

Ändring av norra delen av detaljplan för Bostäder vid Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg

Begränsat standardförfarande

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING



Samrådshandling april 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under samrådstiden.

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

Planinformation

Planarbetet startade 2020-03-17

Detaljplanen är upprättad med begränsat standardförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-05-03 – 2023-05-16.

Information om planförslaget lämnas av:

Alexandra Blennow, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 64

Mikaela Löndén, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 72

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2023-04-28

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00229

Handläggare SBF

Alexandra Blennow

Tel: 031-368 17 64

alexandra.blennow@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-01629

Handläggare EXF

Mikaela Löndén

Tel: 031-368 10 72

mikaela.londen@exploatering.goteborg.se

Ändring av detaljplan för norra delen av Bostäder vid Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0334/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Komplettering av planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gällande detaljplan

Nya planeringsunderlag som tagits fram med anledning av planändringen

- *Fixfabriken kv. 1, solljusstudier*, Okidoki arkitekter, 2023-04-20
- *Fixfabriken kv. 1, dagsljusstudier*, Okidoki arkitekter, 2023-04-20

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV NORRA DELEN AV DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID FIXFABRIKSOMRÅDET INOM STADSDELARNA KUNGSLADUGÅRD OCH SANDARNA I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	5
<i>Avsikten med ändringen av detaljplanen</i>	6
<i>Varför ändring av detaljplan har valts i stället för upphävande eller ny detaljplan</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Buller och luftmiljö</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bakgrund</i>	10
<i>Ändring av planbestämmelser</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik, kollektivtrafik, parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Friytor och naturmiljö</i>	11
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	12
<i>Fastighetsindelning</i>	14
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	15
<i>Tidplan</i>	16
<i>Upplysningar</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	16
<i>Nollalternativet</i>	17
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	17
<i>Miljökonsekvenser</i>	17
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	19
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	19

Sammanfattning

Avsikten med ändringen av detaljplan är att pröva en ny gatudragning för att möjliggöra bevarande av GS-hallen.

Planområdet är beläget vid Karl Johansgatan, cirka 4 km väst om Göteborgs centrum och omfattar ett område som ingår i fastigheten Kungsladugård 14:10. På fastigheten står en byggnad i nyklassicistisk stil med gediget utförande kallad GS-hallen. I byggnaden finns idag bl.a. gymnastikhall och kontor. I övrigt består planområdet av en parkeringsyta, en asfalterad gata som leder ut från området till Karl Johansgatan och tre oxlar.

Gällande plan är från 2018 och medger bostadsändamål, centrumändamål, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och icke störande småindustri samt gata. Inga nya användningsbestämmelser läggs till. En egenskapsbestämmelse (e_s 5850) ändras på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan då den inte var menad att reglera byggnadsarea utan i stället bruttoarea. En egenskapsbestämmelse (n₁) som, på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan, ligger två gånger på samma yta tas bort. Bestämmelser uppdateras även för att följa gällande planbestämmelsekatalog.

Genom att detaljplanen ändras så skapas en möjlighet att bevara GS-hallen till fullo och samtidigt bygga ut gatan och kvarteret. Det ger möjlighet till en bättre förståelse för områdets historiska utveckling och en kulturhistorisk värdefull byggnad kan bevaras. En trafiksäker miljö bedöms trots gatans nya dragning kunna skapas. Berört kvarters gårdsyta och byggrätt minskas något, vilket bedöms som godtagbart och bedöms inte påverka sol- och dagsljusförhållanden eller buller nämnvärt i jämförelse med gällande detaljplan. De lägen med sämre möjligheter att uppfylla kraven på dags- och solljus samt bullernivåer för bostadsändamål bedöms kunna lösas genom att bl.a. studera planlösningar, lägenhetsstorlekar, genomgående lägenheter eller andra möjliga sätt att använda ytan, både inom användningen bostadsändamål och andra tillåtna användningar till bygglovsskedet.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Nollalternativet innebär att gatan inte dras om och byggs ut enligt gällande detaljplan samt att del av GS-hallen rivs.

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

Komplettering av planbeskrivning

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5432. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-2-5432 (Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen är att pröva en ny dragning av gatan för att möjliggöra bevarande av GS-hallen. Ändringen bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Varför ändring av detaljplan har valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar enbart en mindre justering av användnings-, egenskaps- och administrativa gränser för ett fåtal ytor, samt rättning av skrivfel gällande två egenskapsbestämmelser. Ändring används för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny plan.

Ändringen bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringen bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Ändringen är i överensstämmelse med Göteborgs Stads Översiktsplan.

Ändringen bedöms vara förenlig med övriga planbestämmelser.

Ändringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Utöver det så berör ändringen en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets och förslaget till ändring är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Ändringen medför inga stora ökade kostnader för kommunen, tvärtom lägre kostnader jämfört med utbyggnad enligt gällande plan då rivningskostnader för del av GS-hallen uteblir.

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden



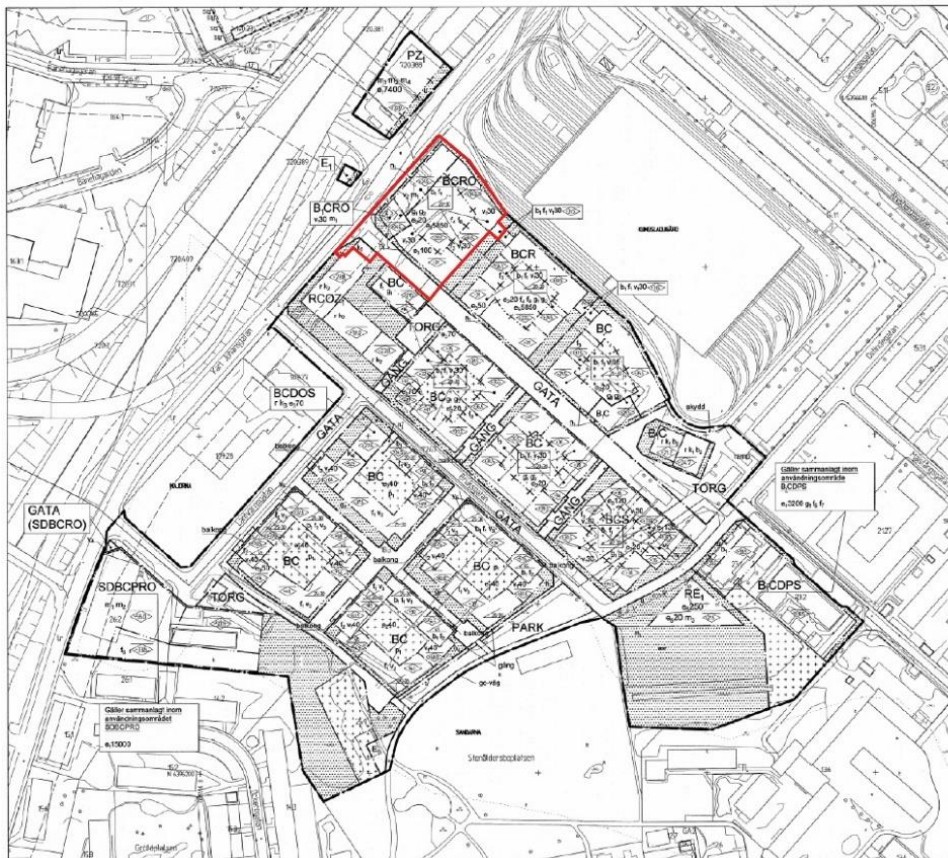
Planområdet är beläget vid Karl Johansgatan, cirka 4 km väst om Göteborgs centrum, omfattar cirka 0,45 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit yta för parkering. Nyttjanderätt innehås av Fixfabriken Projektutveckling AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, utvidgad innerstad. Gällande detaljplan, akt. 2-5432 vann laga kraft 2018 och anger för aktuellt område förutom allmän plats gata, bostadsändamål, centrumändamål, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och icke störande småindustri. Planens genomförandetid pågår. Program för Fixfabriksområdet med mera har godkänts av byggnadsnämnden 2016-01-19.



