



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-02-18
Diarienummer: 0653/16

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 5 maj 2021 – 25 maj 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Sammanlagt 18 yttranden har inkommit, varav 2 inkom efter samrådsperiodens slut. Inkomna yttranden berör i huvudsak frågor kring kulturmiljö, sol- och dagsljus samt mindre justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Kontoret har bedömt att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och genomförandet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att synpunkterna avseende hälsa/säkerhet och riksintresse för kulturmiljövård bemöts på ett tillfredställande sätt. Länsstyrelsen meddelar även i sitt yttrande att man delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Inkomna synpunkter från berörda, sakägare och närboende i området handlar bland annat om oro för negativ påverkan vad gäller sol- och dagsljusförhållanden. Synpunkter har också förts fram avseende störningar från de befintliga verksamheterna, framför allt uteserveringar, mer specifikt oro för att de befintliga verksamheterna kan komma att drabbas av begränsningar på grund av de tillkommande bostäderna. I yttrandena lyfts även att påbyggnaden innebär förändring i skalan som påverkar upplevelsen och försvårar läsbarheten av kulturmiljön.

Inför granskning har några kompletterande utredningar gjorts. En historisk inventering avseende föroreningar har tagits fram åtföljt med en porgasundersökning. Planområdet har även utretts med avseende på buller från tekniska installationer. Förslagets tillgång till och påverkan på dagsljus har analyserats och en mindre komplettering har gjorts i solljusstudier. Utredningarna biläggs handlingarna.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre kompletteringar, justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

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. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser behov av några förtydliganden och ändringar i planbeskrivningens avsnitt som handlar om avfall respektive vatten och avlopp. Kretslopp och vatten ser också behov av att en upplysning gällande lägsta golvnivå läggs till på plankartan.

Avfall

Kretslopp och vatten ser positivt på att man i planhandlingarna säkerställer att dragvägen för avfallskärl blir max 25 meter lång, planerar för bostadsnära insamling av avfall, samt avser komplettera miljörummet med ett till rum som separerar verksamheternas avfall från bostädernas.

Kretslopp och vatten framför i sitt yttrande information som är viktig för exploatören att ta hänsyn till vid projektering och genomförande av detaljplanen.

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till befintliga serviser i Magasinsgatan. Allmän VA-ledningsutbyggnad inom och/eller utom planområdet bedöms ej krävas.

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 Göteborg stads hemsida.

Trafikverket har en dricksvattenledning för brandvatten i Götatunneln vilken är belägen i närheten av planområdet.

Dagvattenhantering/Skyfallshantering

Detaljplanen ska följa de rekommendationer som tagits fram i dagvatten- och skyfallsanalysen.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning kan ske till befintliga serviser i Magasinsgatan. Vid genomförande av planen

kan dricksvattenservisen komma att behöva uppdimensioneras, vilket bekostas av exploitören.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Ekonomi

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 120tkr enligt VA-taxa för år 2021. Mervärdesskatt tillkommer. Detta under förutsättning att befintlig dricksvattenservis uppdimensioneras.

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen bedöms som god.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Planhandlingarna justeras enligt förslag.

2. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen konstaterar att det till ärendet tagits fram två kulturhistoriska underlag *Kulturmiljörapport 2020:03* (Göteborgs Stadsmuseum, juni 2020), samt *Byggnadshistorisk utredning*, (Antiquum AB, 2020-06-08).

Bebyggelse

Kulturförvaltningen avstyrker detaljplaneförslaget i de delar som innefattar en påbyggnad av huset. Förvaltningen anser att de ytterst få lägenheter som tillskapas genom förslaget inte kan motivera det allvarliga ingrepp i kulturmiljön som detaljplaneförslagets genomförande skulle ge upphov till. Förvaltningen anser att förslaget riskerar att allvarligt skada de mycket höga, riksintressanta kulturmiljövärden som byggnaden på Magasinsgatan 5 representerar och förmedlar.

De båda framtagna kulturmiljöunderlagen slår fast att riksintresseuttrycken *De trånga bakgatorna* samt *Det tidiga 1800-talets stadsnydaning* riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Byggnaden på Magasinsgatan 5 har i de båda underlagen identifierats utgöra en av få relativt oförändrade representanter inom vallgraven från det tidiga 1800-talets stadsnydaning, vilket gör den unik i sitt stadsbyggnadshistoriska sammanhang. Byggnaden har en tidstrogen särprägel och kommunicerar stadens historiska framväxt i stadsrummet framförallt genom sin skala och placering.

Kulturförvaltningen delar de bägge kulturmiljöunderlagens slutsatser om att en påbyggnad skulle riskera att kraftigt förminska möjligheten att uppleva och förstå byggnaden som en av få representanter för Göteborgs historiska bakgatubebyggelse i tre våningar.

Detaljplaneförslaget motiveras med att det riksintressanta, allmänna intresset för kulturmiljö ställs mot det allmänna intresset att öka antalet bostäder i innerstaden i linje

med stadens Översiktsplan, och att den negativa påverkan på kulturmiljön kan mildras genom en god gestaltning och ett delvis återställande till äldre utseende.

Kulturförvaltningen delar inte denna bild och vill lyfta fram de skrivelser som Göteborgs stad själva tagit fram till den nya fördjupade översiktsplanen som berör den historiska stadskärnan. I granskningshandlingen till den Fördjupade Översiktsplanen för Centrala Göteborg (Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården) anges att *Byggnader i visuellt strategiska lägen, såsom t ex hörnhus, fondmotiv och fronter mot öppna platser, har en nyckelroll i stadsbilden och ska särskilt värnas. Vidare sägs att Den traditionellt låga bebyggelsen och småskalig fastighetsindelning ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.*

Kulturförvaltningen anser att dessa skrivelser är direkt överförbara till det aktuella ärendet och att de ska tillämpas för att undvika den här typen av förändringar av stadskärnans äldre bebyggelse.

