



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-28
BN 2017-10-24
Diarienummer 0434/11

Planavdelningen

Felicia Klasson
Telefon 031-368 17 06
E-post: felicia.klasson@sbk.goteborg.se

Samråd om detaljplan för utveckling av fd Fryshuset vid Fiskhamnsgatan inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att genomföra samråd om detaljplan för utveckling av fd Fryshuset vid Fiskhamnsgatan inom stadsdelen Majorna.

Sammanfattning

Syftet med planen är att pröva möjligheten till förtätning genom en tillbyggnad av det kulturhistoriskt värdefulla fd Fryshuset, inom fastighet Majorna 219:7, för att tillgodose det behov av kontors- och verksamhetslokaler som finns.

Planförslaget innebär en tillbyggnad i cirka 4–7 våningar, totalt 5050 m² BTA (bruttoarea). Användningen anges till kontor, centrum, tillfällig vistelse och verksamhetsområde.

Planområdet utgörs idag av en cirka 800 kvm stor gård samt mindre byggnadsvolymer som hör till fd Fryshuset. På gården finns en portstuga och asfalterad yta med cirka 20 parkeringsplatser samt en mur. Platsen används främst som bilparkering och bilverkstad.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Fredric Norrå
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta
02. Planbeskrivning

03. BNs tidigare fattade beslut

Ärendet

Planområdet ligger vid Fiskhamnsgatan, inom stadsdelen Majorna, cirka 2 kilometer väster om Göteborgs centrum. Planen omfattar cirka 0,1 hektar och berör en mindre del av fastigheten Majorna 219:7. Fastigheten ägs av Göteborgs Kommun. Tomträttshavare är Klöver Fryshuset AB.

Syftet med planen 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. Samtidigt ges en möjlighet att möta Skärgårdsgatan med fasader parallellt med gatan, och att ge hörnet mot Oscarsleden en karaktär av kvartershörn.

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

Planförslaget innebär en tillbyggnad i cirka 4–7 våningar, totalt 5050 m² BTA (bruttoarea). Användningen anges till kontor, centrum, tillfällig vistelse och verksamhetsområde.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Enligt Miljöbalken inträder strandskydd vid ändring av detaljplan. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet som annars skulle inträda inom planområdet.

För området gäller detaljplan F II 4413. I den del som nu görs om medges några mindre byggnader, men största delen av planområdet får inte bebyggas. Genomförandetiden har gått ut. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardförfarande och antas av Byggnadsnämnden.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2013-04-30 beslut om positivt planbesked

Tidigare fattade beslut enligt delegation:

2015-10-27 beslut om planstart enligt produktionsplan

2017-06-05 beslut om ändring av förfarande

Sedan planbeskedet gavs har fastigheten fått en ny ägare och tillbyggnadens utformning och omfattning har förändrats.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

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 gestaltungs-kvaliteter 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 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.

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal verksamheter. Närområdet mellan Göta älv och Oscarsleden präglas av verksamheter redan idag. Tillskottet bedöms därför främst ge förutsättningar för ett fungerande vardagsliv för de som arbetar i närområdet. Planområdets storlek är begränsad och innehåller ingen allmän plats. Detta innebär att barnperspektivet får en begränsad roll i planen.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats, och reglering sker kring anpassning till kulturmiljö. En konsekvens av detaljplanen är att de äldsta kvarvarande delarna som synliggör fd Fryshusets ursprung rivs, och att gården ianspråkts.

För att möjliggöra en ökad upplevelse av trygghet och attraktivitet på platsen så ställs det krav på förhöjda bottenvåningar, ett minsta avstånd mellan entréer samt en viss grad av genomsiktighet i bottenplan.

Ett antal parkeringsplatser kan inte säkras med långsiktiga avtal, men trots det bedöms parkeringsbehovet vara skäligt tillgodosett. Detta eftersom det totala parkeringsbehovet för tillbyggnad och befintliga byggnader 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 måste storleken på byggrätten minskas.

Tillbyggnaden av fd Fryshuset bedöms inte påverka framtida planering av Fiskhamnsområdet.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Kommunen får inga kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.