Utsnitt från gällande detaljplan 2-5432 från år 2018, planområdet markerat med rött. Gällande detaljplan finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Mark och vegetation

Marken för ändringsplanområdet utgörs idag av industrimark, en asfalterad gata och parkering. Utmed Karl Johansgatan, intill GS-hallen finns idag en trädrad med 3 uppvuxna oxlar. I gällande detaljplan har dispens givits av länsstyrelsen för att ta ner 5 oxlar. När gällande detaljplan togs fram fanns 8 oxlar i trädraden. Då planbesked söktes och gavs fanns förhoppning att de 5 oxlarna skulle kunna bevaras, men efter att byggarbetet påbörjades togs 5 oxlar ner.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

GS-hallen är uppförd efter ritningar av F.O. Peterson & Söner från 1953. GS-hallen ligger i närheten av vagnhallen Majorna och är knuten till verksamheten där, den uppfördes för arbetarnas hälsa och nöjde med idrottshall mm. Bebyggelsen kring GS-hallen är präglad av infrastrukturen och markanvändningen på platsen och ger uttryck för den industriella användningen. Användningen med gymnastikhall med mera är relativt ovanlig i anslutning till arbetsplatsen. Utförandet i nyklassicistisk stil var ovanligt under 1950-talets modernism och byggnaden har ett gediget utförande. GS-hallen är en central del av Fixfabriksområdet, med dess ovanliga arkitektoniska gestaltning.



Idrotts- och föreningshallen Spårvägshallen (GS-hallen) vid hörnet Karl Johansgatan - Bruksgatan, foto 1960-tal. Göteborgs Stadsmuseum, Inventarienummer: GhmD:16514



GS-hallen, fasad sedd från Karl-Johansgatan, vid takfoten skymtas tandsnitten som fortsätter runt byggnaden. Foto Sara Holényi.



T.v. detalj, den rusticerade bottenvåningen och sockel i gråsten, i mitten; gavelfasad mot norr, fasaden är ombyggd och ingång flyttad efter fotot är taget, bygglov och byggnadsantikvariskt utlåtande har tagits fram. T.h. fasad mot sydost. Foto Sara Holényi.

Buller och luftmiljö

Området berörs av trafikbuller från Oscarsleden och av mer diffust sk bullerregn från Älvsborgsbron. Verksamheter vid Vagnhallen Majorna klassas som industribuller. Bullernivåerna är bitvis höga. Trafikbullerutredningar samt industribullerutredning har upprättats för gällande detaljplan. Inga nya bullerutredningar enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms behövas tas fram för ändringsplanen med hänsyn till bullersituationen då ändringsplanen inte innebär att några nya bostäder tillskapas. De bullerutredningar som är framtagna för gällande detaljplan bedöms således vara tillräckliga och frågan bedöms som redan prövad i gällande detaljplan.

Luftmiljön i området har utretts i samband med gällande detaljplan (Luftutredning Fixfabriken, Miljöförvaltningen, 2016, rev. 2017) och utredningen visar att luftkvaliteten är godtagbar och att planeringen kan fortsätta utan krav på åtgärder.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planändringen innebär att den gata som reglerats i gällande plan (allmän plats GATA) flyttas cirka 6 meter mot nordöst och ges en svag krökning för att hela byggnaden GS-hallen ska kunna bevaras. Det medför att även prickmark på östra sidan av gatan flyttas och minskas något. Prickmark ökas något längs gatans västra sida. Byggrätten flyttas även den mot nordöst och minskas något för att ge plats åt gatan, vilket innebär att även gårdsytan minskar en del. Att gården minskas bedöms inte få några väsentliga konsekvenser. Alla gällande användnings-, egenskaps- och administrativa bestämmelser förutom de som är generella (därmed inte är placerade inom en yta) inom ändringsplanområdet upphävs, då det är plantekniskt nödvändigt, och läggs till. Ändringsplanen föreskriver bevarande av GS-hallens nordöstra gavel som förses med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k₂). Bevarande för resterande del av GS-hallen regleras i gällande plan.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är

huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.
Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bakgrund

I gällande plan tillåts en del av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden GS-hallen från 1953 att rivas till förmån för en rak gatudragning. Gällande plan vann laga kraft 2018-11-06 och anger användnings GATA över byggnadens nordöstra del som saknar bestämmelser kring varsamhet och rivningsförbud. Efter att planen vann laga kraft har noggrannare beräkningar gjorts och det anses för dyrt och oförsvärbart att riva en del av GS-hallen för att få till en rak gatudragning. Därför har fastighetskontoret (nuvarande exploateringsförvaltningen) ansökt om planbesked för att pröva en ny gatudragning och bevarande av hela GS-hallen.

Ändring av planbestämmelser

Förslaget är att pröva ny gatudragning och därmed justera gällande användnings-, egenskaps- och administrativa gränser för att kunna bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden GS-hallen till fullo. Inga nya användningsbestämmelser läggs till. En ändring av en egenskapsbestämmelse (es 000) för största tillåtna byggnadsarea för idrottsändamål ändras till största tillåtna bruttoarea för idrottsändamål för att rätta ett tidigare skrivfel i gällande plan. En egenskapsbestämmelse (n₁) som reglerar att parkering ej får anordnas, (gäller ej handikapparkering) tas bort då den lagts in två gånger på samma yta på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan.

Då användnings-, egenskaps- och administrativa gränser justeras men inte själva bestämmelserna betyder det att bestämmelserna från gällande detaljplan ligger kvar på fel ställe, därmed behöver planbestämmelserna först upphävas för att senare föras in på nytt, i rätt läge. I och med det upphävs alla bestämmelser förutom de som är generella och gäller för hela detaljplanen (och därmed inte är placerade inom en yta) i gällande detaljplan inom ändringsplanens planområde. Två plankartor har tagits fram för tydlighet, en för de planbestämmelser som upphävs och en för de som förs in på nytt samt de gränser som justeras. Gällande plankarta och ändringsplankartan ska läsas jämsides.

Det bedöms som lämpligt att hantera ärendet som en ändring av detaljplan bland annat då planförslaget inte innebär någon tillkommande byggnads- eller bruttoarea eller någon förändring gällande tillåten högsta nockhöjd på planerad eller befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse föreslås. Ändringen berör endast del av befintlig byggnad och ej ännu uppförd byggnad i gällande plan. Användnings- och egenskapsbestämmelser avseende bebyggelsens utformning så som höjd och takvinkel, utförande, varsamhet, skydd mot störning samt administrativa bestämmelser kvarstår. Bestämmelser kring bebyggelsens omfattning kvarstår men en ändring av bestämmelsen för största tillåtna byggnadsarea för idrottsändamål ändras till största tillåtna bruttoarea för idrottsändamål på grund av ett tidigare skrivfel i gällande plan. Bestämmelse om rivningsförbud samt varsamhet utökas till den del av GS-hallen som tidigare var tänkt att rivas.

Bevarande, rivning

Ändringsplanen innebär att varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud utökas till en del av befintlig byggnad kallad GS-hallen (del av fastigheten Kungsladugård 14:10) som inte har skydd i gällande detaljplan. Vid ändringsplanens genomförande kommer ingen bebyggelse att rivas. Ett byggnadsantikvariskt underlag (*Byggnadsantikvarisk beskrivning Fixfabriken – GS Hallen – Värmecentralen*, Stadsbyggnadskontoret, 2017) är framtaget inom ramen för gällande detaljplan och redogör i detalj för kvaliteter och förutsättningar. Beskrivningen av byggnaden i det byggnadsantikvariska underlaget ligger till grund för bestämmelser om varsamhet och bevarande i både gällande detaljplan och ändringsplanen. Bestämmelser om varsamhet och bevarande har samma avsikt och grund som i gällande detaljplan men utökas till den del som tidigare var tänkt att rivas.

Trafik, kollektivtrafik, parkering, tillgänglighet och service

Planändringen betyder en mycket liten ändring av trafikrörelserna i området. En gata går från att vara en raksträcka till att vid utfarten mot Karl Johansgatan få en svag knäckning. Gatans utfart mot Karl Johansgatan flyttas cirka 6 meter mot nordöst. Gatans utformning ändras inte, utan kommer fortsatt att ha en traditionell gatuutformning, precis som i gällande detaljplan, med träd, kantstensparkering och trottoar. Trafikalstringen bedöms inte påverkas.

Förslaget bedöms inte påverka kollektivtrafiken.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för gällande detaljplan (*PM: Parkerings- och mobilitetsutredning Fixfabriksområdet*, Koucky & Partners, 2016). Gällande detaljplan och även ändringsdetaljplanen möjliggör på vissa håll parkering inom kvartersmarken där byggnader inte får uppföras (prickad mark i plankartan), för att tillgängliga parkeringsplatser ska kunna iordningställas max 25 m från bostadens entré. Där ges också möjlighet till parkering för besökare till boende och bilpoolsplatser. Parkeringarna rymmer tvärställda mot gatan för att tydligt markera skillnaden mellan allmänna gatuparkeringar och bostadsanknutna besöksparkeringar.

Planändringen bedöms inte påverka parkering eller cykelparkering nämnvärt i förhållande till gällande detaljplan.

Tillgänglighet och service

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka tillgängligheten.

Ändringen av detaljplan bedöms inte generera några skol- eller förskoleplatser utöver de som genereras, hanteras och tillgodoses i gällande detaljplan.

Friytor och naturmiljö

Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka friytor och naturmiljö nämnvärt.

Den trädrad som stod mot Karl-Johansgatan med 8 oxlar planterade i rad utgjorde en allé som omfattades av generellt biotopskydd. Gällande detaljplans utformning betydde att 5 oxlar behövdes tas ned. Länsstyrelsen beviljade dispensansökan. Kvar idag står 3 oxlar som inte längre bedöms inneha biotopskydd då biotopskyddet endast gäller för en allé

med minst 5 träd. Kompensation för de oxlar som tagits ned vid genomförandet av gällande detaljplan avses ske genom nyplantering av alléträd i Sannaparken.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka sociala aspekter nämnvärt. Ändringen av detaljplan innebär att en del av GS-hallen som var tänkt att rivas bevaras vilket bedöms som positivt ut socialt perspektiv, både då byggnaden innehåller ett kulturhistoriskt värde och då byggnaden kan fortsätta att användas kontinuerligt och inte behöver delvis rivas/byggas om vilket är positivt ur föreningslivets perspektiv då det är en kommunal sporthall som används av många olika föreningar så som fotbolls- och gymnastikföreningar med verksamhet för både barn och vuxna. Ändringar i gatans dragning eller utformning bedöms inte påverka trafiksäkerheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten, vatten, ledningar, avlopp och avfall

En dagvattenutredning har tagits fram i två steg för gällande detaljplan (*Dagvattenutredning, del 1, Detaljplan för bostäder på Fixfabriksområdet*, Sweco, rev. 2016 och *Dagvattenutredning, del 1, Detaljplan för bostäder på Fixfabriksområdet*, Sweco, 2017). Dagvattenutredningarna för gällande detaljplan visar att för bostadskvarter används ytor inom gårdar eller inom den förgårdsmark som omger kvarteren. Dagvatten från gatorna tas omhand i gatumark och på allmän plats som torg eller park.

En avstämning har hållits med Kretslopp och vatten som bedömer att teknisk försörjning så som dagvatten, vatten, ledningar, avlopp och avfall inte påverkas av förslaget till ändring av detaljplan. Kretslopp och vatten bedömer att skyfall kan avledas via gatans nya dragning. Lokal skyfallsled läggs inte mellan Kv 1 och Kv 2 utan skyfall avleds från sydost till nordost på den nya gatan och därefter vidare österut via Karl Johansgatan. Det finns inga lokala lågpunkter i den nya dragningen av gatan som hindrar detta. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Ändringen bedöms inte innebära någon förändring av avfallshantering jämfört med gällande detaljplan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder, markmiljö och arkeologi

Geoteknik, markmiljö och arkeologi bedöms inte påverkas av ändringen av detaljplan.

Bebyggelsen placeras på ett lager av lera som överlagrats berget. Leran och närheten till spårvagnstrafik gör att det kan finnas risk för att vibrationer sprids i marken. Då mätningar i dagsläget innebär stora osäkerheter då mätningar riskerar att ge ett felaktigt beslutsunderlag då det område som berörs är asfalterat och det bitvis har flera meter fyllnadsmassor ovan leran, finns en bestämmelse i gällande plan om att högsta tillåtna vibrationsnivå, 0,4 mm/s vägt RMS-värde, ska säkras. Det innebär att man i bygglovsskedet ska säkerställa att nivån klaras, genom att välja lämplig

grundläggningsmetod och konstruktion av byggnaderna. Bestämmelsen gäller fortsatt då gällande plan ska läsas jämsides ändringsplanen.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco Environment AB, 2016) samt en miljöteknisk riskanalys (Sweco Environment AB, 2017) är utförda för gällande plan. Resultaten visar att det förekommer föroreningar inom gällande plans planområde (och därmed inom ändringsplanområdet) som föranleder åtgärder innan marken blir lämplig för planerade ändamål. En administrativ bestämmelse finns i gällande plan som säkerställer att erforderlig sanering sker innan startbesked lämnas. Bestämmelsen gäller fortsatt då gällande plan ska läsas jämsides ändringsplanen.

Sol- och dagsljus

En solljusstudie och en dagsljusstudie har tagits fram inom ramen för ändringen av detaljplan (*Fixfabriken kv. 1, solljusstudier och Fixfabriken kv. 1, dagsljusstudier*, Okidoki arkitekter, 2023).

Solljusstudien visar att solljusförhållandena varierar mellan goda, acceptabla och kritiska beroende på byggnadens olika väderstreck. Krav på solljus för bostäder finns i BBR, där anges att något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Utformningen och strukturen för bostadskvarteren i förhållande till väderstrecken ger vissa lägen där det krävs eller kan krävas genomgående lägenheter för att klara kraven på direkt solljus. Det finns även hörn mot innergården där det kan krävas stora lägenheter eller att man studerar andra möjliga sätt att använda ytorna, både inom användningen bostadsändamål och andra i detaljplanen tillåtna användningar till bygglovsskedet för att krav på solljus ska uppnås.

Utformningen och strukturen för bostadskvarteren säkerställer över lag goda dagsljusförhållanden. Delar av några fasader, främst de nedre våningarna och entréplan, liksom innerhörn på gården har sämre möjligheter att uppfylla kraven på dagsljus för bostadsändamål. Inför bygglov behöver mer detaljerade studier tas fram för att studera planlösningar och programmering som möjliggör att alla bostäder uppfyller kraven på dagsljus enligt gällande regelverk.

Sol- och dagsljusförhållandena bedöms vara tillräckligt studerade för detaljplaneskedet. Bebyggelsestrukturen bedöms inte ha ändrats nämnvärt och därmed bedöms sol- och dagsljus redan vara prövade inom gällande detaljplan.

Buller

Flera bullerutredningar (*Trafikbullerutredning Fixfabriksområdet 6908-A och 6915-A*, Aukustikforum 2017, samt *Industribullerutredning Fixfabriksområdet*, Aukustikforum, 2017) har upprättats för gällande plan enligt 4 kap 33a §. I genomförandet av gällande detaljplan har en ny industribullerutredning tagits fram (*Fixfabriken, Verksamhetsbuller (kurvskrik från spårvagn). Testberäkningar av ljudnivåer för kvarter 1-6 utan skärm samt med 2,5m och 6m höga bullerskärmar*, Norconsult, 2020). Någon ny bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas för ändringsplanen då bullersituationen inte bedöms påverkas av förslaget till ändring av detaljplan.