Kulturförvaltningen ser däremot positivt på ambitionerna som delvis strävar efter att återställa ett äldre utförande och ställer sig positiva till förslaget i de delar som avser att befästa den befintliga byggnaden, att införa skydds-, varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud, samt på ambitionen att delvis återställa fasadens äldre uttryck. Utifrån berättelsen om riksintressets uttryck om *de trånga bakgatorna* och *det tidiga 1800-talets stadsnydaning* menar förvaltningen att det är av yttersta vikt att bevara, och även stärka egenskaperna hos de få kvarvarande byggnader från denna epok.

Ett stärkande av byggnadens skydd och ambitioner att delvis återskapa ett äldre utseende kan dock enligt kulturförvaltningen inte motivera ingrepp som kraftigt försvagar samma byggnadsvärden på en övergripande nivå. De kulturhistoriska värden som byggnaden besitter som objekt och som del av riksintresseområdet behöver ses och hanteras som en helhet.

Fornlämningar

Fastigheten ingår i fornlämningen RAÄ Göteborg 216:1. Grundförstärkningsåtgärder, ingrepp i grunden, källaren eller i marken berör fornlämningen och kräver tillstånd hos Länsstyrelsen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kontoret kvarstår vid bedömning att planförslaget är välavvägt och att det är relevant att tillskapa fler bostäder i stadskärnan trots att det uppstår en negativ påverkan på kulturmiljön. Denna bedöms ha hanterats genom att man genom planen säkerställer bevarande och upprustning av det befintliga huset och att påbyggnaden arkitektoniskt anpassas till den befintliga byggnadens karaktär. Men anledning av Länsstyrelsens synpunkter har förhållningssätt till den ursprungliga tegelfasaden och sockeln förtydligats.

3. Socialförvaltningen centrum

Socialförvaltningen Centrum tillstyrker förslag till Detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan och framför synpunkter enligt detta yttrande.

Förvaltningen ser generellt positivt på förslaget till detaljplan och på det sätt sociala aspekter åskådliggörs. Förslaget till detaljplan belyser den bristfälliga tillgången till grönytor, ytor för lek samt tillgång till kommunal service. Förvaltningen instämmer i att det särskilt saknas lugna och avskilda platser för avkoppling och vila. Förslaget till detaljplan bidrar däremot inte till att omhänderta de identifierade bristerna.

Förvaltningen ser fördelar med att trygghetsperspektivet tydligare omhändertas i beskrivningarna för de sociala förutsättningarna. Perspektivet finns med för konsekvenserna men kopplingen till nuläget och förutsättningarna bör förtydligas. Det bör även inkludera hur tryggheten kan variera olika tider på dygnet kopplat till restaurangstråket och hur det påverkar boendemiljön.

Vidare föreslår förvaltningen att användningen av begreppet stadsdel ses över då begreppet kan tolkas dels utifrån de tidigare stadsdelsnämndernas geografi, dels utifrån stadsdelen Inom Vallgraven. I vissa delar finns förtydliganden vilket är positivt, men avsnittet för Sociala förutsättningar behöver ses över.

I planbeskrivningen behandlas sociala aspekter och konsekvenser av planförslaget. Förvaltningen ser behov av att utveckla arbetet med att omhänderta, konkretisera och prioritera åtgärdsförslagen, vilket är en viktig del av processen för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser. För att åtgärderna ska kunna omhändertas behöver de vara tydliga och kopplade med en ansvarsfördelning. Det bör även framgå vilka åtgärder som kan omhändertas inom planområdet respektive utanför dess gränser. Det bör framgå även inom vilka skeden av planprocessen åtgärder behöver hanteras alternativt om de behöver hanteras i andra processer.

Förvaltningen instämmer i att takterrassen har potential att bli ett viktigt bostadskomplement och en plats för möten. Förvaltningen föreslår att takterrassens kvaliteter tydliggörs och konkretiseras som ett åtgärdsförslag enligt ovan för att säkerställa genomförande och kopplingen till genomförd social konsekvensanalys. På så sätt kan ett omhändertagande tydliggöras tillsammans med exempelvis ett säkerställande och diskussion om vilka som har tillgång till platsen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande tryggheten på platsen idag och så att begreppet stadsdel enbart används kopplat till stadsdelen Inom Vallgraven.

På grund av planförslagets begränsade omfattning och påverkan på omgivning, beskrivs de diskuterade eventuella åtgärdsförslagen översiktligt. Det som planförslaget inte rör över, så som tillgång till grönytor och kommunal service, behöver omhändertas i stadens strategiska arbeten och vid upprustning av de centrala miljöerna. Även om takterrassen är en viktig tillgång, är dess användning till stor del kopplat till vilken användning huset i övrigt får och svår att närmare reglera.

4. Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret anser att med utgångspunkt i att det är så få lägenheter som tillförs till ordinarie bestånd så ger detaljplanen en marginell effekt på behovet av skol- och förskoleplatser. Behovet bedöms kunna tillgodoses inom befintlig skol- och förskolekapacitet. Det är dock viktigt att påtala att det fortsatt finns en stor brist på

permanenta förskoleplatser i centrala staden och att de förskolor som finns har en avsevärt mindre friyta än enheter utanför de centrala stadsdelarna vilket ger en ökad nyttjandegrad på allmänna ytor.

