

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-05-25

Diarienummer: 0653/16

Aktbeteckning: 2-5593

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@sbk.goteborg.se

Detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 15 mars 2022 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 30 mars 2022 – 13 april 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak störningar från uteserveringar, påverkan på dagsljus samt påverkan på kulturmiljön.

Kontoret har bedömt att de inkomna synpunkterna kan hanterats genom mindre revideringar/förtydliganden i planbeskrivningen samt vid genomförandet. När det gäller oro kring störningar från uteserveringar har förtydliganden gjorts avseende möjliga åtgärder för att uppnå god ljudmiljö för de nya bostäderna.

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.

Kvarstående erinringar finns från de fastighetsägare som motsätter sig viss försämring i dagsljusförhållandena på grund av planförslaget. Kontoret bedömer att det handlar om en mindre försämring som inte innebär en betydande olägenhet.

Kvarstående erinringar finns även från kulturförvaltningen avseende påverkan på kulturmiljön. Kulturförvaltningen avstyrker planförslaget i de delar som innebär en påbyggnad av huset, med bedömning att nyttan av ett fåtal tillkommande bostäder inte kan motivera ingrepp i kulturmiljön som uppstår genom förändring av byggnadens skala.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret tillstyrker granskningsförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag framför information som är viktig för exploatören att ta hänsyn till vid projektering och genomförande av detaljplanen. I övrigt framförs ingen erinran mot förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

3. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna gällande avfall, men påminner om att exploatören ska ta del av viktig information som ska beaktas vid projektering och genomförande samt uppmuntrar till att avfallslösningar stäms av med förvaltningen innan bygglovsansökan görs.

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.

En mindre ändring i planbeskrivningen föreslås avseende brandvatten.

I övrigt har Kretslopp och vattens synpunkter avseende VA omhändertagits efter samrådsskedet och därav ses inga hinder till att planen genomförs.

Kommentar:

Synpunkter noteras och planbeskrivning justeras enligt förslag.

4. Kulturförvaltningen

De synpunkter som kulturförvaltningen framförde i samrådsskedet kvarstår i granskningsskedet. Förvaltningen avstyrker detaljplaneförslaget i de delar som innebär en påbyggnad av huset.

Förvaltningens huvudsakliga invändning är att de 3–6 lägenheter som tillskapas genom förslaget inte kan motivera det allvarliga ingrepp i kulturmiljön som detaljplaneförslagets genomförande skulle ge upphov till. Denna hållning bekräftas också av de båda framtagna kulturmiljöunderlagen. Förvaltningen anser att förslaget riskerar att allvarligt skada de mycket höga, riksintressanta kulturmiljövärden som byggnaden på Magasinsgatan 5 representerar och förmedlar. Kulturförvaltningen befarar också att förändringar som sker inom den historiska stadskärnan ger upphov till kumulativa effekter och en successiv skalförskjutning, som riskerar att otydliggöra stadskärnans värdefulla karaktärsdrag.

Kulturförvaltningen välkomnar även i granskningen ambitionen att återskapa byggnadens grund och fasader till ett mer autentiskt utseende. Förvaltningen ser positivt på att riktlinjerna för gestaltning av fasader och sockel har förtydligats, samt att upplysning om fornlämning har införts i plankartan.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter avseende dagvatten och buller beaktas.

I planbeskrivningen framgår det att dagvattenutredningen visar att val av takmaterial innebär en risk för att flera föroreningars koncentrationsnivåer kommer att överstiga kommunens övergripande mål- och riktvärden.

Planförslaget har en planbestämmelse om att tak ska täckas med bandfalsad plåt. I planbeskrivningen anges att obehandlad koppar- eller zinktak ska undvikas. En lösning för att förbättra föroreningssituationen är att använda ett ytbehandlat eller icke-metalliskt tak.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns en risk att koppar eller zink väljs som takmaterial inom detaljplanen. Koppar och zink ska undvikas som takmaterial eftersom de är giftiga för vattenlevande organismer och det är svårt att anlägga fungerande dagvattenanläggningar som renar dagvattnet tillräckligt bra. Om fastighetsägaren ändå avser anlägga ett koppar- eller zinktak ska dagvattnet renas. I så fall ska en dagvattenutredning tas fram i bygglovsskedet. Utredningen behöver visa att de reningskraven som ställs i stadens vägledande dokument, Reningskrav för dagvatten kan uppnås. Dagvattenanläggningen ska anmälas till miljöförvaltningen.

Miljöförvaltningen delar slutsatserna i rapporten att det finns goda möjligheter att åtgärda installationer som eventuellt ge upphov till för höga ljudnivåer vid fasad med relativt enkla åtgärder. Vi bedömer därför att installationsbuller inte utgör något hinder för detaljplanen. Sedan tiden efter samrådet har det också uppmärksammats att det finns en takterrass på angränsande fastighet som används som uteservering. Miljöförvaltningen bedömer att det finns en risk att klagomål kan komma att uppstå på grund av bullerstörning från takterrassen. För att undvika störningar för boenden och konflikt med restaurangverksamheten som har serveringstillstånd på takterrassen både dag- och nattetid förespråkar miljöförvaltningen att fastighetsägaren dimensionerar fasader mot innergården med tillräckligt god ljudisolering, i synnerhet mot låga frekvenser som är vanligt förekommande från musikanläggningar, för att kunna uppnå riktvärden i Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus.

Uteserveringen på takterrassen beskrivs i planbeskrivningen som en potentiell störningskälla, för både buller inomhus och på uteplatsen. I planbeskrivningen anges att det finns goda möjligheter vid bygglov och i genomförandet att säkerställa att ljudnivån inomhus uppfyller Boverkets byggregler och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Det anges också att lämpliga avskärmningar av uteplatsen på takterrassen vid bostäder vid behov studeras senare i byggprocessen. Det står också i planbeskrivningen att "Om det skulle uppstå behov av att begränsa ljudpåverkan från musik och människor inom gårdsmiljön kan detta göras exempelvis genom serveringstillstånd med reglerade tider". Miljöförvaltningen vill påpeka att detta stämmer inte helt eftersom vi inte

kan reglera redan befintliga tillstånd. Däremot kan vi ställa krav på åtgärder som kan leda till att verksamheten själv väljer att begränsa sin verksamhet.

Uteplatsen som planeras på takvåningen inom fastigheten bör också bullerskyddas för att minimera risk för klagomål och eventuella restriktioner mot restaurangverksamheten. Om dessa åtgärder visar sig i ett senare skede inte vara tillräckliga finns det en risk att restaurangen kommer behöva vidta åtgärder för att minimera buller från verksamheten.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats avseende tillvägagångssätt i bygglovsskedet vid val av koppar- eller zinktak. Planbeskrivningen har justerats avseende möjligheter att reglera i befintligt tillstånd. Vidare har i planbeskrivningen förtydligats vikten av att den nya takterrassen uppförs med ett balkongräcke med bullerdämpande effekt.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras.

7. Socialförvaltningen Centrum

Socialförvaltningen Centrum bedömer att de ändringar som gjorts i planförslaget inte ger förvaltningen skäl till att lämna ytterligare synpunkter. Efter samrådet har endast vissa justeringar och förtydliganden i planhandlingarna gjorts.

De synpunkter som socialförvaltningen framförde under samrådet kvarstår i delar. Förvaltningen ser fortfarande risker med att det endast finns en översiktlig beskrivning av eventuella åtgärdsförslag. Förvaltningen ser därmed en stor risk med att processen för SKA och BKA blir otydlig och svår att följa. Vidare saknas fortfarande ett omhändertagande av identifierade brister och förvaltningen anser att en vidareutveckling av arbetet med att konkretisera och prioritera åtgärdsförslag behövs för att följa den inom staden beslutade processen för SKA och BKA. Förvaltningen vill särskilt betona vikten av att kunskap och erfarenheter från planarbetet omhändertas och att förutsättningar säkras för ett omhändertagande i andra processer och projekt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Kontoret bedömer att de sociala aspekterna har tagits omhand i tillräcklig utsträckning med hänsyn till planförslaget begränsade omfattning och påverkan.

8. Trafikkontoret

Trafikkontoret ställer sig positivt till utbyggnad av detaljplanen under förutsättning att parkeringsfrågan löses. Eftersom detaljplanen innebär ett tillskott på endast cirka 3–6 bostäder krävs ingen mobilitets- och parkeringsutredning i vanlig bemärkelse. Ett avtal gällande parkering och mobilitet behöver tecknas mellan fastighetsägaren och trafikkontoret. Denna fråga kommer också att bevakas i bygglovsskedet.

Trafikkontoret rekommenderar att alternativ nödutrymningsväg säkerställs då uppställning av höjdfordon på allmän plats/gata inte kan garanteras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Ett mobilitetsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och trafikkontoret inför antagandet av detaljplanen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**9. Lantmäterimyndigheten**

En redaktionell justering i plankartan föreslås. I övrigt har Lantmäterimyndigheten inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Plankartan justeras enligt förslag.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen avser att synpunkter som de hade i samrådsskedet avseende riksintresse kulturmiljö, markföroreningar och skyfall har hanterats på ett godtagbar sätt.

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.

Kommentar:

Noteras.

11. Trafikverket

Har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

12. Sätla Holding AB, Inom Vallgraven 56:1

Sätla Holding AB och Magasinsgatan 3 i Gbg Förvaltnings Kommanditbolag, har inkommit med granskningsyttrande via ett ombud. Sätla (kommanditbolaget) är ägare av fastigheten Inom Vallgraven 56:1 (direkt angränsande till planområdet) samt hyresvärd till hyresgäster som bl.a. bedriver följande verksamheter: restaurangerna Puta Madre, Basque, Magazzino, Brewers Beer Bar, Beijing 8/Koie Ramen samt gymnasieskolan Kitas gymnasium.

Fastighetsägaren motsätter sig av flera skäl planförslaget i nuvarande utformning. I yttrandet vid samråd framfördes flera synpunkter, som vidhålls. De önskar nu göra följande tillägg och menar att de även ser stadsbyggnadskontorets bemötande av samrådssynpunkterna som problematisk.

Fastighetsägaren menar att enligt stadsbyggnadskontorets redovisning råder osäkerhet om riktvärden för buller kommer att klaras. Dessutom beaktar inte mätningarna ljud från människor och musik från kringliggande verksamheter. Det är problematiskt då detta är ljudkällor som med säkerhet finns och som inte är obetydliga.

Vidare motsätter sig fastighetsägaren eventuella åtgärder genom ändringar i serveringstillstånd och ser det som illavarslande och inte heller förenligt med stadens ambition om att skapa förutsättningar där både verksamheter och bostäder kan finnas. Det menas att alternativt att inskränka serveringstillstånd visar att planförslaget utgör ett reellt hot mot befintliga verksamheter och att planförslaget inte är utformat med skälig hänsyn till befintliga förhållanden. Det tyder på frånvaron av eller bristande lagenlig intresseavvägning mellan de olika intressen som ställs mot varandra. Det påpekas att fastighetsägare och dess hyresgäster har enskilda intressen av att få fortsätta bedriva befintliga verksamheter och möjlighet till naturlig utveckling av dessa. Att verksamheterna utgör även ett allmänt intresse och behöver kunna fortsatt bedrivas, frodas och utvecklas. Makarna Tods Plats och Magasinsgatan är mycket uppskattade av både göteborgare och besökare, varför en inskränkning i verksamheterna också ger negativ påverkan på ett allmänt intresse av en attraktiv stad med ett levande nöjesliv.

Fastighetsägaren invänder i stadsbyggnadskontorets bedömning avseende planförslagets skuggpåverkan och menar att den kumulativa verkan/marginalpåverkan som uppstår inte tycks beaktas samt att uppfattningen verkar vara att redan utsatta lägen får tåla ytterligare försämringar. De menar att en plats som har ett bra solläge är mer tåligt för ny avskärmande bebyggelse än en plats som redan har ett mycket begränsat solläge.

På Makarna Tods Plats där verksamhetsutövare lyckats skapa attraktiva och uppskattade restauranger med uteserveringar trots svårt solläge, kan små försämringar leda till stora negativa konsekvenser och den lilla lunga av inbjudande stadsrum med uppskattade uteserveringar som idag finns mitt i en annars mycket trång del av staden riskerar att förlora sin möjlighet att just fungera som lunga om solljuset begränsas ytterligare. En mindre attraktiv plats leder även till färre antal personer i omlopp vilket kan medföra ökad otrygghet vilket motverkar stadens vilja att minska otrygghet i området. En mörk bakgata upplevs rimligen som mer otrygg än en levande plats med många restaurangbesökare.

Även när det gäller dagsljus menar fastighetsägaren att stadsbyggnadskontoret verkar bortse från den negativa kumulativa påverkan som detaljplanen kommer att få på befintliga verksamheter. Som beskrivits ovan är redan utsatta lägen särskilt känsliga för tillkommande begränsningar.

Vidare resonerar fastighetsägaren kring syftet med det aktuella planförslaget om att säkerställa pågående användning av befintlig byggnad och bevarande av den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag samt att möjliggöra en påbyggnad med omkring tre till sex bostäder.

Fastighetsägaren menar att påbyggnaden svarar endast upp mot syftet att möjliggöra tre till sex nya bostäder och inte bidrar inte till att säkerställa pågående användning av befintlig byggnad eller bevarande av den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag, snarare tvärtom.

Fastighetsägaren motsätter sig endast den delen av planförslaget som avser påbyggnad av befintligt hus.

Det lyfts också upp att man vid planläggning enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen och en intresseavvägning ska alltid göras samt att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga förhållanden.

Fastighetsägaren menar att påbyggnaden med ett fåtal bostäder är det enda i planförslaget som bidrar till en negativ omgivningspåverkan. Denna består bl.a. i ökad skuggbildning och att det tillkommer en reell risk för att de nya bostäderna kan föranleda inskränkningar i pågående markanvändning. En intresseavvägning ska göras mellan intresset av tre till sex tillkommande bostäder och de negativa omgivningspåverkningarna som detta medför. Fastighetsägaren ifrågasätter om nybyggnation av så få som tre till sex bostäder utgör ett allmänt intresse, även beaktat bostadsbrist. Någonstans går rimligen gränsen för hur få tillkommande bostäder som kan konstituera ett allmänt intresse. De motstående intressena är många, starka och både enskilda och allmänna. De motstående enskilda intressena består primärt i befintliga verksamheters intresse av att fortsätta bedriva verksamheter utan tillkommande begränsningar och försämringar, så som försämrade sol- och dagsljusförhållanden samt eventuella begränsningar av t.ex. ljudvolym eller serveringstillståndstider. Sådana försämringar/begränsningar kan leda till bl.a. inkomstbortfall för verksamheterna och för fastighetsägare/hyresvärd. Negativ påverkan på verksamheterna leder troligen vidare till negativa följder för allmänna intressen. Om verksamheterna tvingas stänga eller begränsa sina öppettider eller får försämrade intäkter kan det leda till bortfall av arbetstillfällen samt ett försämrat och fattigare nöjesliv för både göteborgare och besökare.

Fastighetsägaren vill att det även ska beaktas att staden så sent som för ca ett år sedan antog nya planbestämmelser för fastigheten Inom Vallgraven 56:1 (1480K-2-5567). Genomförandetid är fem år och den löper fortfarande. De nya planbestämmelserna anger "Gymnasieskola" som användning av kvartersmark (utritad över hela fastigheten Inom Vallgraven 56:1). Syftet med ändringen var att möjliggöra användningen gymnasieskola. Nu har staden i samrådsredogörelsen för det nya planförslaget uttalat att det p.g.a. den planerade tillbyggnaden finns risk för otillräckligt dagsljus i delar av gymnasieskolans lokaler. Vad som närmare menas med "otillräckligt dagsljus" framgår inte, men det kan tolkas som att det blir olämpligt eller otillåtet att bedriva gymnasieskola där. I så fall inskränks den markanvändning som har fastslagits i en tidigare detaljplan, som har genomförandetid kvar. I praktiken kan det bli så att delar av område som enligt gällande detaljplan med kvarvarande genomförandetid anges för gymnasieskola inte längre kan eller får användas för just gymnasieskola. Om samma inskränkning i stället hade planerats genomföras genom en planändring i 1480K-2-5567, så hade det inte varit tillåtet om någon fastighetsägare motsatt sig det, se 4 kap. 39 § PBL.

Det påpekas att syftet med en genomförandetid för detaljplaner är att skapa förutsägbarhet och trygghet för berörda, vilket inte blir fallet om staden skulle anta en ny detaljplan som medför inskränkningar i en annan som fortfarande har genomförandetid kvar. Sådana ageranden gör det mycket svårt att planera verksamheter.

Fastighetsägaren menar att det vore olämpligt och stridande mot syftet med regelverket avseende genomförandetider för detaljplaner om en ny detaljplan tillåts inskränka markanvändningen enligt en annan som fortfarande har genomförandetid kvar. I så fall skulle reglerna avseende genomförandtider i praktiken kringgås.

Slutligen framför fastighetsägaren att de instämmer i kulturförvaltningens samrådsyttrande.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har gjort beräkningar av trafikbuller samt mätningar och beräkningar av buller från tekniska installationer och bedömt att dessa källor klarar gällande riktvärden och inte utgör något hinder för detaljplanen, vilket miljöförvaltningen instämmer i. När det gäller ljud från människor och musik finns det ingen tydlig vägledning kring mätningar och beräkningar. Kontorets samlade bedömning är att bostäder är en lämplig markanvändning och risk för störningar från befintliga uteserveringar både på gatan och på innergården bedöms kunna undvikas genom att fasader dimensioneras med tillräckligt god ljudisolering, i synnerhet mot låga frekvenser som är vanligt förekommande från musikanläggningar, för att kunna uppnå riktvärden i Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13).

Kontoret har blivit uppmärksammat på att det finns ett beslut rörande alkoholservering på innergården och att det inte går att begränsa verksamhetens serveringstider genom att reglera i ett redan befintligt tillstånd. Planbeskrivningen justeras med avseende på detta. Om störning uppkommer för närboende kan miljöförvaltningen däremot ställa krav på verksamheten att de ska se till att de uppfyller riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Verksamhetsutövare har dessutom generellt en skyldighet att följa de allmänna hänsynsreglerna enligt 2 kap. 1–3 § miljöbalken. Med hänsyn till att det redan finns befintliga bostäder inom planområdet vars uteplats/takterrass vetter mot uteserveringen, finns det redan idag risk för störningar. I dagsläget och vid tiden för miljöförvaltningens bedömning om permanent serveringstillstånd hade det inte kommit in några klagomål från de boende.

För att ytterligare minimera risk för störningar på uteplatsen/takterrassen, som efter ombyggnaden hamnar något högre upp och längre ifrån från uteserveringen, kommer ett balkongräcke att väljas som även har en bullerskyddande effekt.

Påbyggnadens påverkan på solljus på den uppskattade Makarnas Tods Plats är marginellt och bidrar inte i någon större utsträckning till försämring av solljusförhållandena på de allmänna platserna att det skulle ge en betydande olägenhet för passerande och besökare. En mindre dagsljusförsämring som uppstår på grund av påbyggnaden bedöms även den vara acceptabel och inte en sådan olägenhet som skulle hindra planläggningen. Denna bedömning görs även med utgångspunkt i att det handlar om ett mycket centralt läge där förtätning som kan innebära skydd sikt, skuggning, insyn mm är något som de berörda har att förvänta sig. Vidare är en måttlig förtätning i stadskärnan i linje med stadens strategier och även med påbyggnaden utmärker sig inte projektet mot bebyggelse som i övrigt finns inom Vallgraven.

Trots att det begränsade antalet tillkommande bostäder i mycket lite utsträckning bidrar till det allmänna intresset av att uppföra bostäder, innebär de ett enskilt och ekonomiskt intresse för fastighetsägaren. Utveckling av fastigheten med fler bostäder är också i linje med stadens intentioner för stadskärnan. Markanvändningen som genom de befintliga bostäderna sedan länge finns på fastigheten, bekräftas.

När det gäller genomförandetiden är kontorets bedömning att en pågående genomförandetid för den angränsande detaljplanen inte utgör ett hinder för det

som föreslås i denna detaljplan. Och tvärtom, denna detaljplan försvårar inte den nya markanvändningen för intilliggande fastigheten, tillika pågående användningen gymnasieskola, trots en mindre försämring avseende dagsljus.

13. Castellum, Inom Vallgraven 57:2

Castellum äger genom bolaget Castellum Väst AB fastigheterna Inom Vallgraven 57:2 och Inom Vallgraven 57:10 som ligger i anslutning till aktuellt planområde. Vi har tagit del av granskningshandlingarna och är fortsatt positiva till planförslaget då det bidrar till en önskvärd förtätning av bostäder i centrala lägen i Göteborg.

Vi har inga ytterligare synpunkter att tillägga utan ser fram emot att möjliggöra för detta framåt.

Kommentar:

Noteras.

14. Vasakronan AB, Inom Vallgraven 59:14

Vasakronan AB äger fastigheten Inom Vallgraven 59:14 genom det helägda bolaget KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg.

Fastighetsägaren är i grunden positiv till detaljplaneförslaget och att staden kan förtätas och att nya lokaler men framför allt bostäder kan skapas inom den centrala staden. Förtätning innebär dock i många fall att dagsljusförhållandena försämras för intilliggande fastigheter.

Den berörda fastigheten ligger direkt söder om aktuell detaljplan och är den fastighet som påverkas mest genom påbyggnaden. Detta konstateras också i planbeskrivningen på sidan 27:

”...De flesta utrymmen som har dåliga dagsljusförhållanden är enligt tillgängliga bygglovsritningar kontorslokaler. För kontorslokaler ger lösningar som öppna kontorslandskap större möjligheter att uppfylla dagsljuskraven än enskilda kontorsrum. Utrymmen utan krav på dagsljus, så som förråd och konferensrum, kan placeras där tillgång till dagsljus är som sämst. När det gäller fastigheten Inom Vallgraven 59:14, där förslagets negativa påverkan är som mest märkbar, finns i några våningsplan även möjlighet till genomgående ytor där en sida vetter mot gården och får ytterligare tillgång till dagsljus”.

Fastighetsägaren kan inte acceptera att man kan försvara en negativ konsekvens gällande dagsljus för angränsande fastighet genom att argumentera för att drabbad fastighet skall nyttjas på annat sätt eller tvingas bygga om denna fastighet.

Kommentar:

Den dagsljusförsämringen som uppstår på grund av påbyggnaden bedöms vara acceptabel och inte en sådan olägenhet som skulle hindra planläggningen. Denna bedömning görs med utgångspunkt i att det handlar om ett mycket centralt läge där förtätning som kan innebära skymd sikt, skuggning, insyn mm är något som de berörda har att förvänta sig. Vidare är en måttlig förtätning i stadskärnan i linje med stadens strategier och även med påbyggnaden utmärker sig inte projektet mot bebyggelse som i övrigt finns inom Vallgraven.

Försämringen som uppstår genom denna planläggning innebär inte att en ombyggnad är nödvändig eller att försämringen är sådan att den ens upplevs i ett kontorsrum, där det är vanligt med artificiellt ljus även under dagtid. Kravnivåer

på dagsljus enligt BBR, så som redovisade i utredningen till detaljplanen, gäller vid nybyggnad. Vid ändring av en byggnad i form av en tillbyggnad, ändrad användning eller andra invändiga ändringar kan det vara acceptabelt med något större avvikelser än vid nybyggnad, vilket i så fall provas i bygglov om ändringen är bygglovspliktig.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

15. Glenn i GBG

Glenn i GBG AB bedriver på Magasinsgatan 3 i Göteborg restauranger under namnen Puta Madre och Basque. De vill ytterligare en gång emotsätta sig detaljplanen.

Det påpekas att Basque har stor uteservering på Magasinsgatan i direkt anslutning till fastigheten (Inom Vallgraven 56:2) med serveringstillstånd till 01.00 samt att Puta Madre har en stor terrass i två etage på innergården med direkt anslutning till fastigheten (Inom Vallgraven 56:2) denna med serveringstillstånd till 01.00.

Verksamheterna har i dagsläget 14 tillsvidareanställda och sysselsätter ytterligare ungefär 20 deltidsanställda på årsbasis. Det blir åtskilliga fler om alla restauranger på gatan räknas in.

Verksamhetsutövarna har redan tidigare lyft oron i frågan kring hur detaljplanen skulle kunna leda till att öppettider på uteserveringar och terrasser kommer påverkas negativt och att detta kan leda till att man inte längre kan bedriva verksamhet.

De citerar planbeskrivningen, ”Om det skulle uppstå behov av att begränsa ljudpåverkan från musik och människor inom gårdsmiljön kan detta göras exempelvis genom serveringstillstånd med reglerade tider”, och ställer sig frågande till om detta ens är något SBK får lov att gå in och detaljstyra alt föreslå till fördel för planintressentens intressen?

Deras serveringstillstånd är giltiga och gäller tillsvidare, krävs det inte en lagändring för att kunna genomföra en sådan omarbetning?

Varför har inte deras intresse att få driva vidare verksamheter i befintlig regi tagits i beaktning. De undrar om detta kan kallas rättssäkert?

De ställer sig ännu en gång frågande till varför det inte gjorts någon ljudmätning med avsikt att mäta den ljudpåverkan som musik och människor på uteserveringar och terrasser avger. Detta för att kunna göra en bedömning om det verkligen är klokt att placera fler bostäder i just detta område där det redan finns ett etablerat och mycket uppskattat uteliv. Detta har inte ens tagits i beaktning i planbeskrivningen, menar de.

Varför skulle kyrkans plan om 3–6 lägenheter, väga tyngre än deras verksamheter, arbetstillfällena som dessa genererar och det kultur- och upplevelseliv som byggts upp under 15 år. Magasinsgatans restauranger runt Makarna Tods Plats har verkat här under lång tid och har och kommer även framåt att skapat oräkneliga arbetstillfällen, framförs det. Platsen har även blivit ett mycket populärt mål för både göteborgare och turister.

Skulle verksamhetsutövarna bli tvungna att stänga uteserveringar och terrasser kl. 22.00, som de menar SBK ser som en lösning på ”ljudpåverkan”, skulle det inte längre vara ekonomiskt försvarbart att bedriva kvällsverksamhet under säsongen

maj-september. Restaurangstråket som sådant skulle dö helt under den här perioden då möjligheten att sitta ute efter 22.00 inte längre kan erbjudas. De blir direkt oattraktiva som besöksmål pga. tidig stängning, jämfört med andra restaurangstråk. Att besöka den del av Magasinsgatan runt Makarna Todds Plats kommer inte längre vara ett alternativ för många gäster då kvällen måste avslutas tidigt alternativt får ett avbrott som är icke önskvärt. Gäster kommer helt enkelt leta sig till ett restaurangstråk där man kan vistas hela kvällen utan tidigt avbrott, menar man.

Det framförs att skulle SBK:s lösning bli verklighet så skulle de berörda restaurangerna tappa uppskattningsvis 50 % av sin omsättning. Då maj till september är månader när man vill sitta ute och då gästerna gärna äter senare på kvällen skulle det mer eller mindre vara meningslöst för de att bedriva verksamhet under denna period.

Som en konsekvens av detta så skulle man således behöva säga upp 50% av personalstyrkan om inte mer och mest troligt behöva omförhandla de tillsvidareanställningar man har idag till otrygga säsonganställningar. Detta skulle även leda till att man blir en oattraktiv arbetsgivare som inte längre kan tillhandhålla trygga anställningar. Utmaningen med att få tag i kompetent personal post-corona är stor som den är. Skulle bli omöjlig om man bara har verksamhet halva året, framförs det.

Detta är visserligen en uppskattning, men man har ju under två år med Covid-restriktioner fått smaka på just hur förödande tidsbegränsningar i serveringstillstånd kan vara, trots att det fanns en kompensation från staten för begränsade öppettider och restriktioner vilket var skillnaden mellan konkurs och överlevnad. När regeringen beslutade om att restauranger var tvungna att stänga kl 22:30 tappade vi 70 % av vår omsättning, när det sedan blev 20:30 tappade vi 90 % av vår omsättning.

Man menar att nu kommer en ny myndighet (SBK) och tycker att Svenska Kyrkan ska få bygga ett fåtal lägenheter och verksamhetsutövaren ska leva med nya, denna gång permanenta restriktioner av deras serveringstider. De menar att detta leder till slutet för restaurangnäringen runt Makarnas Todds Plats, åtminstone kvällstid.

Verksamhetsutövarna undrar om man ens tänkt efter vad detta innebär för de som företagare i området och deras anställda? Samt om kommunen anser att detta har prövats på ett rättvist sätt där allas intressen har tagits i beaktning!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret justerar i planbeskrivningen så det blir tydligt att det inte går att ändra i ett redan befintligt serveringstillstånd. Se mer utförligt svar i kommentar till yttrande nummer 12.

16. Kitas Gymnasium

Verksamhetsutövaren bedriver idag skolverksamhet i lokaler på Magasinsgatan 3 (Kitas Gymnasium). Man har ungefär 300 elever som studerar här dagligen. Enligt den ljusutredning som genomförts har man kommit fram till följande:

"Av utrymmena som vetter mot gården bedöms i några av skolans grupprum två trappor upp (fasad mot söder) uppstå risk för otillräckligt dagsljus".

För verksamhetsutövaren är det svårt att acceptera att lokaler där man genomför undervisning med elever dagligen, drabbas på så sätt att man inte får tillräckligt dagsljus.

De utrymmen verksamheten idag har är begränsade och att man inte skulle kunna använda den yta på samma sätt som tidigare skulle drabba elever och möjligheten för eleverna att studera i en bra arbetsmiljö.

Detta kan innebära att man behöver se över möjligheterna att få tag på mer yta i huset. Om man ska hitta en yta på 50–70 m², så kommer detta bli en ny kostnad för verksamheten som i förlängningen drabbar eleverna då pengarna måste tas från de intäkter man får för eleverna. Alternativt att man inte kan ta in lika många elever som tidigare då man inte har lika stor användbar yta, vilket gör att deras totala intäkter minskar som då i slutändan drabbar eleverna.

Kitas gymnasium ifrågasätter huruvida stadsbyggnadskontoret har gjort en korrekt intresseavvägning mellan intressena att anta detaljplanen och de intressen som talar mot detaljplanens antagande. Som man förstår saken tillskapas endast ett fåtal bostäder på bekostnad av att deras och andras verksamheter i olika omfattning begränsas. Det måste beaktas, menar man, att staden så sent som för ca ett år sedan antog nya planbestämmelser för fastigheten där vi bedriver verksamhet (1480K-2-5567). Genomförandetiden löper fortfarande. Syftet med planbestämmelserna var att möjliggöra användningen gymnasieverksamhet och dylik verksamhet. Således bekräftade staden att markanvändningen gymnasium var lämplig och önskvärd. Av denna anledning har man räknat med att kunna bedriva just gymnasium utan tillkommande begränsningar/negativ påverkan och man har inte haft att räkna med bortfall av dagsljus i deras gymnasielokaler. Dagsljusbortfallet är en betydande olägenhet som inte ska behöva tålas och som verksamhetsutövaren inte har haft att räkna med. Därför är den planerade planläggningen olaglig. Man finner det vidare anmärkningsvärt att staden är i färd med att ta fram en detaljplan som medför en överhängande risk för begränsningar av en markanvändning som bekräftats som lämplig och önskvärd för en så kort tid sedan.

Det framförs att sådana ageranden gör det svårt att planera en verksamhet, särskilt en så viktig verksamhet som en skola.

Kommentar:

Den dagsljusförsämringen som uppstår på grund av påbyggnaden bedöms vara acceptabel och inte en sådan olägenhet som skulle hindra planläggningen. Denna bedömning görs med utgångspunkt i att det handlar om ett mycket centralt läge där förtätning som kan innebära skymd sikt, skuggning, insyn mm är något som de berörda har att förvänta sig. Vidare är en måttlig förtätning i stadskärnan i linje med stadens strategier och även med påbyggnaden utmärker sig inte projektet mot bebyggelse som i övrigt finns inom Vallgraven.

Försämringen som uppstår genom denna planläggning handlar om risk för otillräckligt dagsljus för bostäder i första hand. Den behöver inte nödvändigtvis ens upplevas i kontor, klassrum eller grupprum där det är vanligt med artificiellt ljus även under dagtid eller ett rum som har lägre rumsdjup. Kravnivåer på dagsljus enligt BBR, så som redovisade i utredningen till detaljplanen, gäller vid nybyggnad. Vid ändring av en byggnad i form av en tillbyggnad, ändrad användning eller andra invändiga ändringar kan det vara acceptabelt med något

större avvikelser än vid nybyggnad, vilket i så fall provas i bygglov om ändringen är bygglovspliktig.

För svar avseende intresseavvägning och genomförandetid se kommentar till yttrande nummer 12.

17. Lynk & Co

Lynk & Co yttrar sig i egenskap av hyresgäst och verksamhetsutövare i fastigheten Inom Vallgraven 56:1 med adress Ekelundsgatan 4.

Lynk & Co bedriver idag verksamhet i form av butik, showroom och mötesplats. I syfte att öka kännedom om Lynk & Co som varumärke samt dess varor och tjänster anordnar man diverse tillställningar och evenemang, vilka innefattar en ökad ljudvolym från människor och musik. Dessa tillställningar och evenemang utgör centrala delar av Lynk & Co:s verksamhetsstrategi och är således mycket viktiga för att Lynk & Co ska kunna bedriva sin verksamhet.

Den föreslagna detaljplanen och påbyggnaden riskerar att, direkt eller indirekt, negativt påverka Lynk & Co:s möjligheter att anordna sådana tillställningar och evenemang, vilket i sin tur får till följd att Lynk & Co:s omsättningsmöjligheter påverkas negativt. Lynk & Co anser inte att ljud- och bullerfrågan utretts i tillräcklig utsträckning och med beaktande av ljud och buller från utåtriktade verksamheter. Man påpekar att riskerna för negativ inverkan på Lynk & Co:s befintliga verksamhet vid ett godtagande av detaljplanen och påbyggnaden betonas ytterligare genom stadsbyggnadskontorets kommentar om att begränsningar i verksamhetsutövningen kan bli aktuella för att tillgodose framtida boendens behov.

Med anledning av dessa skäl motsätter sig Lynk & Co den föreslagna detaljplanen och påbyggnaden på Magasinsgatan 5.

Kommentar:

För svar avseende ljud- och bullerfrågan se kommentar till yttrande nummer 12.

Övriga

18. Bror Johansson & Co

Anser att förslaget är superfint, men önskar fler våningar där brandmuren intill borde sätta ribban. Många hus går inte att förtäta, menar man och då behöver vi förtäta det vi kan. Kämpa på med fler bostäder inom Vallgraven för att öka trygghet och köpkraft. Kanske är det konstruktionen som sätter gränser för fastighetsägaren och då behöver staden släppa upp fler våningar för att projektet skall få ihop kalkylen. Undrar om SBK önskat fler våningar eller satt gräns.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

19. Boende på adress 1

Anser att det är ett bra förslag, men påpekar att ljusnedsläppet till ytan med uteserveringar bör behållas; huset blir högre och då också skuggar mer.

Ytan bortanför huset med torgkänsla är väldigt trevlig och att då detta hus bryter av det och skulle hellre se att huset blir smalare och högre än bara högre. Förstår att man kanske måste riva det då och bygga helt nytt. Men erfarenheten säger att

det kommer man nästan behöva göra ändå för att förstärka befintligt för en våning till. Som exempel på detta lyfts Kungsgatan 56.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen avseende störningar från de utåtriktade verksamheterna, dagsljus samt hantering av eventuell koppar- eller zinktak. Utöver detta har ett fåtal redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen och plankartan. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sandra Trzil
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB med dotterbolag
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatsnämnden/ Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde 02 Centrum
Stadsledningskontoret,
Avdelningen för planering och analys
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Trafikverket

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt
Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt
Funktionsrätt Göteborg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum

2022-04-06

Ärendebeteckning

402-13010-2022

Göteborgs kommun

sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2022 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 (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Göteborgs stad har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som länsstyrelsen hade i samrådsskedet avseende riksintresse kulturmiljö, markföroreningar och skyfall.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljö- samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstson
Samhällsavdelningen, Enhetens för samhällsydd och beredskap, Rebecca
Thordwaldsdotter
Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Johan Apelman
Funktionschef Plan och bygg