Bebyggelsestrukturen har inte ändrats nämnvärt i ändringen av detaljplan och därmed bedöms frågan som redan prövad i gällande plan.

Luft

En luftutredning har tagits fram för gällande detaljplan (*Luftutredning Fixfabriken*, Miljöförvaltningen, 2016, rev. 2017). Utredningen visar att luftkvaliteten i området kring Fixfabriken bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer, men att det är oklart om miljömålen för kvävedioxid klaras. Utredningen utgår från data från 2013 och 2015. I prognos för 2035 anges att emissionsfaktorerna bedöms minska betydligt och att situationen kommer att förbättras.

Sedan gällande detaljplan vann laga kraft har nya siffror tagits fram. Jämförande av siffrorna för 2013 och 2015 med de senaste siffrorna för 2018 visar att halterna för kvävedioxid har minskat, från 2013 års värden på mellan 49-53 µg/m³ samt 2015 års 45-61 µg/m³ i dygnsmedelvärde till 2018 års värden på 45-48 µg/m³ i dygnsmedelvärde.

Luftkvaliteten i området har i gällande detaljplan bedömts som godtagbar eftersom det handlar om begränsad risk för överskridande och det är inte den nya bebyggelsen i sig som genererar dessa nivåer. Den bedömningen kvarstår och luftmiljön bedöms inte påverkas av förslaget till ändring av detaljplan.

Risk

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka situationen utifrån riskhänseende.

Kompensationsåtgärder

Inga kompensationsåtgärder genomförs inom ändringsplanen då inga ekosystemtjänster bedöms påverkas av förslaget till ändring av detaljplan.

Fastighetsindelning

Ändringen av detaljplan föreskriver fastighetsindelning som innebär att kvartersmarken kan delas in i en eller flera fastigheter. Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Blivande byggaktör ansvarar för utbyggnad av anläggningarna inom kvartersmark.

Kommunen genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av trafikanläggningarna på allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kungsladugård 14:10		X	GATA
Kungsladugård 724:61	X		GATA

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ev. ledningsrätt.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer att ske för att bilda fastigheten inom kvartersmark. Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän platsmark.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning (Fastighetsreglering, avstyckning och eventuell ledningsrätt) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för parkeringsändamål för cykel och bil, för komplementbyggnader, för angöringsväg samt för dagvattenomläggningar.

Dagvattenanläggningar hanteras som regel inte som gemensamhetsanläggning men kan bli aktuellt i detta fall med bostadskvarter med flera inblandade exploatörer. Det kan bli aktuellt att bilda en samfällighet för parkeringsändamål för cykel och bil (tex.

Handikapparkering och angöringsplats) inom kvarteren, för att ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen är ansvariga för att bygga ut gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom kvarteren kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Detta gäller framförallt vid inrättandet av 3D fastigheter, då servitut eventuellt behöver inrättas för bl. a installationer, trapphus och utrymningsvägar. Servitut kan även behöva bildas för enskilda ledningar om och angöring.

Ledningsrätt

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt. Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme, själva ledningen ligger utanför planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Avtal

Inga befintliga avtal inom området berörs. Genomförandeaftal med den exploatör som erhållit markanvisning kommer att tecknas när detaljplanen vinner laga kraft.

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd under maj 2023, antagande under kvartalet Q3 2023. Tidplanen är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Upplysningar

Upplysningar finns i gällande detaljplans plankarta och gäller fortsatt då gällande plan ska läsas jämsides ändringsplanen.

Genomförandetid

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

Om det finns genomförandetid kvar för detaljplanen som ska ändras så gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen och kräver inte något särskilt beslut. På det sättet undviks att olika genomförandetider blir gällande för samma område. Den kvarvarande genomförandetiden för den ursprungliga planen ska användas även om det återstår mindre än fem år av genomförandetiden, PBL (2010:900) 4 kap. 22§.

Genomförandetiden är tio år från den dag underliggande plan vann laga kraft, det vill säga 10 år från 2018-11-16.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Förslaget till detaljplaneändringen innebär att GS-hallen kan bevaras i sin helhet och att gatan dras om, med en svag sväng mot Karl Johansgatan till. Förslaget innebär att gårdens yta minskas något, men bedöms inte innebära några betydande konsekvenser. Påverkan bedöms inte som nämnvärd då kvarteret som är planerat söder om, med liknande utformning, höjder och utbredning fortsatt kommer att ha en mindre gård än aktuellt kvarter, vars omfattning och utformning prövats i gällande detaljplan. Utformningens påverkan på dags- och solljus i jämförelse med gällande detaljplan bedöms som ytterst liten, därmed kan frågan bedömas prövad i gällande detaljplan. Möjlig bruttoarea för bostäder, centrum, besöksanläggningar och tillfällig vistelse inom kvarteret minskas även något. Detta bedöms som godtagbart då marken inte markanvisats utan fortfarande är stadens mark och bruttoarea för

besöksanläggningar, centrum, tillfällig vistelse och icke störande småindustri kan ökas då GS-hallen bevaras.

Kostnader för rivning av del av GS-hallen samt värdet i att bevara GS-hallen till fullo har vägts mot möjligheten till en rak gata. Kommunen bedömer att en värdet i att kunna bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad till fullo samt de rivningskostnader som sparas in genom bevarandet väger högre än en rak vägdragning.

Gällande detaljplan akt 1480K-2-5432 är från år 2018 och påverkas inte i något annat avseende av planändringen och fortsätter att gälla jämsides med denna planändring.

Nollalternativet

Om inte detaljplanen ändras finns ingen förutsättning för GS-hallen att bevaras fullt ut när kvarteret och gatan byggs ut, det skulle innebära att gatan byggs rak och att del av GS-hallen rivs, en stor kostnad för staden och att verksamheten tillfälligt behöver flytta, minskas eller pausas under rivningen och ombyggnaden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då det inte tillkommer några ytterligare bostäder och gällande användningsbestämmelser redan är redan prövade på platsen och inga nya användningsbestämmelser tillkommer.

Varken sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet eller hälsa och säkerhet bedöms påverkas av att gatan flyttas. Det finns en positiv påverkan på vardagsliv samt identitet då GS-hallens verksamhet kan fortsätta kontinuerligt då rivning undviks och hela GS-hallen bevaras, vilket också stärker förståelsen för platsens historia.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell ändring av detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av ändring av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att

en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell ändring av gällande plan.

Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen mars-april 2023. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Då ingen ytterligare yta tas i anspråk för bebyggelse bedöms förändringen inte vara negativ för miljön. Ändringen avser enbart en mindre justering av gränser samt ändring av två egenskapsbestämmelser då två skrivfel från gällande detaljplan rättas.

Miljömål

På grund av ändringsplanens begränsade omfattning bedöms påverkan på miljömålen angivna i *Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030* vara mycket begränsad. *Miljömålen Göteborg har en hög biologisk mångfald och Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas inte. Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas marginellt positivt då en del av en byggnad kan bevaras i stället för att rivas. Det nationella miljömålet *God bebyggd miljö*, delmål *Attraktiv bebyggelsestruktur* bedöms påverkas då kulturmiljö påverkas positivt i och med ändringsplanen eftersom en kulturhistoriskt värdefull byggnad kan bevaras fullständigt.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljön bedöms inte påverkas av förslaget till ändring av detaljplan.

Kulturmiljön bedöms påverkas positivt då en värdefull byggnad ges möjlighet att bevaras fullständigt och förses med bestämmelser kring rivningsförbud och varsamhet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Positiva ekonomiska konsekvenser bedöms uppstå till följd av ändringen av detaljplan då rivningskostnader för del av GS-hallen uteblir.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av del av Kungsladugård 14:10 samt utgifter i egenskap av markägare för utbyggnad av allmän plats. Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av Gata.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar.

Exploatören får en intäkt i form av hyra eller försäljning av kvartersmarken och får utgifter för saneringskostnader, utbyggnad av kvartersmarken, anläggningsavgifter, bygglov, planavgift, lantmäteriförrättning samt för markköp.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Planchef

Alexandra Blennow

Planarkitekt