

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-09-30
Diarienummer: 0211/21
Aktbeteckning: 2-5613

Emily Eidevåg
Telefon: 031-368 16 53
E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan)

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 29 juni 2022 – 3 augusti 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på kulturmiljön, trafiksituationen och höjden i gällande detaljplan. Flera berörda sakägare avstyrker förslaget och har inkommit med en gemensam skrivelse där de yrkar att planarbetet antingen avbryts och att staden värderar eventuella skadeståndsanspråk, eller att det sker begränsningar i utnyttjandet för att minska skadorna på riksintresset för kulturmiljövården alternativt att takhöjderna och byggnadsvolymer skärs ner till de befintliga volymerna.

Länsstyrelsen avser inte att överpröva förslaget med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL). De instämmer även i stadens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Däremot ger Länsstyrelsen råd till staden där de framför att de anser att planförfarande som har valts är felaktigt och att ärendet borde hanterats som en ny detaljplan. De framför även att det är beklagligt att Göteborg stad inte tagit mer hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Då kommunen har planmonopol borde planen tagit tydligare utgångspunkt i den kulturhistoriskt känsliga miljön samt de viktiga egenskaper som utmärker kvarteret och som är viktiga uttryck för riksintresse för kulturmiljö.

Kontoret har bedömt att det utifrån förutsättningarna i detta ärende med beslutet om anstånd enligt 9 kap. 28 § PBL är lämpligast att gå vidare med förslaget till ändring av detaljplan utan några större justeringar. Att hantera ärendet som ny detaljplan inom den tid som är kvar av anståndet är inte möjligt. För att ärendet skulle kunna hanteras som en ny detaljplan hade det krävt att fastighetsägaren är villig att återta sin ansökan om bygglov för att därefter bekosta en ny detaljplan. Om detta planarbete skulle avbrytas så

skulle ansökan om bygglov behöva avgöras omgående. Ett beviljat bygglov enligt inlämnad ansökan innebär att gårdshuset rivs och att det avfasade hörnet i korsningen Nordhemsgatan / Tredje Långgatan delvis behöver rivas.

Att fortsätta planprocessen med nuvarande förslag där fastighetsägaren avskriver sig ersättningsanspråket för rivningsförbud för gårdsbyggnaden och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms vara en rimligare hantering av ärendet än att hantera eventuella skadeståndsanspråk och rättegångskostnader som hade kunnat uppstå i samband med en ny detaljplan eller ytterligare begränsning av byggrätten i förslaget till ändring av detaljplan.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Har inget att erinra mot samrådshandlingarna.

Kommentar:

Noteras.

2. Socialförvaltningen centrum

Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid samråd gällande Förslag till ändring av del av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan). Förvaltningen bedömer att planen har begränsade sociala konsekvenser och att ändringarna har liten påverkan på befolkningen i stort.

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborg energi

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

[https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning\[goteborgenergi.se\]](https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning[goteborgenergi.se])

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker

med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se> [ledningskollen.se]

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har ingett att erinra mot ändringen av detaljplanen.

Om ändringen av planen föranleder en ökning av elbehovet får en servisändring göras genom att en föransökan om ändring skickas till GENAB i god tid.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar, Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas har inget särskilt att erinra på översända planhandlingar.

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

4. Kulturförvaltningen

Ändringar i förhållande till tidigare förslag

Kulturförvaltningen kan inte se att förslaget till ändring av detaljplan innehållsmässigt utgör någon förbättring i hanteringen av centrala kulturmiljövärden i förhållande till de två tidigare ansökningarna om bygglov. Planen medger de ändringar som kulturförvaltningen två gånger förordat avslag på.

Historisk bakgrund

För historisk bakgrund, kulturhistorisk bedömning och beskrivning av aktuellt skydd hänvisas till bilaga 1, Kulturförvaltningens svar på bygglovsansökan 2020-09-29

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen förordar avslag på ändring av detaljplanen enligt förslag i remissen.

En ändring av detaljplanen bör fokuseras på att bevara de höga kulturhistoriska värden som kvarteret besitter, både som enskilda fastigheter och som del av en högt värderad miljö. De gedigna kulturmiljöunderlag som tagits fram inom planarbetet visar alla på att byggnaderna inom planområdet är omistliga värdebärare inom riksintresseområdet. Variationen i byggnadshöjd, skala och funktion är tre av de väsentliga karaktärsdrag som bärs av dem, och som försvinner vid ett genomförande av byggnation enligt planförslaget.

Byggnadernas och områdets höga och väl dokumenterade kulturmiljövärden har varit kända sedan länge. De är inte avhängiga de planjuridiska förutsättningarna på platsen. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla.

Kulturförvaltningens bedömning är att föreslagna förändringar riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset.

Ändringar i förhållande till tidigare förslag

Kulturförvaltningen kan inte se att förslaget till ändring av detaljplan innehållsmässigt utgör någon förbättring i hanteringen av centrala kulturmiljövärden i förhållande till de två tidigare ansökningarna om bygglov. Planen medger de ändringar som kulturförvaltningen två gånger förordat avslag på.

Förslaget innebär att endast fasaderna bevaras på de fyra olika gatubyggnader som omfattas av ansökan. En endast i form av en rekonstruktion. Resterande delar av byggnaderna rivs. Nybyggnader tillkommer till en enhetlig höjd som försvagar miljöns värdebärande egenskaper avsevärt. Gården byggs över och gårdshuset försvinner som fristående byggnad.

Planens genomförande kommer att leda till förlust av väsentliga kulturmiljövärden och stadsmiljökvaliteter. Det betyder en försvagning av områdets kärnvärden, samt stadsdelens (och stadens) attraktionskraft. Stadens historiska lager blir otydligare.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen

Ur stadsbyggnadskontorets konsekvensbeskrivning: *"Sammantaget innebär en realisering av planen, trots tillägg i form av skyddsbestämmelser, att centrala kulturvärden och karaktärsdrag såväl försvinner som försvagas i så stor utsträckning att möjligheten att utläsa och uppleva riksintressets särart sammantaget påverkas mycket negativt."* (4.1.2 Konsekvenser, sid. 16)

Kulturförvaltningen delar stadsbyggnadskontorets bedömningar och står bakom innehållet i hela den antikvariska konsekvensbeskrivningen. Den speciella karaktär som finns inom Långgatsområdet, och som attraherat besöksindustrin, riskerar att starkt försvagas med ett genomförande av ombyggnad för hotell på platsen.

Man behöver beakta de kumulativa effekterna av föreslagna ändringar tillsammans med den pågående omvandlingen av kvarteret Barken, där verkstadsbyggnader, lägre bebyggelse och exponerade brandgavlar försvinner. Kvarteret Skutan får därmed en än viktigare roll som bärare av områdets historiskt varierade funktioner och industriella prägel. Byggnaderna blir de enda bevarade med tydlig industri- och verkstadskaraktär inom riksintresseområdet. En ändring av den idag inaktuella stadsplan II-2545 behöver göras, men med fokus på bevarande.

Kommentar:

Flera av de synpunkter kulturförvaltningen framfört återkommer i Länsstyrelsens samrådssvar, se bilaga 2. Kontoret hänvisar därför till svaret under punkt 7.

5. Miljöförvaltningen

Markmiljö

Vi saknar text i stadsbyggnadskontorets *Tillägg till planbeskrivning* om markmiljö och eventuella föroreningar i byggnad. Mot bakgrund av byggnadernas historia som industrilokaler ska en historisk inventering tas fram som visar tidigare verksamheter och utifrån det underlaget göra en bedömning av risk för förorening i byggnader, mark och grundvatten. Utifrån underlaget behövs troligen en miljöteknisk markundersökning genomföras. Av samrådshandlingarna kan vi inte utläsa om några markarbeten planeras

eller om det endast är ändrad användning av området som möjliggörs genom föreslagen planändring. Oavsett bör uppgifter om eventuella föroreningar tas fram.

Vid en sökning fick vi fram dessa, men det är inte komplett.

Förorenade områden enligt EBH-kartan. Objekt på Masthugget 8:11, Id Grafisk industri.

På fastighet i anslutning norr om planområdet fd kemptvätt riskklass 2, Id: 159696 Från

Från <[https://ext-](https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c)

[geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c](https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c)>

Luftmiljö

Luftkvalitet i området är dålig, men stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en luftutredning inte behövs eftersom det inte är några bostäder och att planändringen innebär justering av egenskaps-bestämmelserna som reglerar hur bebyggelsen får uppföras. Miljöförvaltningen bedömer att en avstämning om behov föreligger eller ej ska ske med miljöförvaltningen.

Miljömål

De tolv lokala miljömålen gäller inte längre utan nu gäller Miljö- och klimatprogram. En uppdatering och avstämning mot stadens miljö- och klimatprogram behöver göras.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med rubriken markmiljö där miljöförvaltningens information läggs in samt information om fastighetsägarens skyldighet att underrätta miljöförvaltningen vid upptäckt av föroreningar i marken.

Varken gällande detaljplan eller den ändrade detaljplanen medger byggrätt för bostäder. De användningar som gällande detaljplan och den ändrade detaljplanen medger är mindre känsliga (handel och centrum). Då användningen handel i gällande detaljplan kvarstår tillsammans med tillkommande användning centrum är kontorets bedömning att markmiljön inte ska utredas inom ramen för detta planarbete. Länsstyrelsen har inte heller påtalat att det finns risk för säkerhet och hälsa i sitt samrådsyttrande. Mot denna bakgrund väljer stadsbyggnadskontoret att inte göra någon markmiljöutredning i detta ärende.

Platsbedömning luft har stämts av med miljöförvaltningen vilket visar på att ytterligare utredningar avseende luft inte krävs. Planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Planbeskrivningen uppdateras med staden miljö- och klimatprogram.

6. Trafikkontoret

Trafikkontoret tillstyrker fortsatt planarbete, under förutsättning att Trafikkontorets synpunkter uppfylls angående lösning på parkering samt angöring på kvartersmark.

Parkeringsbehovet

Detaljplanen uppvisar ett rimligt parkeringsbehov för både bil och cykel i enlighet med stadens riktlinjer.

Trafikkontoret delar SBKs ställningstagande att parkeringsbehovet ska lösas inom de egna fastigheterna eller genom hyresavtal i parkeringsanläggningar. I samband med

detaljplanens vidare arbete behöver parkeringslösningen fastställas och frågan kan inte avvakta till bygglovsskedet.

Ska hyresavtal tecknas behöver utkast till detta redovisas innan detaljplanen går ut på granskning och ett signerat avtal finnas på plats innan detaljplanen antas. Om detaljplanen inte kan påvisa att parkeringsbehovet löses på kvartersmark är detaljplanen inte genomförbar.

Trafikkontoret vill understryka att parkering och angörings frågan behöver hanteras i detaljplan och kan inte förväntas lösas ut i bygglovsskedet.

I det fallet att det underjordiska garaget inte byggs ut ställer sig Trafikkontoret ifrågasättande till att det finns ledig kapacitet i närliggande parkeringsanläggningar. Dessutom kan kravet på platser för cykelparkering bli svårt att uppfylla utan en underjordisk anläggning.

Angöring

Verksamheten kommer påverkas av att Tredje Långgatan är en sommargågata mellan den 2:e maj och 30:e september varje år. Under denna period försvinner angöringsmöjligheten i form av lastplatsen på Tredje Långgatan 16. Eftersom t.ex. tvättleveranser i många fall kan ta flera timmar till hotell (beroende på storleken och antalet gäster) så kommer det under denna tid saknas angöringsmöjlighet.

Därtill har trafiknämnden tagit beslut att kortaste parkeringstid i Göteborg ska vara 30 minuter vilket innebär att parkeringstiden på Nordhemsgatan kommer att förlängas vilket påverkar möjligheten till angöring på denna gata.

Sammantaget innebär detta att föreslagen lösning för angöring behöver utredas ytterligare innan detaljplanen går ut på granskning.

Kommentar:

I inlämnad ansökan om bygglov finns ett redovisat förslag på hur parkeringsplatser kan anordnas i källaren på byggnaden. Detta material har remitterats till Trafikkontoret och Trafikkontoret har i sitt remissvar från 2020-12-23 inte haft några synpunkter på lösningen. Även om ärendet växlat över till en ändring av detaljplan så är tanken att samma lösning kommer att tillämpas när ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägaren har möjlighet välja en annan lösning, exempelvis att teckna avtal om parkeringsplatser. Kontoret bedömer dock att det är orimligt att ställa krav på att sådant avtal ska vara på plats före det att ändringen av detaljplanen antas. Anledningen är att ändringen av detaljplanen och även bygglovets kan komma att överklagas, vilket kan medföra flera år av domstolshantering och prövning. Det är därmed orimligt för fastighetsägaren att sitta fast i avtal för parkeringsplatser som inte kommer att nyttjas under denna tid.

Planområdet omfattar enbart kvartersmark. Tredje långgatan och Nordhemsgatan är planlagda som allmän plats gata i detaljplan II-2545. Dessa förutsättningar ändras inte. Tredje långgatan fungerar redan idag som sommargågata under perioden 2 maj till 30 sep. I begreppet gågata inkluderas leveranser till butiker, transport av gods med mera. De verksamheter som finns på Tredje långgatan idag använder sig av gatan för leveranser även under den period som gatan är sommargågata. Fastighetsägarens tanke är att

varuleveranser kommer att ske via Nordhemsgatan för att avlasta transporterna på Tredje långgatan.

Även om parkeringstiden justeras från 10 minuter till 30 minuter så finns det flera parkeringsplatser inom 25 meter från entréerna som kan användas för angöring. En avstämning har skett med byggavdelningen för att höra om de förändrade förutsättningarna påverkar bedömningen av angöring i bygglovet. Byggavdelningen gör bedömningen att angöringen är godtagbar även om parkeringstiden förändras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har framfört råd och synpunkter till staden som sammanfattas på följande sätt:

Att Göteborgs stad vid ändringen av detaljplanen inte tagit mer hänsyn till riksintresset för kulturmiljö finner Länsstyrelsen ytterst beklagligt. Då kommunen har planmonopol borde utformningen av planen tagit tydligare utgångspunkt i en kulturhistoriskt känslig miljö som denna med de kulturhistoriska värden och viktiga egenskaper som utmärker kvarteret och som är viktiga uttryck för riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen anser att val av planförfarande dvs att välja ändring av detaljplan i stället för att ta fram en ny detaljplan strider mot lagstiftningen. Detta då planen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Länsstyrelsen anser också att planförslaget inte stämmer överens med översiktsplanen, något som lagen också uttrycker gör skäl för att en ny detaljplan ska tas fram.

Vidare bedömer Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen har även instämt i stadens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i bilaga 2.

Kommentar:

Det finns flera anledningar till att kontoret har valt att hantera ärendet som en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan. I och med att anståndstiden i 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL är reglerad till två år så är tiden knapp för att hantera och utreda alla de aspekter som en ny detaljplan innebär. Frågor om luft, buller, geoteknik dagvatten- och skyfall hade kunnat aktualiserat på andra sätt i samband med en ny detaljplan och det är inte givet att det hade gått att komma fram med en detaljplan med motsvarande markanvändning. I plan- och bygglagen finns det få skrivningar som berör ändring av detaljplan. Att ändringar av detaljplaner inte ska strida mot översiktsplanen är en rekommendation som framkommer av Boverkets vägledning, det är inte något som uttrycks i lagtexten.

I och med att det är begränsad tid kvar till det att anståndstiden löper ut (den löper ut 16 december år 2022) så finns det i nuläget inte möjlighet att ta fram en ny detaljplan. Om planarbetet skulle avbrytas så skulle ansökan om bygglov behöva avgöras omgående. Ett beviljat bygglov enligt inlämnad ansökan innebär att gårdshuset rivs och att det avfasade hörnet i korsningen Nordhemsgatan / Tredje Långgatan delvis behöver rivas. För att göra

en ny detaljplan skulle det krävas att fastighetsägaren är villig att återta sin ansökan om bygglov för att därefter teckna planavtal med staden och stå för kostnaden för en ny detaljplan. I och med att fastighetsägaren har skickat in en planenlig ansökan om bygglov och har en outnyttjad byggrätt så har denne inget intresse av en process för att ta fram en ny detaljplan. Stadens bedömning är därmed att det är korrekt att hantera ärendet som en ändring av detaljplan.

I samband med handläggningen av bygglovet fördes diskussioner om hur förslaget kunde utvecklas för att anpassas bättre till platsens kulturvärden och karaktärsdrag. Ett sätt att arbeta med denna fråga var att dra in fasaden på påbyggnaderna på byggnad A och D för att det på så sätt skulle vara möjligt att avläsa de ursprungliga byggnadskropparna. Detta föreslås säkerställas i förslaget till ändring av detaljplan genom att två nya egenskapsområden tillförs. Kontoret vill framföra att de utformnings- skydds- och varsamhetsbestämmelser som har införts i förslaget till ändring av detaljplan säkerställer skydd av gårdsbyggnaden, de flesta gatufasader och dessutom styr upp förutsättningarna för ett varsamt underhåll av bebyggelsen samt att ursprungliga fönster ska vara vägledande vid fönsterbyten. I och med att gällande detaljplan inte innehåller några planbestämmelser på dessa teman är kontorets uppfattning att ett större mått av bevarande har säkerställts. Förutsättningarna förändras från en saneringsplan med planstridig bebyggelse till att den befintliga bebyggelsen får planstöd i kombination med planbestämmelser som säkerställer ett visst bevarande. Kontoret har på detta sätt arbetat proaktivt med öka skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen istället för att medge ett planenligt bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Utifrån förutsättningarna med den gällande detaljplanen, det inlämnade bygglovet och de justeringar som har gjorts av förslaget under den tid har det processats som ett bygglov samt att skyddsbestämmelser och ett rivningsförbud tillkommer är kontorets bedömning att förslaget kan accepteras även om de konsekvenser som finns i gällande detaljplan gällande förändrad skala, att brandgavlar inte blir fortsatt exponerade etcetera kvarstår med förslaget till ändring av detaljplan.

Så länge byggnadsnämnden inte har beslutat om att en ny detaljplan ska tas fram med en lägre exploatering än befintlig detaljplan så har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen även om detta innebär att utnyttjandet av byggrätten medför konsekvenser för utpekade kulturmiljövärden och ger stor negativ påverkan på utpekade uttryck i riksintresset för kulturmiljövärden. Att ta fram en ny detaljplan med rivningsförbud för all befintlig bebyggelse hade inneburit att frågan om krav på ersättning från staden aktualiserats i enlighet med 14 kap 7 § PBL (samma grund som för nekat rivningslov). Då gällande detaljplan inte innehåller något rivningsförbud hade det troligen inte gått att neka rivningslov utan att staden hade behövt ersätta fastighetens ägare för den ekonomiska skadan utifrån 14 kap. § 7 plan- och bygglagen (2010:900), PBL som anger att om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Ett eventuellt ersättningskrav utgår från bestämmelserna i PBL, men expropriationslagen tillämpas vid bestämmande av ersättning. Om det finns skäl för ersättning så tillämpas expropriationslagens bestämmelser om ett påslag med 25 % av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Ärenden som hanteras med

expropriationslagen omfattas av rättegångskostnader. Detta innebär att staden kan behöva stå för rättegångskostnaderna i ett sådant ärende, jämför exempelvis Mark- och miljööverdomstolens mål i P 3165-18. I det ärendet fick Malmö stad stå för rättegångskostnader på 4 217 875 kr. Notera att rättegångskostnader uppstår även i de fall en stad eller kommun kan ha rätt i sakfrågan.

I stället för att hantera ersättningsfrågorna i domstol har staden valt att ta fram skydds- och varsamhetsbestämmelser som fastighetsägaren avskriver sig ersättningsanspråken för. På så sätt ökar skyddet för den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Kontoret har bedömt att det utifrån förutsättningarna i detta ärende med beslutet om anstånd enligt 9 kap. 28 § PBL och det inlämnade bygglovet är lämpligast att gå vidare med förslaget till ändring av detaljplan utan några större justeringar. Att fortsätta planprocessen med nuvarande förslag där fastighetsägaren avskriver sig ersättningsanspråket för rivningsförbud för gårdsbyggnaden och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms vara en rimligare hantering av ärendet än att hantera eventuella skadeståndsanspråk och rättegångskostnader som hade kunnat uppstå i samband med en ny detaljplan eller ytterligare begränsning av byggrätten i förslaget till ändring av detaljplan.

I Göteborg stad finns det flera områden som omfattas av äldre detaljplaner eller saneringsplaner som aldrig har genomförts. På kontoret har projektet *Den historiska stadskärnan* genomförts där man bland annat har tittat på vilka alternativ som finns för att stärka skyddet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Alternativ som har utretts är bland annat byggnadsordning, inventering och klassificering, områdesbestämmelser och ändring av detaljplan. Staden är medveten om de problem som de äldre detaljplanerna kan innebära och fortsätter att arbeta med för att hitta arbetssätt där frågorna kan hanteras proaktivt. Att gå in och göra nya detaljplaner på alla fastigheter som omfattas av äldre detaljplaner skulle dock vara mycket kostsamt och resurskrävande. Om det dessutom inte finns planintressenter som är villiga att bekosta planarbetet eller är villiga att begränsa eventuellt outnyttjade byggrätter så finns det svårigheter i att komma fram med nya detaljplaner.

8. Lantmäteriet

Plankartan

Skalan på plankartan bör göras mindre så att planen blir tydligare.

Planbestämmelsen § 7 mom 2. fortsätter att gälla men den kan göra att gårdsbyggnaden blir planstridig. Gårdsbyggnaden får en högsta byggnadshöjd på 19.2 meter medan byggnader mot gatan får en lägre byggnadshöjd.

§ 7 mom 2. Inom område, där våningsantalet icke bestämts på sätt, som anges i föregående moment, får byggnad uppföras med det antal våningar, som den angivna hushöjden medger. (Denna bestämmelse gäller för gårdsbebyggelsen)

Under planbestämmelser som utgår står det att delar av § 8 fortfarande gäller där det inom triangel anges 30 grader. Det blir fel att denna text står under planbestämmelser som upphävs. Den del av § 8 som fortfarande ska gälla bör få en ny egenskapsbestämmelse i plankartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Synpunkten om att upphäva § 7 mom 2 har diskuterats med byggavdelningen. Kontoret har gjort bedömningen att bestämmelsen inte behöver upphävas och att den inte innebär att gårdsbyggnaden fortsatt blir planstridig. I och med att bestämmelsen om 5 meter byggnadshöjd upphör att gälla är den inte längre relevant. Den nya tillåtna höjden är den enda som finns angiven för gårdshuset. Då får byggnad uppföras med det antal våningar som den angivna hushöjden medger.

Kontoret har testat att ändra skalan på plankartan till både större och mindre, men bedömer att läsbarheten blir sämre om skalan ändras. Om en mindre skala används så syns inte alla planbestämmelser. Kontoret har därför valt att ha kvar skalan.

En ny egenskapsbestämmelse för den del av § 8 som fortfarande gäller läggs till enligt Lantmäteriets förslag.

Sakägare

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

Bostadsrättsföreningen Sumor, Mastshugget 7:16.

Föreningen och de boende i den avstyrker förslaget.

Yttrandet hänvisar till den antikvarisk konsekvensbeskrivningen och Göteborgs stads bevarandeprogram och menar att med ofattbart att stadsbyggnadskontoret går vidare med nuvarande förslag utifrån den påverkan på kulturmiljön som beskrivs. Yttrandet framför att Långgatorna ofta framhålls av staden som unika kvarter som har uppmärksammats internationellt som spännande besöksmål. Förslaget till ändring av detaljplan innebär en försämring av den enskilda fastigheten och bidrar till att försämma karaktären på hela området.

Vidare lyfter yttrandet fram trafiksituationen i området och känslig mark. Synpunkter framförs gällande att förslaget kommer att generera mycket trafik som gatorna i området inte är dimensionerade för och att den ökade trafiken innebär en olägenhet och otrygghet för de boende. Att Tredje långgatan de senare åren blivit gågata innebär att trafiken koncentreras till övriga gator, särskilt Nordhemsgatan. Yttrandet framför att området är byggt på vibrationskänslig lera och att det förekommer skakningar när lastbilar kör på Nordhemsgatan. Att tillföra ytterligare trafik och varutransporter kan innebära risk för sprickor och sättningar, till det kommer det att vara tung byggtrafik i området under en lång tid.

Kommentar:

Gällande trafiksituationen se svar till Trafikkontoret under punkt 6.

Gällande hur byggnationen ska genomföras med avseende på exempelvis parkering av arbetsfordon, byggtrafik, placering av arbetsbodar, vibrationer med mera så är det genomförandefrågor där byggherren har ansvaret.

Gällande påverkan på kulturmiljön se svar under punkt 7 och punkt 9.

9. Gemensamt yttrande från fastighetsägarna till Masthugget 7:16, 7:17, 8:2 och 8:3 samt boende i fastigheterna Masthugget 7:7, 7:16, 7:17, 8:2 och 8:3

Sakägarna avstyrker förslaget till ändring av detaljplan.

Yttrandet framför att planarbetet har bedrivits utan hänsyn till det i tjänsteutlåtandet formulerade uppdraget och att det yttrande som lämnades av fyra av byggnadsnämndens ledamöter inte har beaktats. Vidare framförs synpunkter på att förslaget till ändring av detaljplan inte skiljer sig från den inlämnande ansökan om bygglov och att stor del av anståndstiden löpt före det att ärendet sänts ut på samråd, vilket gett begränsade möjligheter att bearbeta inkomna synpunkter och justera planförslaget. Yttrandet ifrågasätter handläggningen av ärendet och att byggnadsnämnden fick muntlig information om bygglovsärendet först under juni år 2020 och menar att nämndens syn på saken borde ha inhämtats när en reviderad version av ansökan om bygglov inkom i januari 2020. På så sätt hade frågan kunnat göras offentlig tidigare. Genom att dialoger först mellan ledningen på stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren så har en form av delikatessjäv uppstått där avsikten varit att hjälpa den sökande.

Yttrandet framför att kontoret har överlåtit den sökande att redovisa påverkan på riksintresset för kulturmiljövården för att därefter i egen konsekvensbeskrivning fastslå att riksintresseområdets krav inte uppfylls. Arbetet uppfyller därför inte de krav som ställs på uppgörandet av en detaljplan.