Stadsledningskontoret ser svårigheter i att utöka befintliga enheter i innerstaden med fler avdelningar pga. den begränsade friytan. Även avseende skolplatser så finns det ett visst underskott, samtliga skolor inom 2 km avstånd från planområdet är nära eller har nått sitt kapacitetstak för flertalet årskurser. Ett flertal av skolorna når inte heller önskvärd organisationsstruktur vilket skapar begränsningar. Skolplatser i centrum är även attraktiva, genom eget val, för elever och föräldrar boendes utanför centrala staden.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Trafikkontoret

Trafikkontoret ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerad detaljplan, under förutsättning att parkeringsfrågan löses. Denna fråga kommer också att bevakas i bygglovsskedet.

Parkering och mobilitet

Eftersom detaljplanen innebär ett tillskott på endast ca 3–6 bostäder, behöver fastighetsägaren inte ta fram en mobilitets- och parkeringsutredning i vanlig bemärkelse. Ett avtal gällande parkering och mobilitet behöver dock i slutändan tecknas mellan fastighetsägaren och trafikkontoret.

Uppställning av stegbil

I det fall som allmän plats/gata ska nyttjas för uppställning av höjdfordon, s.k. stegbil, rekommenderar trafikkontoret att alternativ nödutrymningsväg säkerställs då sådan uppställningsplats inte kan garanteras, varken på kort eller lång sikt.

Ekonomi

Fastighetsägaren står för kostnaden för utbyggnad av kvartersmark, samt utgifter för eventuella ledningsflyttar. Detaljplanen kommer inte att medföra några kostnader för trafikkontorets del.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Ett mobilitetsavtal kommer att tecknas mellan fastighetsägaren och trafikkontoret inför antagandet av detaljplanen.

6. Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Allmänt

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget generellt inte har någon större miljöpåverkan. De synpunkter som finns redovisas nedan.

Markmiljö

Planförslaget anger att eventuell påverkan av föroreningar, till exempel från den kemtvätt som tidigare fanns i närheten, vid eventuell golvsänkning och utgrävning behöver utredas i det fortsatta planarbetet. Vi gör samma bedömning.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att val av takmaterial innebär en risk för att flera föroreningar kommer att uppnå till koncentrationsnivåer som 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. Vi föreslår att stadsbyggnadskontoret om möjligt bör komplettera planbestämmelsen om takmaterial med att inte tillåta koppar- eller zinkplåt, för att minska miljöpåverkan från det avrinnande takvattnet.

Miljömål

Planförslaget innehåller en avstämning mot stadens tidigare lokala miljömål. Dessa har sedan mars 2021 ersatts av stadens nya miljö- och klimatprogram. Planförslaget kan med fördel stämmas av mot miljö- och klimatprogrammet.

Kommentar:

Inför granskning har en historisk inventering avseende föroreningar gjorts för planområdet åtföljt med en provtagning med fokus på klorerade kolväten (alifater), rapporterna biläggs planhandlingarna. Det har påträffats klorerade kolväten i porgas i två av tre provpunkter, endast triklormetan (kloroform) och det i betydligt lägre halter än angivna referensvärden. I övrigt har inga detekterbara halter av klorerade kolväten uppmäts i dagvatten eller slam. Bedömningen är att det inte föreligger risk för människor eller miljö inför planerade arbete och inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga.

Kontoret bedömer att rekommendationen som finns i planbeskrivningen om att obehandlad zink och koppar ska undvikas är tillräcklig, för att inte begränsa bygglovs möjligheter att ställa krav enligt riksintresse för kulturmiljövården.

Planförslaget har stämts av mot miljömålen i stadens nya miljö- och klimatprogram och planbeskrivningen justerats därefter.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborg Energi AB med dotterbolag (Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar, Göteborg Energi Gasnät AB, Göteborg Energi GothNet AB)

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.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att ett föredömligt arbete har lagts ner på att utreda kulturmiljöfrågan. Avseende anpassning av planen till riksintresse för kulturmiljövård har Länsstyrelsen endast några få synpunkter på plankarta och planbestämmelser.

Länsstyrelsen anser också att markföreningssituationen behöver utredas vid det kommande schaktningsarbetet med tanke på att det funnits en kemtvätt i området. Det är därmed inte tillräckligt att överlåta hanteringen av den frågan till *om* man upptäcker något.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen påtalar gällande riksintresse för kulturmiljövården att den föreslagna skalförskjutningen påverkar byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte medför påtaglig skada då förslaget om påbyggnad reglerats på ett sådant sätt att det är arkitektoniskt anpassat till byggnadens kulturhistoriska karaktär. Länsstyrelsen bedömer vidare att det är lovvärt att planbestämmelserna medger en ombyggnad av den ursprungliga byggnaden som syftar till att stärka och förtydliga byggnadens kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen konstaterar att det till ärendet tagits fram två kulturhistoriska underlag i form av en kulturmiljörapport för Magasinsgatan 5 och dess omgivning (Göteborgs Stadsmuseum) liksom en byggnadshistorisk utredning (Antiquum AB). Länsstyrelsen anser att staden i detta ärende arbetat på ett strategiskt och ambitiöst sätt med att utreda byggnaden i sitt kulturhistoriska sammanhang samt de specifika antikvariska förutsättningarna för den berörda byggnaden.

Länsstyrelsen har dock några invändningar avseende planbestämmelserna. Dels rör det möjliggörandet av tegelfasad och att putsens kulör inte bestämts närmare. Länsstyrelsen anser att nytt tegel riskerar att förvanska byggnaden varför planbestämmelserna och planbeskrivningen behöver ses över så att det tydligt regleras/beskrivs att det är fråga om ett återställande av den ursprungliga tegelfasaden alternativt puts i ljus kulör som avses. Bedömningen grundar sig i att den byggnadshistoriska utredningen lyfter fram betydelsen av att fasaderna återfår ett mer ursprungligt utseende med antingen en ljus puts eller att de ursprungliga tegelfasaderna tas fram. Utredningen har inte omfattat förutsättningarna att ta fram de ursprungliga tegelfasaderna, men betonar den kulturhistoriska betydelsen av ett framtagande av de ursprungliga tegelfasaderna som stärkande för byggnadens historiska betydelse. Det är också det ursprungliga teglet som har betydelse för byggnadens kulturhistoriska värde. En helt ny tegelfasad riskerar att ytterligare försämra förståelsen och läsbarheten av byggnadens historiska sammanhang. Planbestämmelsen bör därför ändras så att den medger en putsad fasad i ljus kulör alternativt ett återställande till den underliggande tegelfasaden om så är möjligt.

Vidare har tilläggsisoleringen och den gjutna sockeln påverkat byggnadens kulturhistoriska värde på ett negativt sätt. Den äldre sockeln kan finnas kvar under tilläggsisoleringen. Ett återställande av den skulle få positiva effekter för den kulturhistoriska karaktären. Länsstyrelsen i detta sammanhang framför att kulör på fasaden ska stämmas av med en antikvarisk sakkunnig så att kulören får en historiskt bättre kulör än idag. Likaså bör den ha en slät karaktär till skillnad från dagens spritputsade fasad.

Väg E45/Götatunneln

En del av byggnaden ligger inom riskavstånd från Götatunneln. Lägsta schaktningsnivå har införts i plankartan på 0,9 m. Den genomförda riskanalysen visar att den ökning av last som medges genom planförslaget inte bedöms påverka Götatunneln.

Hälsa/säkerhet

Gällande markföroreningar framför Länsstyrelsen att det finns skäl att anta att marken är förorenad men då planförslaget innebär en påbyggnad så är det inte möjligt att hantera föroreningarna på samma sätt som vid en nybyggnation. Länsstyrelsen anser att kommunen är på rätt väg när man i fortsatt planarbete ska utreda om schaktning i syfte att anlägga en ny golvnivå kan påverka eventuella föroreningar. Vidare anser Länsstyrelsen att i samband med markarbeten ska provtagning av markföroreningar ske med tanke på att det funnits en kemtvätt i området. Dessa föroreningar kan lätt omvandlas från ett flytande tillstånd till gas och på så sätt sprida sig upp i byggnaden genom golvet. Genom tekniska åtgärder så skulle en sådan spridning kunna undvikas om föroreningen upptäcks. Länsstyrelsen anser att detta behöver kompletteras i planbeskrivningen och gärna upplysas om på plankartan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte föreligger några stabilitetsproblem.

Gällande buller har Länsstyrelsen inga synpunkter.

Gällande översvämningar anser Länsstyrelsen att kommunen i fortsatt planarbete behöver redovisa hur rekommendationen från genomförd dagvatten- och skyfallsanalys avses att hanteras. Rekommendationen berör kontroll av status på de befintliga källarfönstren och om det är möjligt göra dem vattentäta för att undvika vattenfiltreringar till källaren.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att samtliga MKN för luft klaras på platsen.

Råd enligt PBL och MB

Länsstyrelsen bedömer, liksom kommunen att planen stämmer överens med översiktsplanen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, vilket även meddelades 2020-09-25, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Alla åtgärder i form av markingrepp kräver tillstånd av Länsstyrelsen eftersom området utgör en skyddad fornlämning. Länsstyrelsen noterar att kommunen uppmärksammat det och anger det i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att informationen även kan läggas till under plankartans upplysningar för att tydliggöra ytterligare för kommande skede.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Planen har justerats så att det tydligt framkommer, genom planbestämmelser och i planbeskrivningen, att det är en restaurering av den ursprungliga tegelfasaden som förordas. Om detta efter fördjupade undersökningar visar sig ej görbart, är ett lämpligt alternativ en putsfasad förenlig med byggnadens tillkomsttid med avseende på utseende, utförande och kulör; en slät ljus putsfasad. Kontoret väljer att inte närmare precisera kulör i detta skede, då detta förutsätter att en fördjupad studie utförd av antikvarisk sakkunnig. Studien utförs som senast i bygglovskedet. Resultatet möjliggör ytterligare förfiningar, med syfte att nå god helhetsverkan i samband med att påbyggnadens gestaltning närmare preciseras. På samma sätt förtydligas att återställande av den ursprungliga sockeln är att förordas alternativt att en ny sockel anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär med avseende på material, utseende och utförande.

Inför granskning har en historisk inventering avseende föroreningar gjorts för planområdet åtföljt med en provtagning med fokus på klorerade kolväten, rapporterna biläggs planhandlingarna. Det har påträffats klorerade kolväten i porgas i två av tre provpunkter, endast triklorometan (kloroform) och det i betydligt lägre halter än angivna referensvärden. I övrigt har inga detekterbara halter av klorerade kolväten uppmätts i dagvatten eller slam. Bedömningen är att det inte föreligger risk för människor eller miljö inför planerade arbete och inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga.

Planförslaget i sig påverkar inte den befintliga situationen avseende skyfall. I samband med byggnation kommer dock källarfönstren ingå som en del av upprustningen av det befintliga huset och statusen på befintliga fönster kontrolleras/åtgärdas. Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen avseende detta.

En upplysning har införts på plankartan avseende fornlämning.

Övriga synpunkter och råd noteras.

10. Trafikverket

Nordvästra delen av planområdet ligger inom riksavstånd från Götatunneln, en del av väg E45 för vilken Trafikverket är väghållare. Staden har använt skyddsbestämmelse, baserat på skyddsområde för Götatunneln samt gjort en riskanalys som anger att ingen säkerhetsrisk bedöms finnas. Trafikverket har i tidigare samtal med kommunen i frågan efterfrågat detta. Trafikverket ser därmed att frågan är hanterad.

Trafikverket anser vidare att det är positivt med planering i kollektivtrafiknära lägen och med låga parkeringstal.

Kommentar:

Noteras.

11. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar:

Noteras.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten ser behov av några förtydliganden och ändringar i planhandlingarna.

Planbeskrivningen

Planen innehåller allmän plats, TUNNEL och det ska framgå av planbeskrivningen att kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, även om den allmänna platsen förvaltas av Trafikverket. Ändra även på s.30 i planbeskrivningen, där det står att det inte finns allmän plats inom planområdet.

Det ska framgå om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Plankartan

Planen innehåller allmän plats (TUNNEL) och det ska framgå av de administrativa bestämmelserna om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap (PBL 4:7).

Egenskapsbestämmelsen b1 hör till användningen (TUNNEL) och ska placeras inom parentes i plankartan. Bestämmelsen b1 bör heller inte stå under rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartermark” utan ”Egenskapsbestämmelser för allmän plats” eller liknande, i planbestämmelserna. Ett bra exempel för hur detta tydligt kan beskrivas finns i DP Änggården - Vård och forskning vid Per Dubbsgatan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Sakägare

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

13. Sättila Holding AB, Inom Vallgraven 56:1

Sättila Holding AB bekymras av de tillkommande bostäderna i den föreslagna detaljplanen. Sakägaren anger att i fastigheten finns ett flertal hyresgäster som bedriver restaurangverksamhet. Även i grannfastigheterna bedrivs restaurangverksamhet med uteservering. I yttrandet framförs att det inte genomförts någon bullerutredning med särskild inriktning på restaurangerna inklusive uteserveringarna runt Magasinsgatan 3 och Makarna Tods plats. Sakägaren framför restaurangverksamheternas betydelse för Magasinsgatan och dess bidrag till arbetstillfällen. Vidare framför sakägaren att det ligger i sakens natur att restaurangverksamheter genererar visst buller, särskilt på kvällar och helger.

Sakägaren anser att det är av stor vikt att detaljplanen inte får till följd att befintliga verksamheter drabbas av tillkommande begränsningar. Sakägaren anser att en utökad bullerutredning måste genomföras och att denna skall fokusera på huruvida det är möjligt att bygga och upplåta de aktuella bostäderna utan att detta direkt eller indirekt leder till några som helst begränsningar för befintliga verksamheter i området.

Sakägaren noterar också att Makarna Tods Plats genom planförslaget blir en betydligt mörkare plats än tidigare. Samt att innergårdar / terrasser samt fasaderna som vetter mot innergården på sakägarens fastighet påverkas negativt vad gäller dagsljus vilket kommer att drabba deras hyresgäster. Makarna Tods Plats, stråket med uteserveringar längs Magasinsgatan samt terrasserna på innergårdarna är mycket viktiga för restaurangverksamheterna varför den föreslagna detaljplanen skulle drabba befintliga verksamheter och gatumiljön i allmänhet negativt på ett väsentligt sätt.

Sätilla Holding AB framför att de sammantaget motsätter sig den föreslagna detaljplanen och påbyggnaden på Magasinsgatan 5.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Planförslaget följer stadens övergripande styrdokument som talar om att staden ska byggas inifrån och ut med en varsam komplettering med bostäder i stadskärnan. Samtidigt är det viktigt att tillgodose goda ljudmiljöer. Inför granskning har vi därför kompletterat med en utredning av buller från tekniska installationer, för att säkerställa att bostäderna klarar riktvärdena avseende både denna typ av buller och trafikbuller. Mätningarna och bedömningarna tyder på att riktvärdena klaras.

Utöver trafikbuller och buller från tekniska installationer, bidrar även ljud från människor och musik till den sammanlagda upplevelsen av omgivningsbuller. Denna är dock svårare att mäta och reglera.

Inom planområdet i det befintliga huset samt i angränsande fastigheter finns redan idag utåtriktade verksamheter, så som restauranger med uteserveringar både mot gatan och mot innergården. I det befintliga huset finns idag även ett fåtal bostäder. I och med planförslaget byggs det befintliga huset om och rustas upp och nya bostäder tillkommer genom påbyggnad. Vid bygglov och i genomförandet finns det goda möjligheter att säkerställa att ljudnivån inomhus uppfyller Boverkets byggregler och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

I en tät innerstadsmiljö kan det förväntas att de boende ska tåla visst buller på gatusidan, bedömningen kan skilja beroende på om det handlar om sorl eller el-förstärkt ljud, men en ljudskyddad sida ska kunna upplevas som sådan oavsett bullerkälla. Inom planområdet finns redan idag bostäder med takterrass som vetter mot den gemensamma gårdsmiljön, så risk för störningar på uteplatsen finns redan idag. Om det skulle uppstå behov av att begränsa ljudpåverkan från musik och människor inom gårdsmiljön kan detta göras exempelvis genom serveringstillstånd med reglerade tider. Även lämpliga avskärmningar kan vid behov studeras senare i byggprocessen.

Sammantaget bedöms ljudmiljön inom planområdet godtagbar för en tät innerstadsmiljö och föreslagen markanvändning som bekräftar pågående markanvändning.

En komplettering har gjorts i solstudier avseende påbyggnadens påverkan på Makarnas Tods Plats, biläggs handlingarna. Platsen, särskilt delen utmed er fastighet, påverkas redan idag av det utskjutande befintliga huset. Påbyggnaden innebär en viss försämring vid vår/höstdagjämning då skuggan når något längre och inträffar tidigare. På sommaren när det är som mest stadsliv här, när den direkta solen platsen under fåtal

timmar mitt på dagen. Det är då solen står som högst och därmed påverkar inte påbyggnaden i sig platsen avsevärt.

Avseende dagsljus, så innebär påbyggnaden en viss försämring i utrymmena som vetter mot innergården och där tillgång till dagsljus redan idag är bristfällig i de lägre våningsplanen. Kontoret har gjort en bedömning, med stöd i bifogad dagsljusanalys, att de försämringar som orsakas av påbyggnaden kan accepteras i en tät stadsmiljö och pågående markanvändning lokaler, kontor och skola. Av utrymmena som vetter mot gården bedöms i några av skolans grupprum två trappor upp (fasad mot söder) uppstå risk för otillräckligt dagsljus; i övriga våningsplan och fasader bedöms påbyggnaden inte orsaka märkbara skillnader eller fortfarande inom ramen för acceptabel eller god tillgång till dagsljus.

14. Castellum, Inom Vallgraven 57:2 och Inom Vallgraven 57:10

Castellum är positiva till planförslaget då det bidrar till en önskvärd förtätning av bostäder i centrala lägen i Göteborg. Castellum önskar dock att lyfta följande att beakta i det fortsatta planarbetet:

I planbeskrivningen skrivs bland annat att; ”Det är framförallt bebyggelsen öster och norr om planområdet som påverkas. Störst påverkan är under för- och eftermiddag vid vår/höstdagjämning samt sommarsolstånd. Påbyggnaden bedöms inte innebära någon avsevärd försämring avseende tillgång till solljus i de nedre våningsplanen i det befintliga huset”. Våra fastigheter är belägna öster om planområdet och för oss är det viktigt att dessa inte påverkas negativt av aktuellt planförslag ur någon aspekt utan att det skapar bättre förutsättningar för helheten.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Ambitionen med planarbetet är att stärka både den befintliga byggnaden och omgivningen genom att skapa bättre förutsättningar för om- och påbyggnad, upprustning samt några fler boende i stadskärnan.

En komplettering har gjorts i solstudier, biläggs handlingarna, avseende påbyggnadens påverkan på Makarnas Tods Plats som även visar närmare hur er fastighet kommer att skuggas. Både vid vår/höstdagjämningen och sommarsolståndet kommer er fastighet att börja skuggas något tidigare än idag, men det handlar om cirka 15–20 minuter. Att fastigheten skuggas övrig tid redan idag beror på gatornas bredd och orienteringen och befintlig högre bebyggelse i väster.

När det gäller tillgång till dagsljus har en fördjupad dagsljusanalys visat att de befintliga lokalerna i bottenvåningen närmast korsningen med Kyrkogatan redan idag har svårigheter när det gäller att uppnå god tillgång till dagsljus. En viss försämring uppstår i och med påbyggnaden även för delar av första våning. Förhållandena är att förvänta i den täta stadsmiljön och kan accepteras när det gäller lokaler och kontor.

Övriga

15. Boende på Vallgatan 23b

Boenden anger att Inom Vallgraven i egenskap av riksintresse utgör en miljö av stor känslighet och framför att förvanskning av de få äldre strukturer som finns i området vore skadligt för såväl läsbarheten av miljön som förståelsen för Göteborg som historisk stad. Vidare anger den boende att 1800-talet var en tid av stora förändringar i staden, och den

bevarade bebyggelsen berättar om en brytningstid mellan det äldre byggnadsbeståndet och de nya, mer storskaliga byggnader som uppfördes senare under seklet. Endast en handfull byggnader från denna tid finns idag bevarade i sin ursprungliga volym, och vi ser ett ökat problem i exploatering av råvindar och påbyggnader av våningsplan.

Boenden beskriver att dessa kan sägas vara ett nedprioriterat kulturarv. Göteborg växer så det knakar, men kanske man inte behöver välja att "förädla" objekt som varken enskilt, eller ihop med sin omgivning lämpar sig för att få ett totalt förändrat uttryck. Ett gott exempel på hur illa det kan bli är t.ex. "Kungsportshuset".

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

16. Sätilla Holding AB, Inom Vallgraven 56:1 (kompletterande yttrande)

Sätilla Holding AB hänvisar till att området Inom Vallgraven har pekats ut som riksintresse för kulturmiljövården. Sakägaren skriver att aktuell fastighet ligger i korsningen Magasinsgatan/Kyrkogatan i närområdet kring Domkyrkan, som i beskrivningen av riksintresset pekas ut som särskilt bevarandevärd. Just den småskaliga bebyggelsen lyfts fram i beskrivningen av riksintresset, något som kännetecknar den aktuella fastigheten.

Vidare framför sakägaren att en påbyggnad på fastigheten skulle få en direkt negativ påverkan på det som lyfts fram i beskrivningen av riksintresset Inom Vallgraven.

Sakägaren framför även synpunkter gällande proportioner samt och menar att det arkitektarbete som gjorts för att redovisa en påbyggnad på fastigheten visar en okänslig och olyckligt proportionerad volym. Påbyggnaden visar visserligen en tydlig gräns mellan gammalt och nytt men dessa två delar kommer otvetydigt att läsas samman vilket gör att proportionerna inte kan sägas vara till fördel.

Vidare framförs att platsen där Magasinsgatan vidgar sig till en plats direkt norr om kvarteret kommer att påverkas direkt negativt av en påbyggnad i föreslaget läge. Påbyggnaden kommer att minska infallande sol vilket kommer att göra platsen betydligt mindre attraktiv för vistelse och social samvaro. Något som kommer att göra stadsdelen mindre attraktiv som helhet.

Kommentar:

Kontoret bedömer att planförslaget är välavvägt och att påbyggnaden arkitektoniskt anpassats till den befintliga byggnadens kulturhistoriska karaktär. Vidare säkerställer planen bevarande och upprustning av det befintliga huset.

Avseende sol- och dagsljusförhållandena se svar till yttrande nummer 13.

17. Glenn i GBG AB, verksamhetsutövare Inom Vallgraven 56:1

Glenn i GBG AB bedriver på Magasinsgatan 3 restauranger under namnen Puta Madre och Basque, verksamheter som funnits i dessa lokaler i 10 år. Dessa är två av totalt 8 restauranger på denna del av Magasinsgatan som idag att ett mycket välbesökt restaurangstråk i Göteborg.

Basque har stor uteservering mot Magasinsgatan i direkt anslutning till fastigheten (Inom Vallgraven 56:2) med öppettid till kl. 01:00 och Puta Madre har en stor terrass på innergården med direkt anslutning även har till fastigheten (Inom Vallgraven 56:2) denna med serveringstillstånd till kl. 01:00. Terrassen byggdes dessutom ut så sent som i vintras för ytterligare kapacitet. Verksamheterna har i dagsläget 8 tillsvidareanställda och sysselsätter ytterligare ungefär 20 deltidare på årsbasis. Det blir åtskilliga fler om alla restauranger räknas in.

Verksamhetsutövaren undrar det gjorts någon bullerutredning i detta avseende samt menar att den tilltänkta påbyggnaden av bostäder skulle vara omöjligt att genomföra utan att det kraftigt skulle påverka våra öppettider och således våra möjligheter att betala hyror och lönekostnader. Alternativt ett stort obehag för den tilltänkta hyresgästen då restaurangverksamhet inte är en verksamhet som går att bedriva utan ett vist buller.

Det påpekas också att den tilltänkta påbyggnaden skulle göra Magasinsgatan om möjligt ännu mer mörk. För restaurangerna och uteserveringarna är det viktigt att inte berövas på ytterligare dagsljus.

Man motsätter sig byggnationen och vill väldigt gärna vara med vid nästa samråd.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Avseende oro för störningar från de utåtriktade verksamheterna samt sol- och dagsljusförhållandena se svar till yttrande nummer 13.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Ändringarna avser i första hand mindre revideringar, kompletteringar och förtydliganden i planbeskrivningen med anledning av inkomna synpunkter. Plankartan har reviderats för att bemöta synpunkter och redaktionellt för att öka tydligheten med avseende på planbestämmelsernas formulering och struktur.

Utöver mindre justeringar och redaktionella ändringar föreslås följande:

- Planbeskrivningen kompletteras utifrån utredningsresultat och slutsatser i en historisk inventering avseende föroreningar och efterföljande provtagningsrapport daterad 2022-01-13.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt utredning avseende buller från tekniska installationer daterad 2022-02-15 samt resonemang avseende störningar från utåtriktade verksamheter.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer utförlig beskrivning av planförslagets tillgång till och påverkan på dagsljus och solljus utifrån nya dagsljusanalyser och beräkningar samt en komplettering i solljusstudier.
- Planbeskrivningen har justerats enligt Kretslopps och vattens yttrande avseende vatten och avfall och en upplysning har införts i plankartan avseende förbindelsepunkt.
- Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

- Planbeskrivningen och plankartan har justerats och förtydligats avseende Länsstyrelsens synpunkter kring fasadmateriäl och sockel. Upplysning avseende fornlämning har införts i plankartan.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sandra Trzil
Projektledare

Bilagor

- Lista över samrådsrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/ 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
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Funktionsrätt Göteborg



Länstyrelsen
Västra Götaland

Anna Hendén Wedin
Planhandläggare

Remiss
2021-06-18

Diarienummer
402-20499-2021

Sida
1(6)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Magasinsgatan i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2021 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länstyrelsens samlade bedömning

Länstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planen möjliggör en påbyggnad av befintlig byggnad med en våning och en takvåning för bostäder. Nuvarande användning kommer att bekräftas i planen och byggnaden kommer också bli möjlig att tillgänglighetsanpassa. Ett föredömligt arbete har lagts ner på att utreda kulturmiljöfrågan. Avseende anpassning av planen till riksintresse för kulturmiljövård har Länstyrelsen endast några få synpunkter på plankarta och planbestämmelser.

Markföreningssituationen behöver utredas vid det kommande schaktningsarbetet med tanke på att det funnits en kemptvätt i området. Det är därmed inte tillräckligt att överlåta hanteringen av den frågan till om man upptäcker något.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och riksintresse för kulturmiljövård måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Magasinsgatan 5 är förhållandevis välbevarad och ligger i ett exponerat läge invid två historiska bakgator som karaktäriseras av en snäv gatubredd, måttlig skala och enklare arkitektonisk framtoning på bebyggelsen. Det är ett uttryck för den del av riksintressebeskrivningen som anger karaktären hos Hamngatorna och de trånga bakgatorna med huvudsakligen 2 - 3 våningshus och byggnadstraditionen med dominerande låg bebyggelsehöjd. En bibehållen måttlig höjdskala är därmed av stor betydelse för den fortsatta förståelsen av staden.

Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna skalförskjutningen påverkar byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte medför påtaglig skada då förslaget om påbyggnad reglerats på ett sådant sätt att det är arkitektoniskt anpassat till byggnadens kulturhistoriska karaktär. Länsstyrelsen bedömer vidare att det är lovvärt att planbestämmelserna medger en ombyggnad av den ursprungliga byggnaden som syftar till att stärka och förtydliga byggnadens kulturhistoriska värden.

I samband med arbetet med detaljplanen har ett planeringsunderlag i form av en kulturmiljörapport för Magasinsgatan 5 och dess omgivning tagits fram av Göteborgs Stadsmuseum liksom en byggnadshistorisk utredning (Antiquum) på uppdrag av SBK. Dessa underlag syftar till att ge en samlad redogörelse för stadsbyggnadshistoriska och arkitektoniska värden som vägledning för utformning av detaljplanen. Länsstyrelsen anser att staden i detta ärende arbetat på ett strategiskt och ambitiöst sätt med att utreda byggnaden i sitt kulturhistoriska sammanhang samt de specifika antikvariska förutsättningarna för den berörda byggnaden.

Länsstyrelsen har dock några invändningar avseende planbestämmelserna. Dels rör det möjliggörandet av tegelfasad och att putsens kulör inte bestämts närmare. Länsstyrelsen anser att nytt tegel riskerar att förvanska byggnaden varför planbestämmelserna och planbeskrivningen behöver ses över så att det tydligt regleras/beskrivs att det är fråga om ett återställande av den ursprungliga tegelfasaden alternativt puts i ljus kulör som avses. Bedömningen grundar sig i att den byggnadshistoriska utredningen lyfter fram betydelsen av att fasaderna återfår ett mer ursprungligt utseende med antingen en ljus puts eller att de ursprungliga tegelfasaderna tas fram. Utredningen har inte omfattat förutsättningarna att ta fram de ursprungliga tegelfasaderna, men betonar den kulturhistoriska betydelsen av ett framtagande av de ursprungliga tegelfasaderna som stärkande för byggnadens historiska betydelse. Det är också det ursprungliga teglet som har betydelse för byggnadens kulturhistoriska värde. En helt ny tegelfasad

riskerar att ytterligare försämra förståelsen och läsbarheten av byggnadens historiska sammanhang. Planbestämmelsen bör därför ändras så att den medger en putsad fasad i ljus kulör alternativt ett återställande till den underliggande tegelfasaden om så är möjligt.

Vidare har tilläggsisoleringen och den gjutna sockeln påverkat byggnadens kulturhistoriska värde på ett negativt sätt. Den äldre sockeln kan finnas kvar under tilläggsisoleringen. Ett återställande av den skulle få positiva effekter för den kulturhistoriska karaktären. Länsstyrelsen i detta sammanhang framför att kulör på fasaden ska stämmas av med en antikvarisk sakkunnig så att kulören får en historiskt bättre kulör än idag. Likaså bör den ha en slät karaktär till skillnad från dagens spritputsade fasad.

Väg E45/Götatunneln

En del av byggnaden ligger inom riskavstånd från Götatunneln. Lägsta schaktningsnivå har införts i plankartan på 0,9 m. Den genomförda riskanalysen visar att den ökning av last som medges genom planförslaget inte bedöms påverka Götatunneln.

Hälsa/säkerhet

Markföroreningar

Det finns skäl att anta att marken är förorenad men då planförslaget innebär en påbyggnad så är det inte möjligt att hantera föroreningarna på samma sätt som vid en nybyggnation. Länsstyrelsen anser att kommunen är på rätt väg när man i fortsatt planarbete ska utreda om schaktning i syfte att anlägga en ny golvnivå kan påverka eventuella föroreningar. Vidare anser Länsstyrelsen att i samband med markarbeten ska provtagning av markföroreningar ske med tanke på att det funnits en kemtvätt i området. Dessa föroreningar kan lätt omvandlas från ett flytande tillstånd till gas och på så sätt sprida sig upp i byggnaden genom golvet. Genom tekniska åtgärder så skulle en sådan spridning kunna undvikas om föroreningen upptäcks. Detta behöver kompletteras i planbeskrivningen och gärna upplysas om på plankartan.

Geoteknik

Marken i området utgörs av lera och i öster är den 20 meter djup. Då marken är flack bedömer kommunen att det inte föreligger några stabilitetsproblem. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Buller

En trafikbullerutredning har utförts som visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA underskrids för alla fasader och att riktvärdena för uteplats klaras mot gården. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter.

Översvämning

Kommunen bedömer att planområdet i nuläget inte är påverkat av skyfallsproblematik. En rekommendation som lyfts från genomförd dagvatten- och skyfallsanalys är att kontrollera status på de befintliga källarfönstren och om möjligt göra dem vattentäta för att undvika vattenfiltreringar till källaren. Hur ni avser att hantera detta behöver redovisas i fortsatt planarbete.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Göteborgs Stad gör bedömningen att samtliga MKN för luft klaras på platsen utifrån att 98-percentilen av dygnsmedelhalten för kvävedioxid klaras på platsen. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer, liksom kommunen att planen stämmer överens med översiktsplanen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av berörda miljömål presenteras i planbeskrivningen.

Undersökning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, vilket meddelades 2020-09-25, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

KML-fornlämningar

Alla åtgärder i form av markingrepp kräver tillstånd av Länsstyrelsen eftersom området utgör en skyddad fornlämning. Vi noterar att ni själva uppmärksammat det och anger det i planbeskrivningen. Att lägga till det under plankartans upplysningar hade kunnat tydliggöra det ytterligare för kommande skede.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av arkitekt/planhandläggare Nirmala Blom-Adapa med planhandläggare Anna Hendén Wedin som föredragande.

Nirmala Blom-Adapa

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2021-05-21

Kopia till:

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman, Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Andreas Åman, Rebecka Thorwaldsdotter

Funktionschef Plan och bygg

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.