV kablar (två ledningar) som går i eller strax utanför gångvägen mot Fryshuset.

Fastigheten Majorna 219:13, som ligger söder om Majorna 219:7, belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp.

Fyra ledningsrätter för vatten och avlopp, starkström, tele och fjärrvärme är registrerade på fastigheten och belastar den norra delen. Den del av fastigheten Majorna 219:7 som är belägen inom planområdet belastas inte av några rättigheter (servitut, ledningsrätter).

Störningar

Buller

Planområdet är bullerutsatt med trafiken från Oscarsleden som främsta bullerkälla.

Luft

Planområdet ligger utmed Oscarsleden som har ett mycket intensivt trafikflöde. Därtill tillkommer utsläpp från fartygs- och färjetrafik på Göta älv. Befintliga övergripande beräkningar visar på förhöjda nivåer av kvävedioxid i området, med halter som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna, och därför har Miljöförvaltningen utfört en fördjupad luftkvalitetsutredning i samband med planarbetet. Se vidare under kapitel *Övriga åtgärder*.

Risk

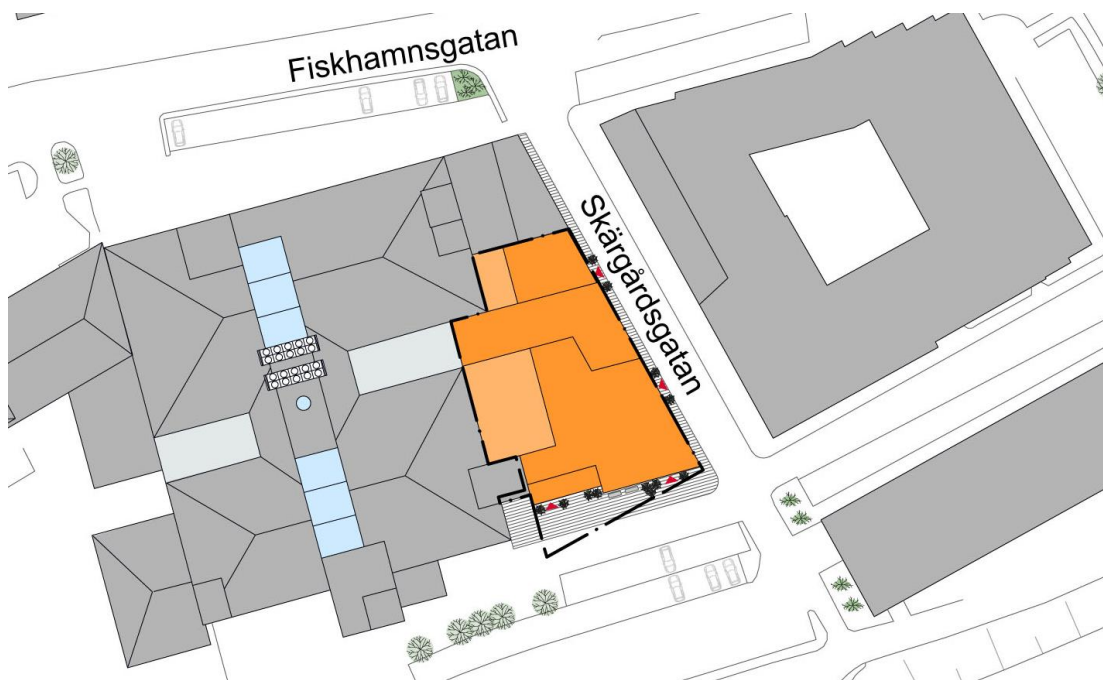
Som underlag till planarbetet har WSP tagit fram en riskbedömning (*Riskbedömning, WSP, 2017-09-13*). I inventeringen av förutsättningarna framgår:

Aktuellt avsnitt av E45/Oscarsleden innefattas i det förbud mot transport av farligt gods på väg som finns för stora delar av Göteborg. Farligt gods får dock transporteras på vägnivån vid leveranser till och från hamnen vid Danmarksterminalen, enligt ett undantag från Länsstyrelsen. Avståndet mellan planområdet och E45/Oscarsleden uppgår till ca 40 meter. Detta innebär att flertalet av de konsekvensområden som kan förväntas uppstå vid en farligt gods-olycka inte bedöms kunna nå fram till planområdet. Följande farligt gods-kategorier bedöms vara relevanta för planområdet; klass 1, 2, och 5. Övriga klasser transporteras i begränsad mängd, eller bedöms inte ge signifikanta konsekvenser förutom i olycksfordonets omedelbara närhet.

Enligt Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för sektorn transporter av farligt gods, medges tät bebyggelse intill Göta älv fram till 10 meter från kaj. Avstånd mellan planområdet och Göta älv uppgår till ca 68 meter.

Inga övriga riskkällor, såsom farliga verksamheter, Sevesoverksamheter, bensinstationer etcetera har identifierats i områdets närhet.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse.

Detaljplanen medger en tillbyggnad av fd Fryshuset i ca 4–7 våningar. Planen begränsar hur mycket som får byggas totalt men inom byggrätten finns vissa möjligheter att variera läget. Användningen anges till kontor, centrum, tillfällig vistelse (exempelvis hotell) och verksamhetsområde. Samtliga användningsbestämmelser gäller inom hela byggrätten. Trolig användning vid planens genomförande är att bottenvåningen nyttjas som centrumändamål och resterande del av byggnaden som kontor, men för en flexibel användning möjliggör planen även verksamheter och tillfällig vistelse. Planen innehåller inga delar för allmän plats.

För att skapa en tillbyggnad som har ett tydligt släktskap med fd Fryshuset så har bestämmelser gjorts gällande byggnadens volym och gestaltning.

Det ställs krav på förhöjda bottenvåningar, ett minsta avstånd mellan entréer samt en viss grad av genomsiktighet i entréplan för att möjliggöra en aktiv bottenvåning.

Detaljplanen innebär att mindre volymer av det befintliga fd Fryshuset, bl.a. en del som är från ursprungsbyggnaden, kommer att rivas vid planens genomförande. Bilverkstaden avvecklas.

De befintliga parkeringarna ersätts inte då exploatörens två fastigheter i området har tillgång till ett högre antal parkeringsplatser än stadens rekommenderade nivåer. Effektivisering av närliggande parkeringsplatser möjliggörs genom ändrade parkeringsavtal med Göteborgs stads parkerings AB.

Klövern Fryshuset AB innehar marken inom planområdet (fastigheten Majorna 219:7) med tomträtt och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

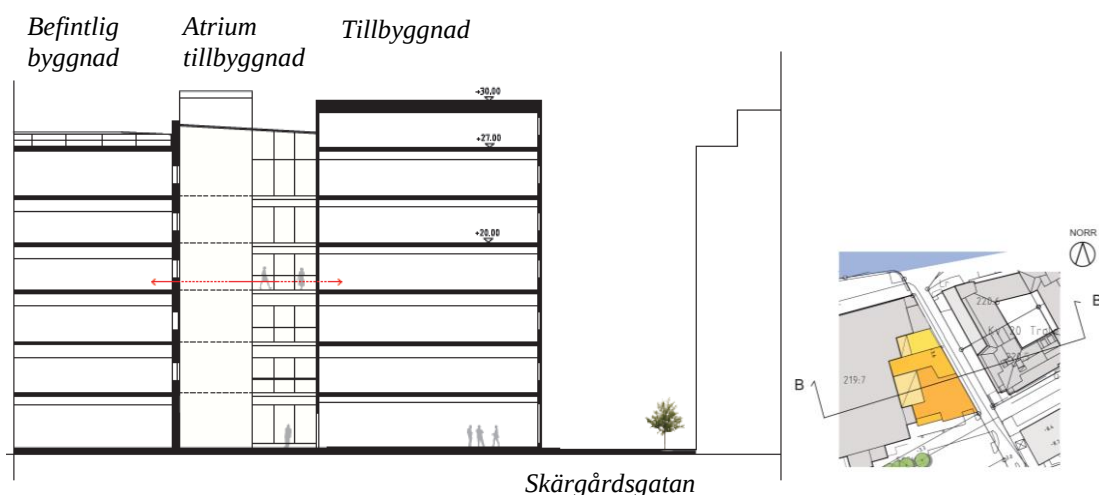
Planområdet föreslås bebyggas genom en tillbyggnad av fd Fryshuset. Målsättningen är att skapa ett tillskott i stadsrummet som innehar höga gestaltningskvaliteter och som samspelar med omgivande byggnader, där hänsyn tas till fd Fryshusets kulturhistoriska värde och dess betydelse i stadsbilden.



Möjlig utformning av tillbyggnad sett från sydost, Krook & Tjäder

Tillbyggnad inom aktuellt planområde ska gestaltas med ett förhållningssätt som kan kännas igen från tidigare till- och ombyggnader av Fryshuset i syfte att nå en god helhetsverkan.

Volymmässigt bör tillbyggnaden utformas i enlighet med befintlig byggnads proportioner, vilket kan uppnås med en variation av rätvinkliga volymer vars höjder och utbredning tillika indrag i fasadliv volymmässigt kontrasterar till varandra. Planen medger tre olika höjder, +20m, +27m och +30 m, vilket innebär en byggnadsvolym i ca 4–7 våningar. Höjdskillnadens syfte är att nå en dynamisk variation där hörnet mot Oscarsleden ges en karaktär av kvartershörn samtidigt som en succesiv trappning mot älven och befintlig bebyggelse skapas. Prickmark har införts för att tillbyggnadens utbredning ska inordnas befintlig byggnad.



Möjlig utformning av tillbyggnad, sektion B:B, Krook & Tjäder

Ett samtal mellan tillbyggnad och befintlig byggnad bör föras där arkitektoniska motiv, material och kulörer återkommer i syfte att nå en gestaltad komposition som i huvudsak relaterar till fd Fryshuset. En balans mellan bärande och burna volymer skall finnas, där bärande volymer landar på marken för att skapa en stabilitet i bebyggelsens uttryck. Fasaderna bör vara återhållsamma med subtila detaljer som angör det

funktionalistiska uttryckssättet. Smäckra staket får uppföras runt takterrasser på de lägre byggnadsvolymerna.

Utformningen ska vara sådan att delar från olika tider klart framgår i fasaden.



Möjlig utformning av tillbyggnad sett från nordost, Krook & Tjäder

Den nya bebyggelsen bör bidra till att stärka upplevelsen av trygghet och attraktivitet till omgivande platser och stråk, och göra Skärgårdsgatan mer "stadsmässig". Av vikt är att entréplan har en stark koppling till gatan. Därför har bestämmelser införts som reglerar att byggnadens huvudentréer ska nås från markplan och avståndet mellan entréerna får vara högst 22 m. Minst 50 % av bottenvåningens totala fasadyta ska vara av glas. Lägsta våningshöjd i entréplan ska vara 3,6m. Att skapa en sockel som erbjuder intressanta detaljer kan uppnås genom något indragna partier som skapar ett återkommande skuggspel.

En mindre byggnadsvolym av det befintliga trapphuset i sydväst ingår då det idag är byggt med avvikelser från gällande detaljplan.

Bevarande, rivning

Den mindre, ursprungliga, volymen som finns inom planområdet av fd Fryshuset rivs vid planens genomförande tillsammans med mindre volymer från tidigare tillbyggnader. Även portstugan och muren som finns inom planområdet kommer att rivas.

Trafik och parkering

Inga ändringar sker i gator eller gång- och cykelnät.

Cykelparkering

Parkering skall ske på kvartersmark och följa stadens vägledning för parkeringstal. I dagsläget innebär det att det inom planområdet skall vara möjligt att få plats med ca 83 platser. Detta utgår ifrån att byggrätten är helt utbyggd, och att bottenvåningen nyttjas som centrumändamål och resterande del av byggnaden som kontor.

Exploatören avser att tillgodose cykelparkeringsbehovet inom fastigheten Majorna 219:7, i förrådsyta som byggs om till cykelparkering och/eller nybyggt cykelgarage samt komplettering med cykelställ utvändigt.

Bilparkering

Med utgångspunkt i stadens *Parkeringspolicy för Göteborgs Stad* och *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov* så behöver exploatören efter tillbyggnad ha tillgång till 243 parkeringsplatser för fastigheterna *Majorna 219:7* och *Majorna 220:4*. Det är ett mindre antal parkeringsplatser än de 414 platser man har tillgång till idag. I samband med detaljplanen ställs därför inga krav på nya parkeringsplatser, utan parkeringsbehovet förutsätts lösas inom de platser som exploatören redan har tillgång till.

Av de 243 parkeringsplatserna så bedöms antalet parkeringsplatser som skulle krävas för tillbyggnaden enligt parkeringstalen vara 57 stycken.

Befintliga avtal mellan fastighetsägaren och Göteborgs stads parkerings AB föreslås ändras för att möjliggöra långsiktiga avtal för 42 platser i Göteborgs stads parkerings AB:s parkeringshus. Samtidigt effektiviseras dessa platser genom att förändra avtalen från förhyrda parkeringar till parkeringstillstånd. Avsiktsförklaring mellan Göteborgs stads parkerings AB och Klöver Fryshuset AB tecknas inför granskningsskede.

Ett fåtal parkeringar kan anordnas på prickmark i den södra delen av planområdet.

Ett arbete med att ta fram nya riktlinjer för mobilitet och parkering pågår, vilket kan komma att påverka planen.

Tillgänglighet och service

Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller utbyggnad av/tillgänglighet till kollektivtrafik eller cykel- och gångstråk.

Planförslaget möjliggör för mer service genom att lokaler för centrumändamål tillåts inom hela byggrätten.

Planområdet är relativt plant. Tillgänglighet till byggnader, gator och platser säkerställs i bygglovskedet på tomtmark genom att marken och entréförhållanden ordnas så att dessa blir tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar.

Friytor

Det finns möjlighet att anordna vistelseytor i entréplan i den södra delen av planområdet. Takterrasser får anordnas på de lägre byggnadsvolymer.

Upphävande av strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns särskilda skäl. För denna detaljplan åberopas det skäl att den aktuella marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet som annars skulle inträda inom planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

För att tillgodose det behov av kontors- och verksamhetslokaler som finns på platsen så tas ytor för bilparkering samt delar av befintlig bebyggelse bort och ytan ersätts med ny tillbyggnad. Detta skapar en högre täthet i området som bidrar till att öka efterfrågan

på utbud av service och kollektivtrafik. Planområdets storlek är dock begränsat och planen innebär därför inga stora skillnader i underlag jämfört med dagens situation.

En kvalitet på platsen idag är den historiska miljö som planområdet är en del av. För att bevara den kvaliteten så styr detaljplanen byggnadsvolymens maximala höjd och utbredning samt till viss del hur volymens gestaltning ska förhålla sig som en tillbyggnad till fd Fryshuset. Samtidigt rivs delar av befintlig bebyggelse vid planens genomförande, bl.a. den mindre, ursprungliga, volymen som finns inom planområdet av fd Fryshuset, vilket gör att ett tidslager av fd Fryshuset inte längre är läsbart i den byggda miljön.

Planen möjliggör ett aktivt bottenplan som möter allmän plats, vilket är ett steg i mot ökad upplevelse av trygghet. Bestämmelser anges för att öppna upp entréplan så att den vänder sig utåt och är mer välkomnande. I bottenvåningen krävs ett visst antal huvudentréer, en viss genomsiktighet samt en lägsta våningshöjd.

Flera frågor som påverkar den sociala hållbarheten på olika geografiska analysnivåer är sådana frågor som inte kan hanteras i denna detaljplans sammanhang då de behandlar storskaliga lösningar utanför planområdet. Planområdets storlek är begränsat och planen innebär därför inga skillnader jämfört med dagens situation när det gäller barriäreffekter, utbud av kollektivtrafik, utveckling av stråk m.m.

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys är genomförd i planarbetet, se vidare under kapitlet *Överväganden och konsekvenser*.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ett dagvatten-PM har tagits fram av Kretslopp och Vatten som beskriver förutsättningar för dagvattenhanteringen och vilka behov som skapas vid detaljplanens genomförande (*Dagvatten PM, Kretslopp och vatten, 2016–11*).

Dagvattenflödet från området har beräknats öka marginellt vid tillbyggnationen. En möjlig lösning för fördröjning är att vattnet leds till ett fördröjningsmagasin i den södra delen av planområdet, som placeras under mark som inte får bebyggas, för att sedan ledas vidare till dagvattensservisen i norr.



Ledningssystem för dagvatten omkring fastigheten. Gröna pilar markerar anslutningspunkter.

Föroreningsbelastningen uppskattas vara liten eftersom tillbyggnaden ska uppföras på en redan hårdgjord yta och inga parkeringsplatser tillkommer. Ett enklare reningssteg bedöms därför vara tillräckligt. Detta steg kan t.ex. bestå av ett magasin som föregås av djupa sandfång. Kretslopp och vatten ställer krav på att 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas. Avvattningen ska dessutom göras trög och reningskrav enligt Vattenplanen ska följas.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta Älv negativt. Denna bedömning grundar sig i att nybyggnationen inte är omfattande och att redan hårdgjord yta bebyggs. Det är viktigt att materialvalet för byggnaden görs så att kvaliteten på dagvattnet som når recipienten inte försämras.

Dagvattnet påverkar inte något markavvattningsföretag eller någon gemensamhetsanläggning.

Ur skyfallsperspektiv förväntas inte exploatering förvärra situationen.

Vatten och avlopp

Den aktuella fastigheten har serviser för dag-, dricks- och spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet. Tillbyggnaden föreslås få samma lösning.

El och tele

Planen medger bebyggelse ut till fastighetsgränsen i närhet till befintliga ledningar. Det kan innebära att särskilda restriktioner tillkommer i genomförandet för att säkerställa att ledningar inte påverkas. Det är exploatörens ansvar att ha full kontroll över befintliga ledningar. Exploatören skall i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas meddela alla berörda ledningsägare.

Söder om planområdet går 5 stycken serviskablar till fd Fryshuset som kan behövas flytta pga. byggnationen.

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

Avfall

Det finns befintligt soprum på fastigheten där hämtning sker. Sophanteringen kan behöva förbättras i samband med tillbyggnaden.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Tillbyggnaden kan grundläggas på berg. Djupet till berg inom hela byggnadsytan är maximalt ca 1,0 m. Geoteknisk/geologisk undersökning (*Geoteknik PM, COWI AB, 2016–06*) föreskriver att man kan tillåta 6 MPa på rensat homogent berg. På mark

som är klassad som normalriskområde för radon rekommenderas grundläggning med radonriskskyddad konstruktion.

För detaljprojektering rekommenderas att befintliga undersökningar kompletteras med förtätad bergnivåbestämning, genom ytterligare jord-bergsonderingar inom den nya byggnadsytan. Om man väljer att utföra källarvåningar, krävs det kompletterande bergteknisk utredning med kärnprovtagning. Källarvåningar måste göras vattentäta då de hamnar under vattennivåerna för Göta älv och om inte vattnet pumpas ur schakten bör vattnets lyftkraft beaktas vid dimensionering av byggnaden. Även en riskanalys för sprängning samt ett sprängtekniskt PM krävs om det blir aktuellt med bergschakt.

Markmiljö

Miljötekniska markundersökningar med borrhavn eller provgrop med grävmaskin har inte bedömts vara möjligt att utföra med relevant resultat (*Geoteknik PM, COWI AB, 2016–06*). Markanvändningen kan ha påverkat marken med föroreningar (främst t ex spill från verkstäder och parkeringsytor), men då fyllningen består av sprängsten och avrinning sker mot älven bedöms sannolikheten att påträffa en förorening i punktvisa insatser som ringa. Eventuella föroreningar som skulle kunna vara kvar i sprängstenen bedöms vara synliga vid schakt, t ex oljeföroreningar från bilverkstäderna, och förberedande åtgärder rekommenderas till byggskede.

Inför projektering och byggskede bör befintliga verkstäder som avses ersättas med den nya byggnaden inventeras med avseende på byggmiljö, för att rivningsmaterial och eventuella oljeavskiljare etc. ska tas om hand i byggskedet. I byggskedet vid schakt i sprängsten rekommenderas att åtgärder finns om eventuella föroreningar, s k "hot spots" påträffas.

Skydd mot högt vatten

I *PM Översvämningsrisker (Stadsbyggnadskontoret, 2017-08-30)* beskrivs stadens övergripande målsättning, som är att planeringen ska visa hur dagens risker och risker som kan förväntas på kort- till medellång sikt kan hanteras utan betydande konsekvenser för samhället. För att hantera de översvämningsrisker som i och med klimatförändringarna kan uppstå på lång sikt (efter år 2070) planerar staden för ett storskaligt översvämningskydd. Dagens planering ska beakta behov av framtida skydd och att föreslagen markanvändning inte hamnar i konflikt med framtida åtgärder.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att framkomligheten påverkas av översvämnning i någon betydande grad utifrån de scenarier som staden anser bör gälla klimatanpassningsarbetet. Framkomlighet till och från planområdet kan garanteras via alternativa färdvägar. Framkomligheten inom planområdet bedöms inte påverkas nämnvärt vid studerade scenarier.



Gula pilar visar alternativ väg för framkomlighet vid högvatten.

Risker för byggnadsfunktion och ekonomisk skada på byggnader kan hanteras via tillämpning av stadens planeringsnivåer som i aktuellt område innebär att byggnader och tekniska anläggningar nödvändiga för fastigheters funktion ska skyddas till nivån +2,8 meter.

Buller

Bullerutredning bedöms ej behövas då detaljplanen inte innehåller bostadsbyggnader.

Luft

Miljöförvaltningen har i samband med planarbetet tagit fram en luftkvalitetsutredning (*Luftkvalitetsutredning, 2017–08*) där de studerat tidigare fördjupade analyser som gjorts i fyra närliggande områden. Baserat på resultaten av tidigare luftkvalitetsutredningar dras slutsatsen att MKN troligtvis kommer att klaras.

Göteborgs Stads miljökvalitetsmål Frisk luft kommer sannolikt inte att klaras på platsen, men eftersom målet rör bostäder, förskolor och skolor är det inte relevant i detta planarbete.

Den nya bebyggelsen är så pass begränsad i utbredning att det inte kommer påverka vindförhållandena i området nämnvärt. Luftföroreningshalten förväntas därmed inte öka på grund av den tillkommande bebyggelsen.

Planens trafikallstring är så pass begränsad att den inte förväntas leda till att halterna i området ökar nämnvärt.

Bedömningen är därför att planen inte väsentligt kommer att bidra till att luftsituationen försämras inom eller utanför planområdet.

Riskhantering

Resultatet från genomförd riskanalys (*Riskbedömning, WSP, 2017-09-13*) visar att risknivåerna förknippade med identifierade riskkällor bedöms ligga på acceptabla nivåer. Därmed ställs inga krav på riskreducerande åtgärder avseende risker förknippade med transport av farligt gods.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsindelningsbestämmelse.

Detaljplanen innebär inga förändringar i fastighetsindelningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Trafiknämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen.

Servitut

Fastigheten Majorna 219:7 har längs södra gränsen rätt till väg inom Majorna 219:13 (parkering)

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga u-områden och det kommer således inte bildas någon ny ledningsrätt. Omedelbart utanför planområdet finns ledningsrätter som ska beaktas under byggnationen.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom planområdet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Klövern Fryshuset AB innehar Majorna 219:7 med tomträtt. I och med den ökade bygggrätten ska tillägg till tomträttsavtalet upprättas innan detaljplanen antas. Klövern Fryshuset AB har lämnat en förfrågan till kommunens fastighetskontor om att eventuellt friköpa fastigheten. Ett alternativ till tillägg till tomträttsavtal kan således vara ett förvärv av fastigheten.

Befintliga avtal mellan Klövern Fryshuset AB och Göteborgs stads parkerings AB ses över. Detta för att möjliggöra att exploatören kan teckna långsiktiga avtal för 42 platser i intilliggande parkeringshus. Avtalet skall tecknas innan bygglov medges.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2017

Granskning: 2:a kvartalet 2018

Antagande: 3:e kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1:a kvartalet 2019

Färdigställande: 3:e kvartalet 2020

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Planområdets storlek är begränsad. I planarbetet ingår inte att studera om bebyggelsen kan placeras någon annan stans. Den stora frågan i planarbetet är om planområdet är lämpligt att bebygga eller ej.

Utgångspunkten i planarbetet har varit att utreda hur ett planförslag kan utarbetas som följer stadens ambitioner om stadsmässighet, som framhålls i stadens inriktningsdokument, och samtidigt skapa en tillbyggnad med höga gestaltningskvaliteter där hänsyn tas till Fryshusets kulturhistoriska värde och dess betydelse i stadsbilden.

Möjligheten att skapa nya kontors- och verksamhetslokaler på redan ianspråktagen mark i en central del av Göteborg bedöms vara angelägen. I Göteborgs Stads *Strategi för utbyggnadsplanering*, godkänd av byggnadsnämnden 2014, ligger området inom det som benämns som utvidgad innerstad, ett område som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden, och därmed genererar potential och möjlighet att fortsätta utvecklingen mot en utvidgad innerstad.

I *Strategi för utbyggnadsplanering* framgår det även att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda måste användas på ett effektivt sätt för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestruktur som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats, och anpassning skett till kulturmiljö och sociala aspekter samt rådande parteringssituation genom bestämmelser respektive avsiktsförklaring.

Anpassningen till kulturmiljö har formulerats i ett antal bestämmelser som hanterar tillbyggnadens volym och uttryck. En konsekvens av detaljplanen är att de äldsta

kvarvarande delarna som synliggör Fryshusets ursprung rivs och att gården ianspråk-
tas. Detta innebär att det genom fysiska uttryck inte längre kommer att vara möjligt
att härleda verksamhetens ursprung.

För att möjliggöra en stärkt upplevelse av trygghet på platsen samt öka rörelsen i om-
rådet så har regleringar införts gällande utformning av entréplan. Regleringarna ställer
krav på förhöjda bottenvåningar, ett minsta avstånd mellan huvudentréer samt en viss
grad av genomsiktighet. Detta möjliggör, men tvingar inte, ett aktivt entréplan.

Parkeringen för tillbyggnaden kan inte lösas i enlighet med rekommenderade parke-
ringstal eftersom ett antal parkeringsplatser inte kan säkras långsiktigt. Trots det be-
döms parkeringsbehovet vara skäligt tillgodosett, då det totala parkeringsbehovet för
tillbyggnad och befintliga byggnader enligt parkeringstalen är lägre än exploatörens
faktiska tillgång till parkeringsplatser. Att inte tillskapa ytterligare parkeringsplatser
är ett steg mot att bygga bort den barriäreffekt som utbredda parkeringsplatser har i
staden och samtidigt minska arbetspendling med bil. Om samtliga parkeringsplatser
för tillbyggnaden ska säkras långsiktigt enligt dagens parkeringstal måste storleken på
byggrätten minskas.

Efterfrågan på parkeringsplatser är mycket stor i området. Innan omställning till
minskad arbetspendling med bil finns det risk för ökad konkurrens om parkeringsplat-
sarna.

Att med dessa begränsningar kunna bebygga området bedöms ge sådana fördelar att
konsekvenserna av byggnationen kan accepteras.

Tillbyggnaden av Fryshuset bedöms inte påverka framtida planering av Fiskhamns-
området.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen ge-
nomförs. I detta fall är det aktuella planområdet planlagt som kvartersmark/CJK och
mark som inte får bebyggas, och om pågående detaljplan inte upprättas kommer det
att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Det innebär att pågående mar-
kanvändning antas utgöra grunden för nollalternativ.

Nollalternativet innebär således att planområdet som idag utgörs av mindre volymer
av fd Fryshuset, portstuga och mur samt parkeringsplatser skulle kvarstå i dess nuva-
rande form, och att det behov av kontors- och verksamhetslokaler som finns inte kan
genomföras inom det aktuella planområdet. Behovet som finns får om möjligt tillgo-
doses på andra ytor i staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal verksamheter inom stadsdelen. Närområdet
mellan Göta älv och Oscarsleden präglas av verksamheter redan idag. Tillskottet be-
döms därför främst ge förutsättningar för ett fungerande vardagsliv för de som arbetar
i närområdet och de som kommer att vistas i tillbyggnaden.

Närheten till kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur innebär att det är ett bra läge för
exploatering. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till visst ökat underlag för service.

För att möjliggöra en stärkt upplevelse av trygghet på platsen samt öka rörelsen i om-
rådet så har regleringar införts gällande utformning av entréplan.

Planområdet är en del av ett område som har starkt historiskt sammanhang. Förändringar på platsen kan påverka läsbarheten av den historiska miljön. Genom begränsning av byggnadernas placering på tomten och höjdsättningen samt utformningsbestämmelser så anpassas tillbyggnaden till fd Fryshuset och dess omgivning.

Tillbyggnaden bedöms medföra en begränsad ökning av trafiken i området. En risk finns att det på kort sikt blir problem för de som parkerar i området att hitta tillgängliga p-platser.

Flera faktorer som har stor påverkan på hur närområdet uppfattas och används, såsom Oscarsleden som barriär eller en vidareutveckling av området till blandstad, är sådana frågor som ligger utanför planområdet att hantera. Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller utbyggnad av/tillgänglighet till kollektivtrafik eller cykel- och gångstråk, och innehåller ingen allmän plats. Detta innebär att barnperspektivet får en begränsad roll i planen.

Social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys

I arbetet med social hållbarhet i Detaljplan för utveckling av fd Fryshuset så har Göteborgs Stad genomfört en workshop där analysverktygen social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) använts.

De frågor som lyftes under workshopen och som planen kan reglera handlar främst om att omprogrammera ytor inom planområdet från bilparkering till att innehålla verksamheter av olika slag. Entréplan lyftes som särskilt viktig gällande innehåll och utformning. Önskvärt var att den öppnar upp fastigheten så att den vänder sig utåt för att bidra till att öka folklivet och öka upplevelsen av trygghet. Även områdets identitet lyftes som en viktig aspekt att bevara/utveckla vidare.

De regleringar som införts gällande entréplan är krav på förhöjda bottenvåningar, ett minsta avstånd mellan huvudentréer samt en viss grad av genomsiktighet. Detta möjliggör, men tvingar inte, ett aktivt bottenplan.

För att skapa en tillbyggnad till fd Fryshuset med hänsyn till byggnadens och områdets identitet så har bestämmelser gjorts gällande byggnadens volym och gestaltning.

Flera av de frågor som uppkom under SKA/BKA-arbetets inventerings- och åtgärdsdel är sådana frågor som inte kan hanteras i denna detaljplans sammanhang då de behandlar storskaliga lösningar utanför planområdet. Exempel på sådana frågor är Oscarsleden som barriär, utbud av kollektivtrafik, stråk längs vattnet och en vidareutveckling av området till blandstad.

Det diskuterades även ett antal frågor som inte hanteras i detaljplaneprocessen utan ligger att hantera i ett projekterings- och genomförandeskede. Exempel på sådana frågor är hur gestaltningen ser ut mellan byggnaden och det offentliga rummet eller om de intentioner som detaljplanen möjliggör gällande t.ex. ett aktivt bottenplan följs. Dessa frågor är det viktigt att ansvariga tar med sig tills att processen når det skede då de blir aktuella att hantera.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Planförslaget innebär en komplettering av bebyggelse på tidigare ianspråktagen mark. I förslaget ersätts hårdgjord yta samt mindre byggnader innehållande bl.a. bilservice med ett kontors- och verksamhetshus i flera våningar. Föreslagen ändrad markanvändning bedöms verka för en god hushållning genom närheten till övrig befintlig infrastruktur.

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

Planområdet ligger i närhet till riksintressen för kulturmiljövård, yrkesfisket/fiskhamnar och kommunikation/väg, men de bedöms inte påverkas av planen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 19 augusti 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt litet område som planen behandlar. De positiva effekterna bedöms överväga de negativa. Till grund för bedömningen ligger framförallt att området ligger centralt, på redan ianspråktagen mark, med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen.

Flera av de mål som berör planarbetet är starkt kopplade till fordonstrafik. Förslaget kan innebära en liten ökning av biltrafik. Inom planen föreslås dock att antalet parkeringar i området minskar och att genomföra en förändring av parkeringsavtal som möjliggör en effektivare användning av befintliga parkeringsplatser. Att minska antalet parkeringar är ett av de tydligaste styrmedlen för att minska biltrafiken. Planområdet ligger i mellanstaden och har ganska god tillgång till kollektivtrafik, vilket kan antas ge en god påverkan på miljömålen i ett större perspektiv jämfört med att placera verksamheter i mer perifera lägen.

Göteborgs Stads miljökvalitetsmål *Frisk luft* kommer sannolikt inte att klaras på platsen, men målet rör bostäder, förskolor och skolor, vilket planen inte medger.

Dagvatten föreslås hanteras inom kvartersmark och föreslagen dagvattenhantering bedöms inte påverka statusen för Göta Älv negativt.

Bilverkstaden som finns inom planområdet idag avvecklas. Tidigare och befintlig markanvändning kan ha påverkat marken med föroreningar (främst t ex spill från verkstäder och parkeringsytor). Om föroreningar påträffas i marken och då tas om hand ger detta en positiv miljöpåverkan. Annars bedöms påverkan på delmål *Giftfri miljö* vara neutral.

Planerad bebyggelse ska införlivas i kulturmiljön och bygga vidare på befintligt områdes kvaliteter. Planförslaget tillskapar lokaler i ett mycket attraktivt läge, och en mer levande stadsmiljö samt en större variation möjliggörs. Förslaget bedöms kunna ge positiv påverkan på miljömål om *god bebyggd miljö* och *attraktiv bebyggelsestruktur*.

Naturmiljö

Planen bedöms inte påverka naturmiljö.

Kulturmiljö

Detaljplanen innebär att de äldsta kvarvarande delarna som synliggör Fryshusets ursprung, rivs. Utöver att fd maskinrum och portvaktstuga rivs, så ianspråk tas hela gården vilket även innebär att den mur som idag markerar verksamhetsområdets utbredning rivs. Detta innebär att det genom fysiska uttryck inte längre kommer att vara möjligt att härleda verksamhetens ursprung. Berättelsen om Fryshuset kommer istället fokuseras till det sena 1940-talet utvidgning som till stor del redan dominerar uttrycket och dess efterföljare.

Ny byggnad inom aktuellt planområde ges utformningsbestämmelser med ambitionen att säkerställa ett förhållningssätt som kan kännas igen från tidigare till- och ombyggnader av Fryshuset i syfte att nå en god helhetsverkan.

Påverkan på luft

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta Älv negativt. Denna bedömning grundar sig i att nybyggnationen inte är omfattande och att redan hårdgjord yta bebyggs.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får inga kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Om exploatören väljer att förvärva fastighet får kommunen inkomst i samband med försäljning av fastighet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Om exploatören väljer att inte förvärva fastigheten får kommunen utökade intäkter från tomträttsavgäld.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för planläggning samt samtliga åtgärder inom kvartersmarken.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Felicia Klasson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Malin Eriksson
Exploateringsingenjör