Yttrandet föreslår att den tid som återstår efter samrådet kan användas för tre olika möjligheter.

- Att man avstår från ny detaljplan, värderar skadeståndsanspråken och eventuellt gör en avsättning för framtida anspråk enligt 14 kap. 10 §§ PBL för den händelse att fastighetsägaren kommer med nya ansökningar inom den gamla planens ram.
- Att begränsningar av utnyttjandet enligt den liggande planförslaget kan göras för att på så sätt i någon mån minska skadorna på kulturmiljön och riksintresset.
- Att takhöjderna och byggnadsvolymerna skärs ner till det befintliga volymerna, motiv för detta är resultatet av samrådet.

Kommentar:

I tjänsteskrivelsen som togs fram till byggnadsnämndens beslut om anstånd 2021-02-09 framgår att *"Kontoret föreslår därför att en ändring av detaljplanen görs i mening att kunna bevara gårdshuset samt studera möjligheterna till ett större mått av bevarande av gatuhuset och bebyggelsens påverkan på omgivningen."* Hur uppdraget ska genomföras framgår inte av tjänsteutlåtandet. Den information som stadsbyggnadskontoret har fått gällande uppdraget är att gårdshuset inte ska behöva rivas för att bygglovet ska kunna medges. Kontorets uppfattning av uppdraget är att nämndens avsikt har varit att medge inlämnat bygglov men med den förändring att gårdshuset ska bevaras och att det är viktigt att befintliga fasader bevaras i genomförandet. I och med att byggnadsnämnden har gett kontoret i uppdrag att sända ut ärendet på samråd och granskning förutsätter kontoret att byggnadsnämnden finner att uppdraget har genomförts i önskad riktning.

Kontoret vill framföra att de utformnings- skydds- och varsamhetsbestämmelser som har införts i förslaget till ändring av detaljplan säkerställer skydd av gårdsbyggnaden, de flesta gatufasader och dessutom styr upp förutsättningarna för ett varsamt underhåll av

bebyggelsen samt att ursprungliga fönster ska vara vägledande vid fönsterbyten. I och med att gällande detaljplan inte innehåller några planbestämmelser på dessa teman är kontorets uppfattning att ett större mått av bevarande har säkerställts.

Gällandet yttrandet från fyra av nämndens ledamöter så lyder det följande *”Vi är positiva till att planen ändras för att möjliggöra bevarande av gårdshus. Samtidigt ser vi att en utbyggnad som följer den nuvarande planen även har en negativ påverkan på grannfastigheten Masthugget 8:2 i och med att ljusförhållandena begränsas på gården. Vi ser fram emot att även denna aspekt undersöks under planarbetet och att vid behov en ändring genomförs som minskar denna negativa påverkan.”* En solstudie har genomförts.

Den visar att det sker en viss förändring av skuggningen av innergården på grannfastigheten Masthugget 8:2. Innergården skuggas redan i nuläget under stor del av dagen. Den förändring som sker är att innergården skuggas något mer vid vårdagsjämning och sommarsolstånd. Vid klockan 12 under vårdagsjämning syns en marginell skillnad av skuggningen av gården. Vid sommarsolstånd syns en viss skillnad av skuggningen av gården vid klockan 12 och 15. Då innergården redan i dagsläget är skuggad under merparten av året och under de flesta timmar av dagen så bedöms förändringen av solljuset inte utgöra en betydande olägenhet för de boende i fastigheten Masthugget 8:2. Utifrån vad som framkommit av solstudien har kontoret valt att inte begränsa höjden i den gällande detaljplanen. Höjden på föreslagen bebyggelse är den samma som medges i gällande detaljplan från år 1948. Den marginella förändring som sker av solljuset är inte en konsekvens av förslaget till ändring av detaljplan utan av den gällande detaljplanen, även om inte hela den höjd som det har funnits byggrätt för sen år 1948 har varit aktuell att utnyttjas fören nu. Boende på Masthugget 8:2 har därmed kunnat förvänta sig att förändringar av höjden kan komma att ske.

Att chefer och tjänstemän på stadsbyggnadskontoret har dialoger och möten med fastighetsägare i olika detaljplane- och bygglovsärenden är vanligt förekommande. Det är en förutsättning för att arbetet ska kunna bedrivas. Kontoret bedömer inte att denna omständighet leder till delikatessjäv.

Det är inte aktuellt att avbryta planarbetet och värdera eventuella skadeståndsanspråk. Anledningen är att om planarbetet avbryts så behöver bygglovsärendet avgöras omgående. Ett beviljat bygglov innebär att gårdshuset rivs och att det avfasade hörnet i korsningen Nordhemsgatan / Tredje Långgatan delvis behöver rivas. Då gällande detaljplan inte innehåller något rivningsförbud hade det troligen inte gått att neka rivningslov utan att staden hade behövt ersätta fastighetens ägare för den ekonomiska skadan utifrån 14 kap. § 7 plan- och bygglagen (2010:900), PBL som anger att om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Ett eventuellt ersättningskrav utgår från bestämmelserna i PBL, men expropriationslagen tillämpas vid bestämmande av ersättning. Om det finns skäl för ersättning så tillämpas expropriationslagens bestämmelser om ett påslag med 25 % av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Ärenden som hanteras med expropriationslagen omfattas av rättegångskostnader. Detta innebär att staden kan behöva stå för rättegångskostnaderna i ett sådant ärende, jämför exempelvis Mark- och miljöoverdomstolens mål i P 3165-18. I det ärendet fick Malmö stad stå för

rättegångskostnader på 4 217 875 kr. Notera att rättegångskostnader uppstår även i de fall en stad eller kommun kan ha rätt i sakfrågan.

I stället för att hantera ersättningsfrågorna i domstol har staden valt att ta fram skydds- och varsamhetsbestämmelser som fastighetsägaren avskriver sig ersättningskraven för.

Gällande påverkan på kulturmiljön se även svar till Länsstyrelsen under punkt 7.

Kontorets avsikt är därmed att fortsätta planprocessen utan större justeringar på planförslaget. Höjderna i förslaget kvarstår.

10. Tomträttshavare, Masthugget 8:10

Tomträttshavaren menar att större hänsyn borde tas till deras verksamheter med avseende på buller och ljus.

Yttrandet framför att det på Masthugget 8:10 bedrivs restaurangverksamhet som har sina entréer och serveringar på fastighetsgårdar. Verksamheterna har sedan tidigare genomfört stora arbeten och investeringar för att minska störningar på intilliggande bostäder. Yttrandet framför att man redan i planskedet bör beakta frågan om buller då det är känt att restaurangverksamhet alstrar vissa ljudnivåer. Tomträttshavaren befarar att även om hotellverksamhet inte klassas som bostad så finns det stor risk att man vid kommande byggnation inte får med sig problematiken kring verksamhetens bullernivåer och inte hanterar frågan i ett projekteringsskede då det är enklare att planera för att bygga bort eventuella framtida bullerproblem

Yttrandet framför även att det bedrivs en takodling på Masthugget 8:10 på ett av de lägre belägna gårdstaken som angränsar till Masthugget 8:11. Solstudien visar på att denna yta påverkas negativt när byggnaderna höjs. För restaurangverksamheterna är det en profilfråga att kunna arbeta med hållbarhetsfrågor och närproducerad mat.

Kommentar:

Användningen hotell är förenlig med användningen handel som anges i gällande detaljplan från år 1948 samt användningen centrum som läggs till i förslaget till ändring av detaljplan. Användningen läggs till för att bekräfta pågående markanvändning. Tomträttshavarna har därmed kunnat förvänta sig att verksamheterna i befintliga byggnader kan komma att förändras i och med att en bred användning är tillåten.

Det finns inga särskilda bullerbestämmelser för hotellverksamhet. Om åtgärder redan har genomförts för att minska störningen för bostäder så bör detta vara tillräckligt även för hotellverksamhet.

I ansökan om bygglov så finns förslag på att hotellet ska ha egen restaurang med viss verksamhet på takplanet mot Tredje långgatan. Verksamheterna på Masthugget 8:10 bedöms inte generera mer störningar för hotellgästerna än de verksamheter som föreslås inom planområdet.

Höjden på föreslagen bebyggelse är den samma som medges i gällande detaljplan från år 1948. Den marginella förändring som sker av solljuset är inte en konsekvens av förslaget till ändring av detaljplan utan av den gällande detaljplanen, även om inte hela den höjd som det har funnits byggrätt för sen år 1948 har varit aktuell att utnyttjas fören nu.

Tomträttshavare på Masthugget 8:10 har därmed kunnat förvänta sig att förändringar av höjden kan komma att ske.

Ändringar

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

- Den del av § 8 i gällande detaljplan som fortfarande gäller redovisas med en ny egenskapsbestämmelse som anger gällande största takvinkel 30 grader.
- Planbestämmelsen f3 utvecklas i planbeskrivningen. Upplýsningen på plankartan uppdateras med en hänvisning till planbeskrivningen.

Bilaga 1

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret

Trafikkontoret

Kulturförvaltningen

Socialförvaltningen centrum

Göteborg energi

Namnberedningen

Miljöförvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Lantmäterimyndigheten

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Inga övriga hörs



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (10)

Datum
2022-08-24

Ärendebeteckning
402-27387-2022

Göteborgs kommun
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till ändring av del av detaljplan för område söder om Första Långgatan inom stadsdelen Masthugget i Göteborg (hotell vid Tredje Långgatan) i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2022 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a§) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Om detaljplanen

Föreslagna ny- och påbyggnader har byggrätt i gällande detaljplan, (*Förslag till ändring av stadsplanen för del av Masthugget i Göteborg (Område söder om första Långgatan), II-2545.*) Den nu föreslagna ändringen av detaljplanen tillskapar enbart byggrätt för den befintliga gårdsbebyggelse som idag inte följer de planbestämmelser som finns i gällande detaljplan. Utöver utökad byggrätt innebär denna ändring av detaljplan att ett antal planbestämmelser, främst kopplade till utformning upphävs och att nya planbestämmelser kopplade till utformning tillkommer.

Vid prövning av frågor som regleras i PBL ska enligt 2 kap. PBL en så kallad lämplighetsprövning alltid göras. Vid en ändring av en detaljplan genomförs en sådan prövning enbart avseende den eller de planbestämmelser som ändras. Härmed kan länsstyrelsen enbart bedöma lämpligheten för den utökade byggrätten för gårdsbebyggelsen, dvs från idag tillåtna 5 meters byggnadshöjd till föreslagen högsta nockhöjd på 19,2 meter över angivet nollplan samt de planbestämmelser som upphävs och de som tillkommer enligt 11 kap. 10 § PBL, de s.k. ingripandegrunderna.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt. Lag (2020:76). Länsstyrelsen har här synpunkter på val av förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Att Göteborgs stad vid ändringen av detaljplanen inte tagit mer hänsyn till riksintresset för kulturmiljö finner Länsstyrelsen ytterst beklagligt. Då kommunen har planmonopol borde utformningen av planen tagit tydligare utgångspunkt i en kulturhistoriskt känslig miljö som denna med de kulturhistoriska värden och viktiga egenskaper som utmärker kvarteret och som är viktiga uttryck för riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen anser att val av planförfarande dvs att välja ändring av detaljplan i stället för att ta fram en ny detaljplan strider mot lagstiftningen. Detta då planen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Länsstyrelsen anser också att planförslaget inte stämmer överens med översiktsplanen, något som lagen också uttrycker gör skäl för att en ny detaljplan ska tas fram.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)

- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Vid en ändring av en detaljplan genomförs en lämplighetsprövning enbart avseende den eller de planbestämmelser som ändras. Härmed kan länsstyrelsen enbart bedöma lämpligheten för den utökade byggrätten för gårdsbebyggelsen, dvs från idag tillåtna 5 meters byggnadshöjd till föreslagen byggnadshöjd på 19,2 meter samt de planbestämmelser som upphävs och de som tillkommer enligt 11 kap. 10 § PBL och de s.k. ingripandegrunderna. För dessa ändringar anser länsstyrelsen inte att det är motiverat att aktualisera någon av ovanstående ingripandegrunder. Länsstyrelsen vill dock ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i PBL, vilket vi är ålagda att göra om det behövs från allmän synpunkt. Lag (2020:76)

Råd enligt PBL och MB

Val av planförfarande

Länsstyrelsen ifrågasätter valet att göra en ändring av gällande detaljplan och valet att inte ta fram en ny detaljplan. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan. Länsstyrelsen anser att detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten samt strider mot översiktsplanen och att kommunen därav behöver ta fram en ny detaljplan.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljö

Planområdet innehåller allmänna kulturmiljövärden. Dels som väsentliga uttryck för riksintresset för kulturmiljövärden, dels för de enskilda byggnaderna som anses vara särskilt värdefulla utifrån 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL). I Göteborgs översiktsplanen anges för planområdet att:

Inom riksintresseområde Göteborgs innerstad [O 2:1 – 5] finns bland annat följande förändringsanspråk som kan innebära påverkan på riksintressets värdebärande uttryck:

- Stadsutveckling i strategiska lägen som ger förändrade visuella sammanhang, såsom till exempel förbyggda utblickar, blockerade siktlinjer och skymda landmärken

- *Bebyggelseförtätning som bryter mot landskapsbilden och en lokal tradition av bebyggelse som följer terrängen och betonar topografin.*
- *Ombyggnader i form av till- och / eller påbyggnader som förändrar bebyggelsens skala*
- *Rivning av befintlig bebyggelse*

Genom följande förhållningssätt avser staden tillgodose riksintresset inom område Göteborgs innerstad [O 2:1 – 5]:

- *Innerstadens höga kulturhistoriska värde innebär en generellt sett hög känslighet för förändringar.*
- *Byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och som till sin karaktär är någorlunda välbevarad ska behandlas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför de inte anses vara det (BFS 2016:6).*
- *Bebyggelsen: gatustruktur, byggnader och stadsrum bär riksintressets uttryck. Områdets bebyggelse ska värnas som bärare av riksintressets historiska avläsbarhet, göteborgsk byggnadstradition och områdets olika stadsdelskaraktärer. Byggnader i visuellt strategiska lägen, såsom t ex hörnhus, fondmotiv och fronter mot öppna platser, har en nyckelroll i stadsbilden och ska särskilt värnas. De öppna stadsrummens betydelse för de visuella sammanhangen, läsbarhet och upplevelse av riksintressets uttryck ska inte underskattas.*
- *Den traditionellt låga bebyggelsen och småskalig fastighetsindelning, ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.*

(Text hämtad från gällande översiktsplan antagen 2022 och bilagan Vägledning riksintresse kulturmiljö, s 18 ff)

Problemet med nu gällde detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Masthugget i Göteborg (Område söder om första Långgatan), II-2545* är att den inte tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Anledningen till detta är att riksintresset tillkom först efter att detaljplanen antagits. Gällande detaljplan antogs 1944 och reviderades under åren 1945, 1947 och 1948. Riksintressen för kulturmiljövården pekades först ut först i samband med den fysiska riksplaneringen på 1960–1970-talet. Att Göteborgs stad därmed vid ändringen av detaljplanen inte tagit mer hänsyn till riksintresset är ytterst beklagligt

och Länsstyrelsen bedömer att gällande detaljplan medför skada på riksintresset för kulturmiljö då den möjliggör en skalförskjutning på samtliga byggnader i kvarteret.

Länsstyrelsens bedömning av påverkan på riksintresset för Kulturmiljö

Ändringen av detaljplanen samt nu gällande detaljplan innebär att samtliga byggnader mot gatan tillåts få samma höjd. Detta innebär en skalförskjutning som medför att bebyggelsens småskalighet försvinner och därmed kvarterets variationer i skala och byggnadshöjd. Förslaget medför också att de synliga brandgavlarna försvinner i stadsbilden samt att fabriksskorstenen kommer att bli mindre framträdande i gaturummet. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget ihop med nu gällande detaljplan innebär stor negativ påverkan på flera viktiga fysiska och utmärkande egenskaper inom kvarteret vilket försämrar förståelsen och läsbarheten för flera av de kulturhistoriska sammanhangen i kvarteret och därmed riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

I samrådshandlingen anges att en avsikt med ändring av detaljplanen är att bevara befintlig bebyggelses exteriöra karaktärsdrag och detaljer som ger uttryck för kvarterets kulturhistoriska värden. Gällande detaljplan tillåter påbyggnader på mellan en och tre våningar inom kvarteret, vilket innebär att de ursprungliga byggnaderna kommer att upplevas som en del av de nya volymernas gestaltning och i en helt ny och homogen helhet. I samrådshandlingen (s 44) bedömer staden att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Det är svårt att förstå vad denna bedömning grundar sig på eftersom det i den antikvariska konsekvensbeskrivningen konstateras att vissa byggnader inom planområdet är unika som de enda bevarade byggnaderna med tydlig bibehållen industri- och verkstadskaraktär och att byggnaderna har bedömts som särskilt värdefulla enligt 8 kap 13§ PBL. De är därmed viktiga representanter för riksintressets uttryck. Vidare bedöms skalförskjutningen medföra en genomgripande negativ påverkan på stadsdelens variationsrika särprägel såväl för kvarteret som stadsdelen i sin helhet. Sammantaget görs bedömningen i konsekvensbeskrivningen att planens påverkansgrad är av sådan omfattning att det medför risk för mycket stora negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljö och Långgatsområdets specifika uttryck. Länsstyrelsen instämmer i den bedömning som görs i den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

För det närliggande kvarteret Barken finns en detaljplan antagen 2019 som bl.a. medger rivning av äldre småskalig bebyggelse med verkstadskaraktär. Mot bakgrund av förändringarna i kv. Barken blir de välbevarade byggnaderna inom aktuellt planområde än mer viktiga för områdets kulturvärden och därmed mycket känsliga för förändringar.

Planhandlingarna saknar ett resonemang om hur riksintresse för kulturmiljö har tillgodosetts i planförslaget och den kumulativa påverkan på de samlade kulturhistoriska värdena för det berörda riksintresseområdet för kulturmiljö.

I planbeskrivningen på s 7 anges att staden gjort en avvägning mellan allmänna kulturmiljövärden inom planområdet och den gällande detaljplanen. Denna plan medger påbyggnader på samtliga byggnader i hörnet Tredje Långgatan/Nordhemsgatan. Länsstyrelsen anser att den gällande detaljplanen varit alltför styrande för utformningen av den nu föreslagna ändringen av detaljplanen. Eftersom kommunen har planmonopol borde utformningen av planen tagit tydligare utgångspunkt i en kulturhistoriskt känslig miljö som denna med de kulturhistoriska värden och viktiga egenskaper som utmärker kvarteret och som är viktiga uttryck för riksintresse för kulturmiljö.

Samlade synpunkter på planförslagets antikvariska inriktning och säkerställande av kulturhistoriska värden

Det är positivt att syftet med tillägget till detaljplanen har ambitionen att stärka de kulturhistoriska värdena för de olika byggnaderna.

Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte i tillräcklig grad säkerställer byggnadernas höga kulturhistoriska värden så som anges i planens övergripande intentioner att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden i kvarteret. I planförslaget är det endast gårdshuset som förses med rivningsförbud (r1). I övrigt möjliggörs trots skyddsbestämmelser total rivning, återuppbyggnad och återskapande utan tydlig detaljstyrning. Byggnadernas autentiska och ursprungliga uttryck riskerar att gå förlorade om fasaderna rekonstrueras. Det medför att bestämmelsen f3 förlorar de kulturhistoriska och arkitektoniska referenser som utgångspunkt för att särskild hänsyn till byggnadens karaktär och formspråk.

Föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser syftar till att säkerställa ett bevarande av fasadernas murverk och arkitektoniska detaljer men saknar förbud mot rivning med undantag av gårdsbyggnaden. Om ett bevarande av fasaderna visar sig vara tekniskt svårt att genomföra riskerar ytterligare värden att gå förlorade.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att planens ambitioner med ett säkerställande av byggnadernas arkitektoniska formspråk, material och detaljer inte genom rivningsförbud skyddas autenticitet i och med att inget av skydds- eller varsamhetsbestämmelser säkerställs genom rivningsförbud. Byggnadernas befintliga uttryck säkerställer inte fullt ut att bestämmelsen f3 ges de kulturhistoriska förutsättningar

Bestämmelsen f3 anger att ”påbyggnaden ska genom form, material, och färg ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och formspråk samt harmonisera med anslutande byggnader i kvarteret och omgivande kulturmiljösammanhang.” Denna bestämmelse bedöms inte som tillräckligt styrande för att utformningen av påbyggnaden verkligen anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Rapporten *”Långgatorna i Masthugget – karaktärisering och analys av stadsmiljö”* (stadsbyggnadskontoret 2012) togs fram som ett planeringsunderlag som syftade till att vara vägledande för framtagandet av nya detaljplaner för Långgatorna i Masthugget. I rapporten lyfts värden och karaktärer fram att beakta för att bibehålla områdets karaktär inför framtida förändringar i området. Varierade hushöjder, varierade funktioner och bevarade verkstads- och industribyggnader lyftes fram bland de viktigaste karaktärsdragen. Planförslaget har utifrån flera utpekade värden inte haft en tydlig utgångspunkt i detta planeringsunderlag som togs fram redan för 10 år sedan.

Synpunkter på antikvariskt underlag

En antikvarisk förundersökning har utförts av Lindholm restaurering AB (beställd av fastighetsägaren) samt en antikvarisk konsekvensbeskrivning som gjorts av stadsbyggnadskontoret. I underlaget som utförts av Lindholm bedöms planförslaget sammantaget att stärka skyddet för de kulturvärden som finns på plats. Bedömningen görs också att bibehållen byggrätt kan medföra en negativ konsekvens för kulturmiljön. På s 119 anges i detta underlag att synliga brandgavlar minskar delvis och att variation i byggnadshöjd och volym minskar. Hur denna bedömning gjorts är svårt att förstå eftersom byggnadernas varierande höjder och synliga gavlar har beskrivits som två framträdande och viktiga egenskaper för kvarterets karaktär som utmärker sig i stadsdelen. Det råder ingen tvekan om att planförslaget innebär en homogen byggnadshöjd för samtliga byggnader vilket medför en genomgripande förändring av kvarterets varierade volymer och småskaliga karaktär.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Luftkvaliteten i området bedöms vara dålig och enligt miljöförvaltningens beräkningar finns risk för att miljö kvalitetsnormen för NO₂ (dygnsvärdet) överskrids. Gårdshuset är beläget på innergården och Länsstyrelsen bedömer det vara sannolikt att luftkvaliteten är bättre på innergården än på gatorna. Gällande detaljplan medger en bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse utmed Nordhemsgatan och Tredje Långgatan. Genom den planerade bebyggelsen avses den tillåtna maximala höjden tas i anspråk och därmed blir bebyggelsen högre än i dag. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att en tätare och högre

bebyggelse kan försämra omblandningen av luften med följd att föroreningsnivåerna ökar längs gatorna. Länsstyrelsen anser därför att det ur hälsoaspekt är fördelaktigt att beakta de åtgärder som finns tillgängliga för att inte den dåliga luften ska tränga in i byggnaderna. Ett exempel är att placera friskluftsintag högt i en riktning där luftkvaliteten är något bättre än i gatunivå mot Nordhemsgatan och Tredje Långgatan.

Olägenhet för omkringliggande fastigheter

En ökad beskuggning för andra omkringliggande fastigheter kommer att ske om ytterligare våningsplan uppförs i enlighet med gällande detaljplan. Olägenheter kan bland annat vara skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Av praxis framgår att det ska vara fråga om en olägenhet som är väsentlig för att det ska vara en betydande olägenhet enligt PBL. Länsstyrelsen tar inte ställning till om gällande detaljplan och ny föreslagen ändring av detaljplan ger upphov till en betydande olägenhet, men kan se att en sådan diskussion kan uppstå mellan fastighetsägarna.

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen finner att förslag till ändring av detaljplan strider mot nu gällande detaljplan. Nedanstående text är hämtad från nu gällande översiktsplan och bilagan Vägledning riksintresse kulturmiljö.

- Byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och som till sin karaktär är någorlunda välbevarad ska behandlas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför de inte anses vara det (BFS 2016:6).
- Bebyggelsen: gatustruktur, byggnader och stadsrum bär riksintressets uttryck. Områdets bebyggelse ska värnas som bärare av riksintressets historiska avläsbarhet, göteborgsk byggnadstradition och områdets olika stadsdelskaraktärer. Byggnader i visuellt strategiska lägen, såsom t ex hörnhus, fondmotiv och fronter mot öppna platser, har en nyckelroll i stadsbilden och ska särskilt värnas. De öppna stadsrummens betydelse för de visuella sammanhangen, läsbarhet och upplevelse av riksintressets uttryck ska inte underskattas.
- Den traditionellt låga bebyggelsen och småskalig fastighetsindelning, ska beaktas utifrån sin del i ett sammanhang av en historisk stadskärna och en blandad och differentierad stadsmiljö som har utvecklats successivt under ett långt tidsförlopp. Det småskaliga bör bevaras så långt detta är möjligt.

Då planförslaget strider mot översiktsplanen anser Länsstyrelsen att kommunen i stället för ändring av detaljplan ska välja att upprätta en ny detaljplan.

Trafik

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram. Slutsatsen av utredningen är att användningen hotell och restaurang genererar ett behov av 17 parkeringsplatser för bilar och 26 platser för cyklar. Då fastigheten idag redan är bebyggd och används för kontors-, restaurang- och butiksverksamhet genererar den något likande trafikstring som sker redan idag. Länsstyrelsen konstaterar också att det inom gångavstånd finns god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Kommunen har infört planbestämmelse som anger att:

Befintlig byggnad ligger inom fornlämning L1960:2928, om grundförstärkning krävs för påbyggnaden så behövs tillstånd för ingrepp i fornlämning.

Länsstyrelsen har därmed inga mer tillägg avseende efterföljande prövningar enligt kulturmiljölagen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, att föreslagna ändringar inte innebär betydande miljöpåverkan, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för miljö- samt samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av TF funktionschef Emma Ahlgren med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Emma Ahlgren

Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Annika O Svensson, Jonas Henriksson

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson, Andreas

Åman

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson