



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

2017-12-19

Datum: 2017-03-13

Diarienummer: 0622/02

Siri Ersson

Telefon: 031-368 17 79

E-post: siri.ersson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 december 2016 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 18 januari - 1 mars.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Linnéstadens bibliotek i Masthugget under tiden 18 januari - 1 mars 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller risken för markförore-ningar. Förekomst av markföroreningar har utretts vidare av fastighetskontoret och bygg-aktör och resultatet från undersökningarna visar att föroreningssituationen inte utgör ett hinder för detaljplanens genomförande. Störningar från trafik och verksamheter är en annan synpunkt som lyfts varvid en fördjupad bullerutredning genomförts. Den fram-tagna bullerutredningen (2017-07-25) visar att förordningen för trafikbuller (2015:216) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret. Det har i samrådsyttrande också lyfts att nollalternativet för luftmiljön behöver utredas. Miljöförvaltningen har ge-nom en platsbedömning konstaterat att miljö kvalitetsnormen för luftmiljö klaras och att en utredning inte krävs. Synpunkter har också framförts om att kastanjen inom detalj-planeområdet bör skyddas i plan och ett skydd har lagts till i plankartan.

Byggnader av kulturhistoriskt värde och byggnader som vittnar om kvarterets industri-historia föreslås rivras och invändningar har inkommit mot detta bland samrådsyttran-dena. I yttrandena har det lyfts fram att byggnaderna bör bevaras alternativt dokumente-ras grundligt. I planbeskrivningen beskrivs att dokumentation ska ske samt att en antik-varie specialiserad på byggnadsarkeologi bör medverka under demontering.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter från sakägare gäller den förtätning som sker av kvarteret, framför allt mot ny bebyggelse som tillkommer på fastigheternas gårdar. Minskat solljus och ökad insyn är två av anledningarna till invändning. Det uttrycks också av boende att byggnadshöjderna bör följa majoriteten av byggnaderna i kvarteret och att den högsta punkten inte bör vara normgivande samt att man genom planförslaget påverkar det f.d. polishuset negativt. Det uttrycks också en oro kring att befintliga parkeringsplatser i närområdet inte ska vara tillräckliga när nya parkeringsplatser inte tillkommer genom planförslaget.

Detaljplaneringen utgår från kommunens översiktsplan som är vägledande. Översiktsplanen för Göteborg omnämner att det är önskvärt med en blandad stadsbebyggelse med bostäder och icke störande verksamheter. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktagna områden vilket detaljplanen bidrar till.

I nästan varje detaljplan som tas fram finns olika intressen som strider mot varandra. Därmed görs en bedömning om vad ett område är mest lämpat för avseende beskaffenhet, läge och behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning (PBL 1987:10 1§). I planen har avvägningar gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Staden har bedömt att det allmänna intresset avseende tillkommande bostäder som är ett viktigt politiskt mål i staden överväger den negativa påverkan den tillkommande bebyggelsen har på befintliga bostäder. En solstudie har tagits fram efter samrådsskedet och denna visar på att ett antal befintliga lägenheter påverkas genom att solljuset minskar med några timmar under vår- och höstdagjämning. Avseende de tillkommande byggnadernas höjd är bedömningen att de nya byggnaderna inte förtär de viktiga kulturvärden som befintlig bebyggelse har.

Boende i tillkommande bebyggelse kommer inte få tillgång till boendeparkering och det åtgärdsprogram för tillgänglighet som tagits fram av byggaktörerna har ett tydligt fokus på god tillgänglighet för bland annat cykel och kollektivtrafik. Åtgärdsprogrammet har tydliggjorts i planbeskrivningen och säkerställs genom ett mobilitetsavtal mellan byggaktörer och Staden.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. 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. Fastighetsnämnden

Yttrandet sammanfattas nedan.

Fastighetskontoret tillstyrker föreslagen detaljplan som möjliggör uppförandet av ca 80 nya bostäder samt 700 m² stor yta för verksamheter. Det är ett bra tillskott på bostäder i ett av stadens centrala lägen och avvägning mellan bevara gammalt med nybyggnation.

Bedömningen är att ingen ersättning ska utgå till följd av de skydds- och varsamhetsbestämmelser som införs i detaljplanen. Om fastighetsägarna ändå skulle ha ersättningsanspråk som vinner bifall anser fastighetskontoret att utgiften inte bör belasta fastighetsnämnden. Vilken kommunal nämnd som tar ett sådant ansvar är inte klarlagt.

Fastighetskontoret anser att stadsbyggnadskontoret ska ompröva om det är lämpligt med användningen Q. Dels på grund av oklarheten kring återuppföranderätten men också för att förtydliga lämplig markanvändning redan i planskedet. Om syftet är att fastigheterna i detaljplanen ska ha flexibel användning förespråkar fastighetskontoret istället en kombination av andra användningsbestämmelser istället för användningen Q.

Avsikten är att trafikkontoret ska teckna en avsiktsförklaring med exploatörerna i detaljplanen angående åtgärderna i parkeringsutredningen. Fastighetskontoret vill i detta sammanhang påpeka att det blir svårt att på så sätt följa upp att exploatörerna fullföljer de åtgärder som inte säkerställs i plankartan eller kan följas upp i bygglovet. Istället anser fastighetskontoret att trafikkontoret bör upprätta avtal i syfte att säkerställa att exploatörerna efterföljer åtgärderna.

Kommentar:

Fastighetskontoret kommer eventuellt att teckna avtal med berörda om att ingen ersättning ska utgå med anledning av skydds- och varsamhetsbestämmelser inför antagande av detaljplanen i och med att bedömningen som gjorts är att den pågående markanvändningen inte kommer att avsevärt försvåras på någon av de fastigheter som kommer omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser genom detaljplanen.

Bedömningen har gjorts att användningen Q lämpar sig väl för de befintliga byggnaderna på de tre fastigheterna då det medger en flexibel användning utifrån byggnadens förutsättningar och kulturhistoriska värde. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att användningen i andra fall har fungerat väl i bygglovsskedet.

Trafikkontoret tecknar inför antagande av detaljplanen ett mobilitetsavtal med byggaktörer för att säkerställa åtgärderna i dokumentet Åtgärdsförslag för tillgänglighet kvarteret Barken. Stadsbyggnadskontoret noterar fastighetskontorets övriga yttranden.

2. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ser med följande synpunkter positivt till utbyggnad av rubricerat ärende.

Bebyggelse och platser

Allmän plats TORG. Syftet med passagen med anslutande torg beskrivs som en plats som tillåter människor att uppehålla sig på en förhållandevis lugn plats även i den täta innerstadsmiljön. Om det ska tolkas som att syftet med ytan TORG inte primärt är ett trafikalt torg så är det mindre lämpligt att trafikkontoret förvaltar denna yta.

Vid balkongöverhäng ut över allmän plats måste höjder säkras så att drift och underhåll av allmän plats kan ske.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer kunna angöras till fots och med cykel från tredje Långgatan, Fjärde Långgatan, Värmlandsgatan samt Nordhemsgatan. Planområdet kommer även kunna angöras till fots och cykel via ytan TORG från Fjärde Långgatan och Tredje Långgatan.

Kollektiv- och biltrafik

Det finns god tillgänglighet med kollektivtrafik till planområdet. Närmsta hållplatsen är Masthuggstorget och Järntorget där flera spårvagnslinjer respektive spårvagns- och busslinjer trafikerar.

Planområdet kommer kunna angöras med bil via Tredje Långgatan, Fjärde Långgatan, Värmlandsgatan och Nordhemsgatan. Planområdet kommer även kunna angöras med bil via ytan TORG från Fjärde Långgatan och eventuellt Tredje Långgatan. Den senare beror på hur ytan kommer att utformas och om det ska vara möjligt att köra genom ytan med bil och större fordon. T ex behöver det studeras om, och i så fall, sophantering och leveranser ska hanteras på ytan TORG.

Gemensamhetsanläggning g1 på fastigheten 4:6 beskriver att det ska gå att iordningställa parkering. Samtidigt är utrymmet bakom platsen (avståndet till byggrätten) relativt kort, ca 4 meter. Det kan bli svårt rent platsmässigt att iordningställa parkering på ett sätt att det går att backa ut ur dessa fickor.

Parkering och angöring

Det är viktigt att planen tar hand om det faktiska behov som kommer uppstå så att detta inte kommer belasta staden eller kommande exploaterings möjligheter. Den nya exploateringen inom detaljplanen har fått förutsättningarna att arbeta utifrån ett p-tal nära noll. Då anser trafikkontoret att vara viktigt att i planbeskrivningen inte hänvisa till att planens behov kommer kunna tillgodoses genom stadens allmänna utrymmen, genom gatuparkering eller genom andra planer i närområdet. Det bör istället beskrivas tydligare under textstyckena i planbeskrivningen om att parkeringslösningen är upplagt som ett test. I arbetet har staden och exploatörerna gått långt för att säkerställa att olika mobilitetsåtgärder ska utföras och följas upp för att kunna ersätta tillgänglighetsbehovet som bilparkering vanligtvis utgör.

Trafikkontoret anser att det inte heller i planbeskrivning bör stå att verksamheter bedöms ha ett lågt p-tal, för detta är något som varierar med tiden.

Det bör dessutom läggas till i planbeskrivningen att boende inom de föreslagna fastigheterna inte kommer att bli behöriga för så kallad boendeparkering.

Dagvatten

Trafikkontoret anser att konstadseffektiva lösningar ska anläggas och att anläggningar som täcker större områden ska eftersträvas.

Buller

Trafikkontoret anser det vara viktigt att bebyggelse planeras så att åtgärder för att dämpa trafikbuller i området inte ska åläggas trafikkontoret i samband med att exploateringen genomförs.

Ekonomi

Styckena under denna rubrik gäller i det fall ytan TORG bibehålls som trafikkontorets förvaltningsansvar.

Trafikkontoret förutsätter att de investeringskostnader för allmän plats detaljplanen för-
anleder bekostas av exploateringen. En tidig uppskattning av investeringskostnaden för
allmän plats TORG är 2 000–3 500 tkr.

Trafikkontoret förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas be-
slut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som tra-
fiknämnden ska förvalta.

Med liggande planförslag så beräknas trafikkontoret få kostnad för drift och underhåll
för tillkommande ytor inom planområdet med ca 15 tkr per år. Kostnader för drift och
underhåll av anläggningar utanför planområdet samt eventuella dagvattenanläggningar
tillkommer.

Kommentar:

*Ytan TORG bedöms vara ett trafikalt torg på grund av gemensamhetsanläggningen för
tillgänglighetsparkering och det har beslutats att trafikkontoret har ansvar för att pro-
jektera och förvalta ytan.*

*Trafikförslaget som tagits fram genom trafikkontoret visar på hur trafikrörelser på torg
och i passage ska ske. Fastighetsägare kommer överens om användande av gemensam-
hetsanläggningar för parkering.*

*Justeringar har gjorts i planbeskrivningen gällande parkering. Stadsbyggnadskontoret
hänvisar inte längre till stadens allmänna utrymmen och det åtgärdsförslag som tagits
fram av exploatörer lyfts fram tydligare. Gällande ett lågt p-tal för verksamheter är det
en förutsättning för genomförande av detaljplanen dock har det förtydligats att verk-
samheterna i kvarteret kan förändras över tid och därmed också behovet av parkerings-
platser.*

Stadsbyggnadskontoret noterar övriga punkter.

3. Park- och naturnämnden

Planförslaget tillför allmän plats i stadsdelen vilket bedöms som positivt. Allmän plats-
marken är dock trång och dess kvalitet är svårbedömd.

Ekonomiska konsekvenser

Det är ännu inte klarlagt om torget kommer att förvaltas av park- och naturförvaltningen
eller trafikkontoret. Därmed är det oklart om planförslaget kommer att innebära några
ekonomiska konsekvenser för förvaltningen.

Förvaltningens överväganden

En stadsdel med parkbrist

Området kring Långgatorna pekas i parkplanen för Linnéstaden såväl som i grönstrate-
gin ut som ett område med parkbrist. I översiktsplanen anges bebyggelseområde med
grön- och rekreationsytor och den gällande stadsplanen anger en mindre park inom
kvarteret. Göteborgs miljö kvalitetsmål God bebyggd miljö har ett delmål som lyder At-
traktiv bebyggelsestruktur. Delmålet innebär att bebyggelse, grönområden och andra of-
fentliga platser samt transporter ska samverka till en god stadsstruktur.

Att förverkliga 1948 års planidé om en bostadsnära park inom kvarteret Barken skulle
bidra till en bättre grönstruktur och en rikare vardagsmiljö i området. I programsamrådet
framförde förvaltningen också viljan att fortsatt befästa parken genom planbestämme-
lsen allmän plats park.

Planförslagets torgyta är tänkt att vara öppen för biltrafik och parkeringsplatser möjliggörs inuti kvarteret. Att i stället använda trafikytor/parkeringsytor till vistelseytor med gröna kvaliteter skulle bli ett välkommet tillskott i stadsdelen. Träd och planteringar skulle inte bara ge upplevelsevärden utan även kunna fördröja dagvattnet inom området. Förvaltningen föreslår att torgytan längs Tredje Långgatan i norr utökas på g1-ytans bekostnad och att torgytan utvecklas till ett bilfritt parktorg samt att genomfartstrafik inte tillåts genom kvarteret.

Befäst kastanjens betydelse

Vid det gamla polishuset på Tredje Långgatan står en kastanj vars krona breder ut sig i gaturummet. Detta enda träd är karaktärsskapande för hela gatan. I planbeskrivningen står att ”träd ska finnas varför befintligt träd bevaras och ersätts vid behov”. Förvaltningen anser att trädet behöver markeras och skyddas även på plankartan.

Medskick till den fortsatta processen

Då området kring Långgatorna i parkplanen för Linnéstaden såväl som i grönstrategin bedöms som ett område med parkbrist är det viktigt att frågan om tillskapandet av nya parkmiljöer följs upp i pågående och kommande processer i närheten, exempelvis i arbetet med området kring Masthuggskajen. Detta ligger ju också i linje med översiktsplanen och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

För att torggränden genom planområdet ska upplevas som offentligt, tillgängligt och tryggt krävs en genomtänkt gestaltning.

Kommentar:

Ytan TORG bedöms vara ett trafikalt torg och det har beslutats att trafikkontoret har ansvar för att projektera och förvalta ytan. Trafikkontoret tar del av park- och naturnämndens yttrande. Trafikkontoret ansvarar för framtagandet av ett gestaltningsförslag för torg och passage och trygghetsfrågan varit central.

Enligt 1948 års stadsplan är bestämmelsen för Masthugget 712:26, 712:27 och 712:41, Allmän plats: Plantering, lek och dyl. Stadsplanen från 1948 bedöms inte längre som aktuell då det i dag är bebyggd yta med bostads- och centrumändamål. I och med den parkbrist som råder i området är det av stor vikt att tillföra parkmiljöer i den täta kvartermiljön. Stadsbyggnadskontoret noterar Park- och naturnämndens medskick angående tillskapande av nya parkmiljöer i närområdet. Inslag av grönska på den tillkommande ytan TORG är av stor vikt.

Parkering för personer med funktionsvariationer krävs 25 meter från entré till bostadshus och därmed har en gemensamhetsanläggning placerats i anslutning till ytan TORG. Möjligheten att förhindra biltrafik genom området via den i planen tillkomna passagen har studerats vidare och bedömningen som gjorts är att endast behörig trafik tillåts.

En skyddsbestämmelse för kastanjen på Masthugget 4:5 har tillkommit i plankartan i dialog med park- och naturförvaltningen.

4. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Förvaltningen anser att förslaget till övervägande del medför positiva konsekvenser och bygger vidare på den långsamma utveckling som området präglas av. Förvaltningen föreslår därför att nämnden tillstyrker remissen, med viljan om att ett antal frågor beaktas i det fortsatta arbetet. Förvaltningen anser att bristen på närliggande grönyta i området är mycket stor och kommer att öka ytterligare till följd av planförslaget. Förvaltningen föreslår därför att parkeringsplatsen norr om Hagabion utreds i syfte att omvandlas till stadsdelspark. Förvaltningen bedömer att trygghetsboende är lämpligt i området och bör tillföras. Förvaltningen anser också att den gränd som föreslås löpa genom kvarteret bör

utredas vidare och utformas på ett sätt som minskar risken för otrygghet. Möjliggörandet av förskola som nämns i förslaget ser förvaltningen som olämpligt på grund av bristen på gårdsyta. Det finns därför ett behov att utreda hur tillgången till förskola och lektytor för barn ska mötas. Förvaltningen anser att en barnkonsekvensanalys borde ha gjorts under planarbetet och att en sådan bör tas fram för att säkra att barnperspektivet bearbetas in i det slutliga planförslaget.

Kommentar:

Fastighetsägarna tar del av stadsdelsnämndens samrådsyttrande.

Trafikkontoret har ansvaret för utformning och förvaltande av torgytan och passage och trygghetsfrågan beaktas i arbetet med utformningen. Gestaltningförslaget är en bilaga till utställningshandlingarna.

Fastigheten Masthugget 4:6 är inte längre beskriven som en möjlig fastighet för förskola i planbeskrivningen. Användningen kan fortfarande prövas i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret delar stadsdelens bedömning gällande framtagandet av en barnkonsekvensanalys. Planarbetet har därmed kompletterats med en barnkonsekvensanalys. Resultat av analysen pekar på bristen av offentliga platser för barn och unga och behovet av verksamheter för olika målgrupper betonas.

5. Kretslopp och vatten

Inför granskning av detaljplanen behöver val av avfallslösning tydliggöras. Ett tydliggörande behövs även vad gäller att beskriva hur avfallshanteringen ska fungera för bostäder respektive för verksamheter i den nya bebyggelsen. Vi ser en risk till konflikt vad gäller att avsätta ytor för avfallshandling och göra utrymmen för verksamhetslokaler och bostäder. Inför att färdiga granskningshandlingar tas fram önskar vi en avstämning för att prata avfallslösningar för den nya bebyggelsen, förslagsvis tillsammans med både SBK och med exploitören.

En dagvattenutredning behöver tas fram för planområdet. Kretslopp och vatten kan eventuellt ansvara för att ta fram en sådan utredning.

Fastigheter som byggs om bör separera sina avloppsanslutningar till det kommunala vattenledningsnätet.

Kommentar:

Byggaktörerna har tagit del av kretslopp och vattens samrådsyttrande. Avfallslösningar har utvecklats av byggaktörer i samråd med kretslopp och vatten. Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvattenutredning inför utställningsskedet vilken beskriver vad som krävs på varje fastighet gällande omhändertagande av dagvatten. Byggaktörerna avser genomföra de förslag som föreslås i utredningen.

6. Miljöförvaltningen

Vi anser att planförslaget ligger i linje med arbetet med en hållbar stadsutveckling, eftersom området redan är ianspråktaget och idag används för boende och verksamheter. Det finns behov av att skapa en tätare stad och området har goda förutsättningar vad gäller gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det kommer alltså att finnas goda möjligheter till en mer hållbar livsstil för både boende och verksamma i området.

Miljöförvaltningen anser att följande ska beaktas:

- Luftkvalitet
En fördjupad utredning av luftsituationen behöver göras.
- Ljudmiljö - trafik

Planbestämmelser som anger störningsskydd med avseende på ljudnivåer från trafikbuller behöver införas.

En bullerutredning som visar om riktvärdena enligt trafikbullerförordningen klaras vid lägenheterna, samt eventuella uteplatser behöver redovisas i det fortsatta planarbetet.

- Ljudmiljö - verksamheter

Lokaler med utåtriktad verksamhet kan medföra risk för att närboende eller andra verksamheter kan bli störda av buller. Detta kan innebära att byggnadernas fasader kan behöva särskild ljudisolering.

Det är viktigt att en god ljudmiljö på innergården säkerställs, för att ge invånarna möjlighet till en tyst sida av fastigheten, för ro och vila.

Slutna innergårdar kan inte användas för verksamheter som kan innebära ljudstörningar, om de inte byggs över, med till exempel glastak.

I det fortsatta planarbetet behöver det utredas vilka eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtas för att inte störningar från tillkommande verksamheter ska uppkomma och vilka eventuella planbestämmelser som behövs.

- Dagvatten

En dagvattenutredning som inkluderar föroreningsbelastning och eventuellt reningsbehov behöver göras i det fortsatta planarbetet.

- Markmiljö

En kompletterande miljöteknisk undersökning behöver utföras i syfte att klargöra om föroreningssituationen utgör ett hinder eller inte för planförslaget och planerad markanvändning. Undersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen och särskild vikt bör läggas vid en eventuell förekomst av klorerade kolväten inom planområdet.

- Mobilitet och parkering

De åtgärder som redovisas i parkeringsutredningen bör genomföras, för att underlätta ett boende utan tillgång till bil.

- Miljömål

En beskrivning av hur planen påverkar de lokala miljömålen och de målkonflikter som kan finnas samt vilka avvägningar som gjorts behöver göras.

Kommentar:

Bedömningen är att planförslaget inte bidrar till en försämring av luftkvaliteten vilket delas av miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har inför utställningsskedet genomfört en platsbedömning och konstaterar att miljökvalitetsnormerna för luftmiljö klaras. En luftmiljöutredning krävs därmed inte.

En fördjupad bullerutredning har genomförts av stadsbyggnadskontoret. Den framtagna bullerutredningen visar att förordningen för trafikbuller (2015:216) klaras för samtliga nya planerade bostadshus inom kvarteret. Utredningen är en bilaga till utställningshandlingarna. Planbestämmelser som anger störningsskydd med avseende på ljudnivåer från trafikbuller har införts i plankartan. Angående skyddsåtgärder för att hindra störningar från tillkommande verksamheter har inga planbestämmelser införts. Boverket redovisar i sin rapport "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" rapport 2015:21, riktvärden för buller från verksamheter. Vägledningen är inte framtagen för musik och sorl från restauranger och

evenemang såsom konserter, med mera. *I detta fall kan Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) användas vid bedömning.*

En dagvattenutredning har tagits fram av kretslopp och vatten och byggaktörer avser genomföra de åtgärder som föreslås. Utredningen är en bilaga till utställningshandlingarna.

Fastighetskontoret och fastighetsägare av Masthugget 712:27 har genomfört en kompletterande miljöteknisk undersökning. Undersökningarna visar att föroreningsituationen inte utgör ett hinder för detaljplanens genomförande. Undersökningarna är en bilaga till utställningshandlingarna.

Trafikkontoret tecknar ett mobilitetsavtal med byggaktörer i samband med antagande. Mobilitetsavtalet baseras på dokumentet Åtgärder för tillgänglighet som är en bilaga till samrådshandlingarna.

En beskrivning av hur planen påverkar de lokala miljömålen och de målkonflikter som finns är nu beskrivet i planbeskrivningen.

7. Kulturförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och lokaler med hänsyn till kulturvärden och stadsliv i området. Detaljplanen är som helhet väl förberedd med utredningar avseende kulturmiljön. Huvuddelen av de befintliga byggnaderna har fått skydds- och varsamhetsbestämmelser. Men planen innebär också rivning av befintlig bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde och ett karaktäristiskt och ålderdomligt inslag i stadsbilden.

Mot bakgrund av de kulturhistoriska utredningarna kan konstateras att föreslagen plan innebär att en del av kärnvärdena i kvarteret försvinner. Genom att man river det äldsta huset i kvarteret förstörs viktiga byggnadsarkeologiska dokument och en historisk ankare i område. Byggnadselement såsom skorstenar, som vittnar om industriverksamhet i kvarteret, kallas för industrihistorisk grammatik. Det är ålderdomliga industrihistoriska dokument som har stor betydelse för berättelsen om den industrihistoriska utvecklingen i Göteborg.

I första hand bör ett bevarande av Barken 4:7 övervägas. Det är också viktigt att säkerställa att alla objekt som ska rivas dokumenteras grundligt innan viktiga spår av byggnadsarkeologisk art försvinner.

Det är viktigt att mötesplatser som inte bygger på konsumtion, ges möjlighet till etablering i den nya bebyggelsen, till exempel föreningslokaler.

Kommentar:

Byggnaden på Masthugget 4:7 har svåra sättningsskador och bedömningen har gjorts att byggnaden därmed genom planen får rivas vilket inte ändrats sedan samrådsskedet. Kontoret har genom överväganden bedömt att tillkomsten av nya bostäder, som är ett tydligt politiskt mål för staden, överväger de förluster i kvarteret i form av kulturhistoriskt värdefulla objekt.

Gällande dokumentation av objekt som ska rivas har det införts ett förtydligande i planbeskrivningen att detta krävs.

Byggaktörerna har tagit del av kulturförvaltningens yttrande.

8. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Noterat.

9. Idrott och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noterat.

10. Göteborg Energi AB med dotterbolag**Göteborg Energi Nät AB (GENAB)**

Vi bedömer att tillkommande bostäder och lokaler kan försörjas från befintligt elnät med vissa förstärkningar i närområdet. Det är viktigt att ändringen av serviserna görs i god tid och att föransökan skickas till Göteborg Energi Nät AB-

Det är mycket viktigt att ni i ert kommande planarbete tar hänsyn till Göteborg Energi Nät AB:s behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Om någon av fastigheterna skall byggas ut och effektivbehovet ökar kan det medföra att servisledningen in i fastigheten samt fjärrvärmecentralen behöver bytas ut för att klara den ökade kapaciteten. I övrigt inga synpunkter.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har driftsatt gasledning till flera byggnader inom planområdet. Bifogar de driftsatta gasledningarnas läge i kartblad. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisering som försörjer befintliga fastigheter från Tredje Långgatan vilka eventuellt behöver beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan.

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kommentar:

Fastighetsägare och fastighetskontoret har tagit del av Göteborg Energis samrådsyttrande. Driftsatta gasledningar beaktas i kommande planarbete liksom den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till tillkommande bebyggelse. Övriga yttranden noteras.

11. Göteborgs Stads Parkerings AB

En särskild parkeringsutredning har genomförts för att studera möjligheterna för alternativa mobilitetslösningar och utredningen har haft inriktningen att kvarteret planeras så att parkeringsbehovet för bil blir nära noll. Tillgång till bilpool anses kunna bidra med den biltillgänglighet som behövs i många fall.

I utredningen nämns sju anläggningar som möjliga alternativ för boende i kvarteret Barken. Fem av dessa kommer inom en snar framtid att försvinna på grund av

flera byggprojekt som pågår i området. Därmed kommer efterfrågan på parkeringsplatser i området att öka om inte annan tillgänglighet ökar. Att då bygga ytterligare bostäder utan att tillföra en enda parkeringsplats anser vi kan försvåra tillgängligheten till, från och inom området.

Vi ser positivt på att nya mobilitetslösningar prövas, men påtalar vikten av att dessa finns på plats när byggnaderna är färdigbyggda och att de är långsiktigt hållbara. Vidare skulle aktiva åtgärder från kommunens sida med prioritering av bilpooler kunna få kringboende i närområdet att säga upp p-tillstånd och därmed till skapa p-platser.

Kommentar:

Göteborgs Stads Parkerings AB:s yttrande noteras. Åtgärderna i mobilitetsavtalet som trafikkontoret tecknar med byggaktörerna förväntas minska behovet av bil för de som flyttar till de nybyggda lägenheterna och boende i de nybyggda lägenheterna kommer inte ha tillgång till boendeparkering. Åtgärderna är en förutsättning för planens genomförande.

Byggnadsnämnden har beslutat att i planen arbeta med ett p-tal nära noll och därmed frångå stadens parkeringspolicy från 2009. Detaljplanen är en del av en omställning mot ett mindre bilberoende samhälle. Denna riktning är ett politiskt mål staden har och bedömningen är att detaljplanen ligger i linje med stadens trafikstrategi och målet om färdmedelsfördelning som innebär en minskning av antalet bilresor.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen är överlag positiv till planen som bland annat innebär att ca 80 bostäder tillkommer i ett centralt beläget och kollektivtrafiknära läge. Planen medger även ca 700 m² lokaler och att kvarteret öppnas upp med en passage som går tvärs igenom. Barken 4:7, som är en av kvarterets äldsta byggnader, rivs dessvärre samtidigt som annan kulturhistorisk värdefull bebyggelse säkerställs med bevarandeinriktade planbestämmelser.

I den fortsatta detaljplaneprocessen behöver föroreningsituationen inom planområdet klarläggas ytterligare enligt nedan.

Vidare kommer tillstånd enligt kulturmiljölagen att krävas, vilket ska sökas hos Länsstyrelsen.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

En kompletterande markmiljöundersökning har genomförts och är en bilaga till utställningshandlingarna. Undersökningarna visar att föroreningsituationen inte utgör ett hinder för detaljplanens genomförande.

Byggnaden på Fjärde Långgatan 9 (Masthugget 4:7) får genom detaljplanen rivas vilket inte ändrats sedan samrådsskedet. En konditionsbesiktning har genomförts som visar att byggnaden har svåra sättningskador men att det är tekniskt möjligt att bevara byggnaden. Bedömningen som gjorts är att rivning av byggnaden på Fjärde Långgatan 9 är det mest lämpliga alternativet i och med de svåra skadorna. Avvägning har gjorts mellan ekonomisk hållbarhet och bevarande av kulturhistoriskt viktig bebyggelse och

ekonomin har prioriterats. Genom ny bebyggelse tillskapas både bostäder och lokaler vilket bedöms som positivt då det är ett tydligt politiskt mål för staden.

Gällande skorstenarna på den f.d. smedjan på innergården var utgångspunkten från kontorets sida inledningsvis att bevara dessa. Skorstenarna utgör ett viktigt inslag i kulturmiljön och vittnar om den småskaliga industrin som funnits i kvarteret. Bedömningen som gjorts är dock att det är svårt att inkorporera dessa i ny bebyggelsestruktur. Det är heller ingen byggnad som använder skorstenarna i dag vilket försvårar bevarandet.

13. Trafikverket

Har följande synpunkter:

Trafikverket ser positivt på exploatering i lägen med god tillgång till kollektivtrafik i närområdet. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad biltrafik.

Staden skriver i planbeskrivningen att parkeringsbehovet är lågt i området. Trafikverket uppmuntrar staden till att hålla antalet bilparkeringsplatser till ett absolut minimum.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

14. Lantmäterimyndigheten

Har följande synpunkter:

Genomförandebeskrivning

Det finns en tomtindelning kvar i området, akt1480K-III-1870, Tomtindelning: 4-barken,7-smacken i Masthugget. Under fastighetsrättsliga frågor (sid 3/9) står att tomtindelningar finns och upphävs. Det framgår inte vilken tomtindelning som avses.

Det redovisas inte vad som händer med den befintliga gemensamhetsanläggningen för inom kvartersgård- Masthugget ga:8. Sid 7/9, q3 finns inte uppräknad bland de bestämmelser som införs.

Planbeskrivning

Sid 5 anges de detaljplaner som gäller för området, 1480K-II-4053 återges inte. Sid 13 anges Masthugget 412:41, denna fastighetsbeteckning existerar inte. Sid 33 anges B1 som inte existerar på plankartan. På plankartan anges genomförandetid 5 år, på sid 39 anges 10 år.

Plankarta

Gällande ringmark/ plusmark framgår det inte om det är 125/40 kvm per område/fastighet eller totalt inom planen som byggrätten avser.

Om g1 (i norr) enbart avser prickmarken bör området avgränsas med en egenskapsgräns.

Det framgår inte vad kryssen i grundkartan betyder.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Samtliga synpunkter revideras i genomförandebeskrivning, planbeskrivning och plankarta.

15. Polismyndigheten

Har följande synpunkter:

Ett ökat flöde av människor genom bostäder och service bidrar till en ökad trygghetsfaktor. Framför allt på dagtid men även på kvällar och nätter då området eventuellt kan upplevas som otryggt.

En god överblick mellan stadsrum ökar tryggheten och verkar preventivt samt förhindrar överfall, men begränsar även annan mängdbrottslighet. Dessutom upplevs då även gaturummet som mera tryggt av de boende

Den planerade gränden mellan torget och Fjärde Långgatan bör vara så rak som möjligt med goda siktlinjer och utan dolda hörn.

När torget och gränden utformas som en allmän plats för umgänge kan detta göra dem attraktiva för boende och besökare men också medföra en viss risk för att bli, om man inte tänker till, så kallade ”tillhåll”.

Kommentar:

Trygghetsfrågan är en viktig utgångspunkt i framtagandet av ett gestaltungsförslag över torgytan och passagen. Trafikkontoret ansvarar för utformning, projektering och förvaltande av torgytan och passagen och de har tagit del av Polismyndighetens samrådsyttrande.

16. Räddningstjänsten

Har följande synpunkter:

Överväganden

Räddningstjänsten har övervägt räddningstjänstens insatsmöjligheter, utrymningsproblematik och brandspridning mellan byggnader i och med förtätning av kvarteret samt tillgång till brandposter i föreslagen detaljplan.

Bedömning

Räddningstjänsten har begränsad möjlighet att bistå med utrymningshjälp i en förtätad gårdsmiljö och därmed behöver utrymningsmöjligheterna för bostäder och verksamheter utformas så att säker utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Förtätningen innebär också en ökad risk för brandspridning mellan fastigheter, detta behöver också beaktas i det fortsatta arbetet. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Byggaktörerna har tagit del av Räddningstjänstens yttrande och tagit stöd av brandkonsult och utformar bostadshus så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Byggnader på gårdar utformas med Tr2 trapphus.

17. Svenska kraftnät

Har följande synpunkter:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar:

Noterat.

18. Skanova

Har följande synpunkter:

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta.

På fastigheten Barken 4:9 finns en telestation och i gatorna runt kvarteret betydande kabel-/kanalisationsstråk med tillhörande kabelbrunnar. Skulle dessa anläggningar beröras av föreslagen exploatering skall Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se, vilket skall ske i god tid innan åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Skanova har för övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

19. Statens geotekniska institut

Har följande synpunkter:

Marken inom planområdet är till stor del bebyggd och innergårdarna är till största del hårdgjorda. Jordlagerföljden inom området utgörs generellt av 0 till 2,5, fyllning av torrskorpelera ovan lera med en varierande mäktighet mellan 13-50 m.

Enligt den geotekniska handlingen föreligger det inga totalstabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet. SIG instämmer i denna bedömning.

SIG vill uppmärksamma att man i planarbetet bör beakta Länsstyrelsens riktlinjer för framtida höjning av havsnivå. I övrigt har vi inga invändningar mot planens fastställande.

Kommentar:

Noterat.

20. Västtrafik

Har följande synpunkter:

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försett med kollektivtrafik.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

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

21. Nordhemskliniken, Masthugget 4:6

På fastigheten Masthugget 4:6 finns i planförslaget en gemensamhetsanläggning för parkering inritad, g1. Västfastigheter saknar en redovisning i detaljplanen hur man har tänkt sig genomförandet av denna gemensamhetsanläggning samt vilka fastigheter som avses ska ha rätt till parkeringsytan som gemensamhetsanläggningen avser.

Den yta som man i planförslaget betecknat g1 är mark som Västfastigheter idag råder över och vilken används som parkeringsyta. Det är därför viktigt att man även i framtiden kommer ha en del i den nya gemensamhetsanläggningen som skapas.

Kommentar:

I genomförandebeskrivningen framgår vilka fastigheter som avses ska ha rätt till gemensamhetsanläggningen för parkering. För att säkerställa rätten till dessa parkeringar ska gemensamhetsanläggning bildas för utförandet samt drift och underhåll. För att en gemensamhetsanläggning ska inrättas ansöker fastighetsägare som kommer att ha nytta av den om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

22. Bostadsrättsföreningen Tredje Långgatan 23, Masthugget 7:12

- Flera av de planerade byggnaderna är för höga jämfört med flertalet av de befintliga byggnaderna i området.
- För många byggnader är planerade på den yta detaljplanen gäller.
- Brist på grön- och rekreationsytor.

Det finns delar av detaljplanen som vi anser har negativa konsekvenser för oss boende i området. Framst gäller detta den täta bebyggelsen med nya hus som är högre än befintliga byggnader i området.

Det gamla polishuset med sin speciella karaktär och höjd avviker från övrig befintlig bebyggelse och bör inte vara normgivande för höjden på de planerade bostadshusen. Det viktigt att behålla områdets karaktär.

Husens höjd tillsammans med antalet byggnader på det planerade området leder till en stor förtätning, vilket får avsevärda konsekvenser för tillgången på ljus. Ljusinsläpp i befintliga lägenheter och på gårdar kommer att påverkas negativt. Detta kommer att försämra miljön för människor och växtlighet.

Dessutom ser vi en brist på grön- och rekreationsytor, som är en viktig del i hållbar stadsplanering.

Kommentar:

Den nya bebyggelsen är inte högre än kvarterets högsta punkt och bedömningen är att den nya bebyggelsen inte förtar de viktiga kulturhistoriska värden som finns i kvarteret. Mot Långgatorna anpassas byggnadshöjderna på tillkommande byggnader till annan bebyggelse längs gatorna. Sett till kvarterets struktur är fler av gårdarna delvis bebyggda idag och förslaget bygger vidare på en sådan struktur.

Sett till den Solstudie som genomförts efter samrådsskedet visar denna att antalet soltimmar inte förändras på intilliggande fastighets innergård under vår- och höstdagjämning. Några av lägenheterna i byggnad på intilliggande fastighet får några timmar mindre solljus under vår- och höstdagjämning. Likaså byggnader på den nordliga sidan av Tredje Långgatan påverkas något. Solstudien är en bilaga till utställningshandlingarna. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktaga områden. Staden har bedömt att det allmänna intresset avseende tillkommande bostäder, som är ett viktigt politiskt mål, överväger den negativa påverkan den tillkommande bebyggelsen har på befintliga bostäder.

Det är en brist på grönytor i området vilket även lyfts fram från andra förvaltningar inom staden. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen och tjänsteutlåtandet. Nybyggnation sker på redan ianspråktagen mark. Mindre grönska tillkommer i och med planen i form av öppna lösningar för dagvattenhantering.

23. Bostadsrättsföreningen Tegel, Masthugget 712:26

Vi ställer oss emot förslaget som beskrivs i detaljplanen. Här följer kort de synpunkter vi tycker väcker oro och måste vidare analyseras. Det fullständiga yttrandet finns som bilaga.

- Höjden på många av de hus som planerar att uppföras är för hög i jämförelse med resterande byggnader i området, vilket hotar att skada såväl landskapsbild som grönområden i området. Den gamla polisstationen, som är en unik byggnad i området på grund av dess höjd, har fått agera måttstock istället för resterande byggnader som har en relativt jämn höjd. Genom att uppföra byggnader i samma höjd runtomkring döljs det gamla polishusets fasader. Eftersom detta hus har ett speciellt kulturellt värde ser vi gärna att höjden på nya byggnader utgick från övriga byggnaders höjd istället, men helst att förtätning runt det gamla polishuset inte sker alls. Detta ligger till grund för andra punkter som följer nedan.
- Det solljus som når bostäder och grönområden riskerar att minska markant om de höga husen skulle uppföras. Innergården som tillhör vår bostadsrättsförening skulle mörkläggas i avsevärt större grad, något som framgår av solstudien som genomförts. Detta kommer ha en negativ inverkan på både grönska och på de som vistas på gården. De flesta fönster samt balkonger är även på samma sida som gården, vilket innebär att även lägenheterna kommer bli påverkade.
- Några av husen kommer att uppföras nära bebodda bostäder, och som sagts ovan vetter fönster och balkonger i vårt hus mot gården och därmed även de nybyggda husen. Beroende på gårdshusens utformning kan detta ha konsekvenser på integritet och privatliv i området.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och har gjort avvägningar utifrån dessa. Det f.d. polishusets fasader synliggörs ytterligare i och med att det bildas en torgyta för allmänheten bredvid byggnaden vilket öppnar upp till det f.d. polishuset och dess gård. Bedömningen som gjorts är att de tillkommande byggnaderna inte förtar det f.d. polishusets värden. Ny bebyggelse runt torget ska anpassa sig till sin omgivning när det kommer till materialval vilket har stärkts ytterligare i plankartan.

En avvägning har gjorts mellan att anpassa ny bebyggelse till den varierade höjdskala som finns i kvarteret idag samt tillskapande av bostäder och lokaler. Byggnader mot gata ska följa befintliga byggnaders byggnadshöjd och inne på gården tillåts bebyggelsen att vara något högre. Ny bebyggelse är inte högre än kvarterets högsta befintliga byggnad vilket har varit viktigt i planarbetet.

Sett till den Solstudie som genomförts efter samrådsskedet visar denna att antalet soltimmar inte förändras på intilliggande fastighets innergård under vår- och höstdagjämning. Några av lägenheterna i byggnad på intilliggande fastighet får några timmar mindre solljus under vår- och höstdagjämning. Solstudien är en bilaga till utställningshandlingarna. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktagna områden. Staden har bedömt att det allmänna intresset avseende tillkommande bostäder, som är ett viktigt politiskt mål, överväger den negativa påverkan den tillkommande bebyggelsen har på befintliga bostäder.

24. Bostadsrättsföreningen Barken, Masthugget 4:10

Det är positivt att vår fastighet går från delvis saknad byggrätt till rivningsförbud. Vi menar dock att kulturvärden borde beaktas i hela kvarteret i enlighet med den befintliga

detaljplanen - med öppna ytor och grönområden. Även i ”Program för Långgatsområdet” tas avsaknad av grönområden upp, och man skriver att en försiktig förtätning är tänkbar. Vi anser att den förtätning som finns i nuvarande förslag till detaljplan inte kan klassas som ”försiktig” och ser att planen inte heller innehåller en lösning på saknade grönområden. I övrigt enligt kommentarer nedan.

1. Detaljplanen för Masthugget 4:10

Vi tycker att planen är alltför detaljerad och saknar ambitioner för framtiden såsom:

- a. Utrymme för nya energilösningar i form av solceller mm
- b. Framtida energiåtervinning genom värmeåtervinning av den mekaniska ventilationen.
- c. Komplettering/tillbyggnad av hiss för gårdshuset.
- d. Vädskyddad cykelparkering på gården med laddstationer.
- e. Större yta för utökad källsortering med återvinningskärl mm. dvs. större eller annorlunda gårdsbyggnad.

2. Nybyggnation saknar krav på parkeringsplatser

Fler bostäder leder till ökad efterfrågan på parkeringsplatser på gator och i befintliga P-hus, vilket kommer att skapa olägenheter och ökade parkeringskostnader för alla som bor i området.

3. Störningar och bullernivåer

En utbyggnad med runt 90 nya lägenheter kommer att generera en högre bullernivå än dagens redan ansträngda. I förlängningen kanske med nya krav på ombyggnationer/åtgärder för befintliga fastigheter.

4. Förtätning av bostäder samt avsaknad av grönområden i området

Att gå från befintlig detaljplan med öppna ytor och grönområden till att förtäta kvarteret så att ljus försvinner och insynen ökar mellan fastigheter/lägenheter innebär stora förändringar i livsvillkoren för de boende. Man kan inte undgå att fråga sig om dagens bostadsbrist och krav från politiker på förtätning, gör att det nu kläms in nya bostäder med konsekvenser som aldrig skulle ha tolererats för några år sedan.

5. Fastighet Masthugget 4:9 (Telia)

Gårdsbyggnaden (kylanläggning) saknas i detaljplanen.

Kommentar:

En detaljplan får inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte. Energilösningar så som solceller hanteras genom bygglovsprövning. Vad gäller ett förändrat ventilationssystem får detta inte utföras på ett sätt som förvanskar byggnaden. Om det bedöms som lämpligt kan ventilation inrymmas i byggnaden.

Byggrätten för komplementbyggnaden har utökats något.

Planen innebär möjligheter för exempelvis väderskyddade cykelställ mot fasader på innergården i och med att byggrätten inte följer fasaden.

Vad gäller parkering kommer boende i tillkommande bebyggelse inte ha tillgång till boendeparkering. Åtgärder för att minska bilberoendet har vidtagits genom planarbetet så som god tillgänglighet för cykel samt tillgång till cykel- och bilpool. Åtgärderna säkerställs genom ett mobilitetsavtal mellan byggaktörer och trafikkontoret och är en förutsättning för planförslaget.

Bestämmelser för buller har tillkommit i plankartan. De verksamheter som tillåts enligt planen är icke störande verksamheter.

Det är en brist på grönytor i området vilket även lyfts fram från andra förvaltningar inom staden. Nybyggnation sker på redan ianspråktagen mark och planförslaget minskar inte tillgången till grönområden. Mindre grönska tillkommer i och med planen i form av öppna dagvattenlösningar. Angående gällande detaljplan från 1948 är den del som har användningen allmän plats park idag bebyggd och planen bedöms därmed inte vara aktuell.

Komplementbyggnader och gårdsbyggnader syns i grundkartan. Gårdsbyggnaden på Masthugget 4:9 säkerställs genom planbestämmelse.

25. Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan, Masthugget 1:10

Vi har följande synpunkter gällande planförslaget ”4e kv Barken inom stadsdelen Masthugget”: byggrättsvärde, byggnadshöjd, buller, trafik och p-platser, se nedan för beskrivning.

Byggrättsvärde

Vår brf har idag bygglov på en byggrätt för att bygga vindslägenheter. Den stora och framförallt höga byggnadshöjden som det planeras för i Kv Barken kommer avsevärt minska värdet för vår byggrätt.

Vi får ett oönskat intrång på vår byggrätt eftersom utsikten idag är över takåsarna och planförslaget föreslår tillkommande byggrätter med höjder runt 25m. Vår utsikt försvinner både för våra kommande vindslägenheter men även för våra befintliga lägenheter. Insyn till våra lägenheter kommer också bli påtaglig jämfört med idag. Vi kommer ej kunna erbjuda fri sikt mot norr för vår byggrätt.

Byggnadshöjd

Befintlig bebyggelse närmast det höga tillkommande huset har höjder på +17 till +24. Den tilltänkta byggnadshöjden på +25 meter kommer förändra stadsbilden och förstöra den bråkiga och låga bebyggelse som idag skapar en unik karaktär för området.

Detta tas även upp som flera kritiska punkter ur rapporten ”Långgatorna i Masthugget – karaktärisering och analys av stadsmiljö, 2012” där det bland annat refereras till F.d. Polishuset: ”som bör fortsätta fungera som områdets höga mittpunkt” samt ”... är ett framstående prov på nationalromantikens arkitektur. Framtida eventuell bebyggelse bör inte konkurrera med dess höjd och auktoritet.” Nästa punkt ur samma rapport tar upp hushöjder där rapporten menar att ”husens höjder och det särskilda taklandskap de bildar är karaktärskapande för området och bör bibehållas”.

Vi menar att de förslagna byggnadshöjderna för Kv Barken är för höga och direkt olämpliga för att bevara områdets karaktär. Den höga bebyggelsen kan även ge upphov till bländning från fönster/glasfasader på de tillkommande byggnaderna.

Buller

Ökad bullernivå av de lokaler med utåtriktad verksamhet som planeras för i bottenplan enligt ”Centrumändamål”. Leveranser till dessa lokaler kommer också försämra boendemiljön avseende buller och luftkvalitet. Detta kommer innebära att vår Brf måste byta ut till nya moderna fönster.

Generellt ökad bullernivå på grund av ökad trafik i området.

P-platser

Att bygga ca 80 lägenheter utan att planera för nya p-platser är oerhört feltänkt. Idag är det mycket svårt att hitta parkering för oss boende, särskilt vardagar på eftermiddag och kvällar. Idag åker bilar runt i området för att finna ledig gatuparkering. Detta har en mycket stor negativ påverkan för boendemiljön avseende säkerhetsrisk (påkörning), miljö och luftföroreningar, (ökade CO2-utsläpp, partiklar mm) samt ökade bullernivå på grund av ökad biltrafik. Vi även på grund av detta vara tvungna att byta ut fönster på vår fastighet.

Utbudet av parkeringsplatser är idag mycket begränsat. Om Kv Barken exploateras enligt planförslaget med ca 80 tillkommande lägenheter kommer efterfrågan på bilparkering bli ännu mer ansträngt. Vissa (som har den möjligheten) kommer eventuellt välja bort bil till förmån för cykel, i så fall kommer vår Brf bli tvungna att bygga och bekosta ett cykelhus på vår innergård.

Kommentar:

Den nya bebyggelsen är inte högre än kvarterets högsta punkt och bedömningen är att den nya bebyggelsen inte förtar de viktiga kulturhistoriska värden som finns i kvarteret. Mot Långgatorna anpassas byggnadshöjden på tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse längs gatorna. Mot torg och gata regleras fasadmaterialet och tegel är ett av de material som bör användas. Denna bestämmelse syftar till att ta upp andra material som finns i kvarteret för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen.

Detaljplaneringen utgår från kommunens översiktsplan som är vägledande. Översiktsplanen för Göteborg omnämner att det är önskvärt med en blandad stadsbebyggelse med bostäder och icke störande verksamheter. I Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder samtidigt som stadens inriktning enligt översiktsplanen är att förtäta i redan ianspråktaga områden.

Vilka typer av icke störande verksamheter som ska finnas i tillkommande lokaler regleras inte i detaljplan. Om det skulle uppstå behov av att begränsa ljudpåverkan från exempelvis musik och människor inom gårdsmiljön vid husen kan detta göras dels via serveringstillstånd med reglerade tider. Behov av sådana åtgärder studeras senare i byggprocessen och inte i samband med planarbetet. Bullerberäkningar visar att riktvärdena enligt Förordningen för trafikbuller (2015:216 tom 2017:359) klaras vid samtliga bostäder längs Fjärde Långgatan, med undantag för fastigheten närmast Värmlandsgatan.

Staden utgår ifrån trafikstrategin som bland annat fokuserar på att minska bilberoendet och förbättra trafikmiljön för gående och cyklister. Vad gäller parkering kommer boende i tillkommande bebyggelse inte ha tillgång till boendeparkering. Åtgärder för att minska bilberoendet har vidtagits genom planarbetet så som god tillgänglighet för cykel samt tillgång till cykel- och bilpool för boende i tillkommande bebyggelse. Åtgärderna säkerställs genom ett mobilitetsavtal mellan byggaktörer och trafikkontoret och är en förutsättning för planens genomförande. Bedömningen att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljömålet om god bebyggd miljö avseende buller negativt.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

26. Boende på Fjärde Långgatan 8 (1/3)

Angående höjden på bebyggelse i området så bör den vara i samma höjd som i området i övrigt (20 m). Avseende den gamla polisstationen som har en högre höjd i kvarteret som avviker med ett speciellt och annorlunda utseende då det är ett mycket spetsigt saddeltak. Detta kan inte vara normgivande för höjden på de nya husen då polisstationen har en mycket speciell karaktär för kvarteret.

Det har även diskuterats vilket material som skall användas och den "moderna" stilen av putsfasader bör undvikas. Alla övriga byggnader är med tegelfasader så detta är att föredra även i fortsättningen.

Då detta är en gammal polisgård med stall och en mycket speciell gårdskaraktär som passar väl i kvarteret (både gällande 3 långgatan och 4 långgatan) så bör denna bevaras. I planen så ger passagen med byggnaderna efter varandra inget av denna unika gårdskänsla. I planen finns det Lokaler för en blandad affärsverksamhet dessa bör definieras så att verksamheterna i dessa lokaler verkligen blir av olika karaktär och för olika ändamål så att inte enbart restaurangverksamhet etableras i en majoritet av lokalerna. I detta så skulle ju inte heller antalet parkeringar ökas så då är det utav vikt att inte det blir en "lunchrestauranggata" eller annan verksamhet som tarvar biltillgång. Vad gäller planeringen för Polisstationen som är en byggnad med det karakteristiska sadeltaket så måste detta förbli intakt och borde egentligen minnesmärkas. Att bygga in nya fönster och placera kupor på taket för inredning av vind vore att förstöra den speciella karaktären på huset.

Kort i punktform:

- Bebyggelse i området så bör den vara i samma höjd
- Material som skall användas på byggnader är tegelfasad
- Polisgården är av speciell gårdskaraktär som passar väl i kvarteret bör bevaras
- Lokaler för affärsverksamhet bör definieras så att verksamheterna i dessa lokaler blir av olika karaktär
- Vikt att inte det blir en ökning av biltrafiken
- Bevara Polishusets unika utseende och takets utformning

Kommentar:

Den nya bebyggelsen är inte högre än kvarterets högsta punkt och bedömningen är att den nya bebyggelsen inte förtar de viktiga kulturhistoriska värden som finns i kvarteret. Mot Långgatorna är byggnadshöjderna lägre och byggnadshöjden anpassas till annan bebyggelse längs gatorna. Mot torg och gata regleras fasadmaterialet och tegel är ett av de material som bör användas. Denna bestämmelse syftar till att ta upp andra material som finns i kvarteret för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen.

Det finns genom planen möjlighet att återskapa det f.d. polishusets gård genom att ta fram fasader som byggdes över på 1960-talet. I planen ligger fokus på att synliggöra det f.d. polishusets fasader. Skydds- och varsamhetsbestämmelser skyddar det f.d. polishuset och byggnaden får inte förvanskas. Ändringar ska göras varsamt och anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder som berör f.d. polishuset m.fl. byggnader som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser ska utföras tillsammans med antikvarisk sakkunnig.

Gällande verksamheter i de nya lokalerna går det inte att reglera i detaljplan. Vilka icke störande verksamheter som kommer finnas i de nya lokalerna kan komma att påverka områdets identitet och det är av stor vikt och betydelse att nya verksamheter bidrar till de positiva värden som finns i området. Byggaktörerna tar del av denna synpunkt.

Boende i tillkommande bebyggelse kommer inte få tillgång till boendeparkering och det åtgärdsprogram för tillgänglighet som tagits fram av byggaktörerna har ett tydligt fokus på god tillgänglighet för cykel och kollektivtrafik. Dessa åtgärder säkerställs genom

ett mobilitetsavtal mellan byggaktörer och staden och är en förutsättning för planens genomförande.

27. Boende på Fjärde Långgatan 8 (2/3)

En unik aspekt på Kvarteret Barken är de olika skalorna på bebyggelsen samt det gamla polishusets monumentala framtoning. För att inte förstöra långgatorna måste ny bebyggelse ta hänsyn till kvarterets unika karaktär.

En given restriktion är skalor och volymer. Polishuset måste även med ny bebyggelse vara den tongivande byggnaden i kvarteret. Polishuset har ett brant tak som reser sig över de omgivande byggnaderna. Så måste det förbli. De finns en uppenbar risk att de föreslagna kompakta huskropparna drastiskt förändrar kvarterets karaktär. För att bevara den luftighet som finns bör inga nya byggnader vara högre än Barken 4:11. Fasader mot Fjärde långgatan bör vara i rött tegel.

Det bör specificeras vilken typ av verksamhet som skall inhysas i de nya byggnadernas lokaler. Givet att området domineras av bostäder bör verksamheterna vara aktiva huvudsakligen under dagtid.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och lokaler med hänsyn till kulturvärden och stadsliv i området. Syftet med planen är att tillkommande bebyggelse genom sin skala, uppdelning och utformning ska ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets karaktär. Områdets kulturvärden är således en central fråga och utgångspunkt för ny bebyggelse.

Byggnadernas höjder har varit en viktig fråga genom hela planarbetet. I detaljplanen redovisas en mer restriktiv hållning gällande byggnadshöjd mot gata. Inom kvarteret är bedömningen att hållningen kan vara mer tillåtande.

I detaljplaneskedet kan inte kommunen specificera vilken typ av verksamhet som skall inhysas i de nya lokalerna då kommunen inte råder över frågan. Frågan har diskuterats med byggaktörerna som också har tagit del av samrådsyttrandena.

28. Boende på Fjärde Långgatan 8 (3/3)

Långgatorna tillhör ett speciellt område i Göteborg som är mycket skyddsvärt. Synpunkter på förslag till detaljplan för 4e kvarteret Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg i punktform enligt nedan.

Höjden på den nya bebyggelsen bör vara på samma höjd som i området i stort såsom totalhöjden är för husen i sydöstra hörnet eller söder om polishuset, denna begränsande höjd ska gälla även inne på gårdarna. Det är endast den gamla polisstationen som har en högre höjd i kvarteret och som avviker med ett speciellt och annorlunda utseende då det är ett mycket spetsigt sadeltak. Detta kan inte vara normgivande för höjden på de nya husen då polisstationen har en mycket speciell och egen karaktär i kvarteret.

Polisstationens mycket karakteristiska sadeltak ska förbli intakt utan nya fönster och kuper eller teknisk utrustning vid inredning av vind. Detta för att behålla den speciella karaktären på huset.

Lokalerna för en blandad verksamhet bör definieras tydligare så att verksamheterna i dessa lokaler verkligen blir av olika karaktär och för olika ändamål så att inte enbart en typ av verksamhet etableras i en majoritet av lokalerna.

Den speciella gårdskaraktären i kvarteret bör så långt som möjligt bevaras. Den nya planen ger ett alltför kompakt intryck genom passagen med byggnaderna efter varandra utan gårdskänsla.

Den moderna stilen av putsfasader ska undvikas, tegelfasader är att föredra.

Kommentar:

Byggnadernas höjder har varit en viktig fråga genom hela planarbetet. I detaljplanen redovisas en mer restriktiv hållning gällande byggnadshöjd mot gata. Inom kvarteret är bedömningen att hållningen kan vara mer tillåtande. Bedömningen att de nya byggnaderna inte förtar de viktiga kulturvärden som det f.d. polishusets har. Det f.d. polishuset har försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser och byggnaden får därmed inte förvanskas.

I detaljplaneskedet kan inte kommunen specificera vilken typ av verksamhet som skall inhysas i de nya lokalerna då kommunen inte råder över frågan. Frågan har diskuterats med byggaktörerna som också har tagit del av samrådsyttrandena.

Ny bebyggelse runt torget ska anpassa sig till sin omgivning när det kommer till materialval vilket har stärkts ytterligare i plankartan.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning vilken beskrivs ytterligare i planbeskrivningen.
- Planhandlingarna kompletteras med en bullerutredning vilken beskrivs ytterligare i planbeskrivning.
- Planhandlingarna kompletteras med en solstudie.
- Bestämmelser för bullerskydd har tillkommit i plankartan.
- Upplysning har tillkommit i plankartan angående utökad bygglovsplikt och anmälningsplikt för bebyggelse med skydds- och varsamhetsbestämmelser.
- Upplysning har tillkommit i plankartan angående att mobilitetsavtal ska bifogas bygglovsansökan.
- Upplysning har tillkommit i plankartan angående att arbete nära kastanj på ytan TORG ska samrådas med sakkunnig på park- och naturförvaltningen.
- Skyddsbestämmelse har tillkommit för kastanjen på ytan TORG.
- Byggrätt på fastighet 4:5 har utökats något för att möjliggöra en tillbyggnad till f.d. polishuset. Tillbyggnadens utformning, utförande och nockhöjd regleras genom bestämmelse och beskrivs utförligt i planbeskrivningen.
- Bestämmelser som styr ändringar av det f.d. polishuset har tillkommit och beskrivs utförligt i planbeskrivningen.
- Bestämmelse har tillförts på en av byggnaderna vid ytan TORG gällande materialval.
- På prickmark får utkragande balkonger inte glasas in och trappor får finnas för att ge planstöd till befintlig trappa på Masthugget 4:6 och Masthugget 4:5.
- På mark som regleras med små cirklar får utkragande balkonger inte glasas in.
- Nockhöjder har avrundats uppåt.

- Den nordliga ytan för gemensamhetsanläggning för parkering har ändrats i form.
- Plankarta och planbeskrivning har förtydligats.
- Konsekvensbeskrivning i plankarta har kompletterats sedan en BKA genomförts.

Fredric Norrå
Planchef

Siri Ersson
Planarkitekt

Bilaga 1 Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
(f.d..Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats-
chefen
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Ellevio
Förvaltnings AB Framtiden
GREFAB
Göteborg & Co
Göteborgs spårvägar
Handikappföreningen Samarbetsorgan
Higab
Naturskyddsföreningen i Gbg
Svensk Handel
Tillgänglighetsrådgivare
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västsvenska handelskammaren

Bilaga 2 Länsstyrelsens samrådsyttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Yttrande
2017-03-01

Diarienummer
402-1646-2017

Sida
1(3)

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för kv Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-12-20 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är överlag positiv till planen som bland annat innebär att ca 80 bostäder tillkommer i ett centralt beläget och kollektivtrafknära läge. Planen medger även ca 700 m² lokaler och att kvarteret öppnas upp med en passage som går tvärs igenom. Barken 4:7, som är en av kvarterets äldsta byggnader, rivs dessvärre samtidigt som annan kulturhistorisk värdefull bebyggelse säkerställs med bevarandeariktade planbestämmelser.

I den fortsatta detaljplaneprocessen behöver föroreningsituationen inom planområdet klarläggas ytterligare enligt nedan. Vidare kommer tillstånd enligt kulturmiljölagen att krävas, vilket ska sökas hos Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En historisk inventering av kvarteret Barken har utförts där det framgår att det finns en del verksamheter inom området som kan ha orsakat föroreningar, bl.a. en metallverkstad som eventuellt använt TRI och därmed kan ha orsakat föroreningar av klorerade lösningsmedel.

I samband med en tidigare utförd geoteknisk utredning har föroreningar av tungmetaller konstaterats. Det framgår vidare att det finns vissa delar inom området som behöver utredas ytterligare med avseende på föroreningsituationen och att detta kommer att göras inom detaljplanarbetet. En planbestämmelse om att sanering ska genomföras som villkor för startbesked finns på plankartan.

Postadress: 403 40 Göteborg	Besöksadress: Södra hamngatan 3	Telefon/Fax: 010-224 40 00 (vxl)	Webbadress: www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se
--------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	--

Länsstyrelsen anser att inför kommande undersökningar behöver risken för föroreningar av klorerade lösningsmedel särskilt utredas. Behovet av undersökningar av klorerade lösningsmedel samt framtagande av provtagningsplan för även andra relevanta föroreningar ska ske i samråd med miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet. Bedömning av riskerna med avseende på föroreningarna samt nödvändiga saneringsåtgärder ska framgå av planbeskrivningen. Då saneringsåtgärderna skjuts fram till byggskedet instämmer Länsstyrelsen i att en planbestämmelse för detta är nödvändig.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Blandningen av bostäder, verkstäder mm skapar en påtaglig karaktär för kv Barken. Det är viktigt att denna karaktär kan bibehållas i planförslaget. Varierade hushöjder och de äldre skorstenarna är också något som utmärker just detta kvarter. Är någon skorsten möjlig att bevara och säkerställa med bevarandebestämmelser?

Barken 4:7 som är ett av kvarterets äldsta byggnader föreslås att rivas och ersättas med ny byggnad. Byggnaden uppfördes 1877 och har inrymt bostäder och även metallverkstad, bageri mm och ger kvarteret en ålderdomlig prägel. Med undantag av hörnbyggnaden Fjärde Långg/Nordhemsgatan består kvarterets byggnader utmed Fjärde långgatan av byggnader från 1800-talet. Mot bakgrund av denna sammanhållna karaktär vore det önskvärt att byggnaden bevarades som en viktig del av kvarterets kulturhistoriska karaktär.

Större delen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön säkerställs med bevarandeariktade planbestämmelser, vilket är mycket positivt.

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i att en dagvattenutredning bör tas fram till granskningsskedet som klargör behov av fördröjning och rening av dagvatten. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

I nära angränsning till planområdets norra gräns finns fornlämning RAÄ Göteborg 342. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Lagskyddet omfattar inte enbart den fysiska lämningen utan även ett omgivande markområde som har samma lagskydd. Tillstånd krävs enligt kulturmiljölagens 2 kap. 12 § för arbeten som berör en fornlämning och/eller dess tillhörande fornlämningsområde.

Tillstånd ska därför sökas hos Länsstyrelsen inför markingrepp såsom schaktningsarbeten och pålning. I övrigt har Länsstyrelsen inga synpunkter ur fornlämningshänseende.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Detta beslut har fattats av Anna Hendén efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen och vattenavdelningen, deltagit.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Kopia till:
Trafikverket

Länsstyrelsen/
Samhällsbyggnadsavdelningen, Lena Emanuelsson och Andreas Morner Åhman
Vattenavdelningen, Mikael Adrian
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson