



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

BN-datum: 2019-03-26
Diarienummer: 0301/12
Aktbeteckning: 2-5512

Lena Hasselgren
Telefon: 031-19 42
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (kv Röda Bryggan inom stadsdelen Pustervik i Göteborg)

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 25 september 2018 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 10 oktober 2018 – 31 oktober 2018. 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

Nedan sammanfattas några av de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden.

Inkomna yttranden berör i huvudsak kulturmiljö, strandskydd, buller, luftmiljö, geoteknik samt brist på kommunal service och rekreationsområden. Allvarligaste invändningarna gäller strandskydd, luftmiljö och buller. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen granskningshandling har tillgodosett den stora frågan gällande påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget innebär en skada på kulturmiljön men inte påtaglig i miljöbalkens mening.

Planhandlingarna har reviderats och kompletterats beträffande strandskydd, buller och luftmiljö. En upplysning har införts på plankartan efter synpunkter från Trafikverket efter granskningen. En upplysning om tillhörande gestaltungsprogram samt förtydligande bestämmelsetext avseende gestaltning har införts på plankartan. Planområdet har minskats något i den sydöstra delen på grund av befintliga allmänna ledningar vilka skulle inneburet omfattande kostnader att flytta.

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

Kvarstående erinringar finns från Kulturförvaltningen.

Kvarstående erinringar finns från en sakägare som i samrådet hade synpunkter om skuggning av uteservering. Utökade solstudier med utökat tidsomfång som visade påverkan för aktuell fastighet framtogs till granskningsskedet vilket beskrivs i samrådsredogörelsen. Solstudierna har även uppdaterats efter granskningen utifrån planområdets minskning i dess sydöstra del. Bedömningen att de förändrade förhållandena utifrån planförslaget inte innebär någon allvarlig olägenhet kvarstår.

Kontoret har bedömt att med föreslagna ändringar så kan detaljplanen antas. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden har inget att erinra emot granskningshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har inlämnat ett samlat yttrande med synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Göteborg Energi Nät

Upplyser om att det finns ett utbyggt elnät, varav vissa ledningar berörs av de planerade arbetena, samt en transformatorstation i en egen byggnad på Pusterviksgatan 8. Vill se en utökning av planområdet och inkludera ett E-område för befintlig transformatorstation.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatörerna och Fastighetskontoret. Planområdet utökas inte, befintlig transformatorstationen bibehålls utanför planområdet.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Informerar om att kvarteret är anslutet till befintligt fjärrvärmenät och att undercentraler finns inom kvarteret. I östra delen av kvarteret där man utökar befintlig byggrätt öster ut på idag allmän plats så finns det en stor fjärrvärmeledning som måste flyttas. I norra delen finns även en fjärrvärmeledning som måste flyttas. Anser flytt av ledning bekostas av exploatörer. Göteborg Energi och fastighetskontoret för dialog gällande flytt av ledningar.

Kommentar:

Dialog mellan fastighetsägare och Göteborg energi förs. Avsikten är att i möjlig mån undgå flytt av ledningar. Planområdet har minskats i sydöstra hörnet Pusterviksgatan-Brogatan och innebär att byggrätten ej utökats i detta hörn pga fördyrande ledningsflytt.

Göteborg Energi Gasnät (GEGAB)

Upplyser om att det finns driftsatta gasledningar direkt anslutning till planområdet. Gasledningarna behöver beaktas vid projektering och genomförande. Bland annat en ledning till Rosenslundverket löper nära kvarteret. Hänvisar till Göteborg Energis "Bestämmelser vid markarbeten" ska följas. Kartbilaga av ledningar bifogas.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatörerna och Fastighetskontoret. Ledningar beaktas vid genomförande.

Göteborg Energi GothNet

Har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Noteras.

3. Kretslopp och vatten

1. Övergripande bedömning

Anser att planhandlingar ska kompletteras med text avseende planerad spont ca 2 meter utanför fastighetsgräns. Anser även att om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin *Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten* på Göteborg stads hemsida.

2. Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna gällande avfall men skickar med viktig information till exploatörer att ta hänsyn till vid genomförandet av detaljplanen. Upplyser om att avfallshanteringen kan placeras i miljörum i byggnadernas bottenvåningar. För att avfallsfordon ska kunna angöra vid tömning måste exploatören placera miljörummen där sopbil kan angöra intill. Dragvägen av avfallskärl ska vara max 25 meter. Eftersom många bottenvåningar ska innehålla verksamheter är det viktigt att säkerställa ytor för bostädernas avfallshandling i entréplan. Kretslopp och vatten rekommenderar separata miljörum för verksamheter och bostäders avfallshandling för att underlätta driftskedet.

Om det saknas plats att ställa ut container för insamling av bostädernas grovavfall på gatorna måste yta för grovavfall avsättas inne i huvudbyggnader. Verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en avskiljare för fett.

Upplyser om att exploatören till bygglov ska redovisa en fungerande avfallshandling för rest-, mat- och grovavfall, farligt avfall samt förpackningar och tidningar för bostäderna i detaljplanen. Hänvisar till riktlinjer vid utformning av avfallshandling i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida www.goteborg.se och upplyser om att förvaltningen står till tjänst vad gäller planering av miljörum och övrig avfallshandling.

3. VA

Ledningsutbyggnad

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, befintliga anslutningar finns i Järntorgs-, Pusterviks- och Brogatan. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Kretslopp och vatten anser det vara genomförbart att anlägga spont utanför fastighetsgräns enligt diskussioner med exploatör, och att följande punkter då behöver beaktas:

- Dricksvattenledningen som ligger norr om planområdet och som visas i Bilaga 1 behöver flyttas längre norrut.
- Brandposten i Brogatan behöver rivas och anläggas på annan plats.
- Befintliga serviser till fastigheten måste rivas.
- Inför och efter arbetena måste alla brunnar mätas in i xyz-led och alla ledningar filmas.
- Vibrationsmätare installeras på alla ledningar och inklinometer ska finnas för att mäta jordrörelser.
- Exploatören bekostar och utför inspektioner, undersökningar, ledningsomläggningar och eventuella skadereparationer som orsakas av spontningsarbetena.
- Kretslopp och vatten ska finnas med som granskande part genom planering, projektering, genomförande och avslut. Inga beslut som rör KoV:s ledningar får fattas utan att KoV:s godkännande. Detta ska regleras i exploateringsavtalet/genomförandeavtalet.

Avseende spont ca 2 meter utanför fastighetsgräns, om detta skulle ändras eller andra förutsättningar uppstår, behöver Kretslopp och vatten se över vilka åtgärder som behöver beaktas av exploatören.

Vidare behöver kombinerad ledning vid fastighetens sydöstra hörn flyttas om 35 meter och i en dimension på minst 350 mm. Flytten bekostas av Fastighetskontoret. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin *Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten* på Göteborg stads hemsida.

Dagvattenhantering

Göteborgs stads krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas med minst 10 mm per kvadratmeter hårdgjord yta gäller. Göteborgs stads och Miljöförvaltningens krav på rening av dagvatten gäller för hela planområdet.

Skyfallshantering

Hantering av skyfall ska åtgärdas såsom planhandlingen anger. Det är viktigt att inte försämra skyfallssituationen för omkringliggande områden vid lokal hantering av skyfall.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. I de fall fler serviser önskas betalas detta av fastighetsägaren.

Ekonomi

Kostnader som uppkommer i och med ledningsflytt belastar exploatören.

Kommentar:

Synpunkterna om avfallshantering har vidarebefordrats till exploatörerna och Trafikkontoret. Upplysningar om ledningar och anslutningsmöjligheter har vidarebefordrats till exploatörerna. Efter granskningen har formuleringar i planbeskrivningen reviderats enligt förvaltningens synpunkter. För Brogatan 2 har ett undantag tillämpats avseende Göteborgs stads krav på dagvattenrening med hänsyn till byggnadens höga kulturmiljövärden och riksintresse för kulturmiljö.

Efter granskningen har planområdet minskats något i sydöst för att undgå att flytta vissa befintliga allmänna ledningar vilket skulle inneburet omfattande kostnader att flytta. Dialog har förts mellan stadens förvaltningar avseende flytt av ledningar.

4. Kulturförvaltningen

Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen i de delar som rör bevarandet av byggnaden mot gatan på Brogatan 2 men avstyrker övriga delar av planen. Anser att en viss förbättring av förslagets bearbetning gjorts men efterfrågar ytterligare bearbetning av volymer och skala. Anser att förslaget innebär stor negativ påverkan på stadsbilden och ger negativa konsekvenser för förståelsen av riksintresse för kulturmiljövärden, såväl för fästningsstaden Göteborg som för 1860-talets stadsutvidgning. Finns bland annat bevarade rester efter försvarsverk som till exempel murar och vallgrav, som är av nationellt intresse. Vidare menar kulturförvaltningen att en unik möjlighet till blandstad går förlorad genom rivningen av husen längs med Järntorgsgatan. Områdets byggnadsepoker blir i och med detaljplanens förslag mer homogena, samtidigt som lokaler som under lång tid använts för kulturskapande försvinner.

Kommentar:

Förslaget har föregåtts av gestaltningsstudier och bedömningar av påverkan på stadsbild och kulturhistoriska värden. Avsikter att dels möjliggöra en stadsutveckling, och att dels värna stadsbild och kulturmiljö, har prövats genom detaljplanen och en sammanvägd bedömning har gjorts. Planförslaget innebär en negativ påverkan på kulturmiljöaspekter men samtidigt tillskapas nya värden och stadskvaliteter för stadsdelen. Stadsbyggnadskontoret har gjort en bedömning att det är möjligt att tillföra kvarteret de högre volymer som föreslås med stöd av utförda gestaltningsstudier. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen innebär en skada men inte en påtaglig skada på riksintresset enligt miljöbalkens mening. I en samlad bedömning av stadsbyggnadskontoret medför det reviderade förslaget måttliga negativa konsekvenser för riksintresset kulturmiljö och lokala kulturhistoriska värden.

5. Lokalförvaltningen

Har inga erinringar mot planförslaget men vill framhålla att det är av vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses vid byggandet av bostäder för att en komplett stad ska skapas, främst behovet av skola och förskola. Det befintliga behovet av skola och förskola är redan stort.

Kommentar:

Noteras.

6. Lokalsekretariatet

Informerar om att tillkommande behov av förskola och skola inte uppfylls inom detaljplanen. Upplyser om att befintliga förskolor och skolor i stadsdelen redan idag är maximalt nyttjade samt att förskolor som planeras vid näraliggande detaljplan Järnvågsgatan endast täcker behovet som den planen medför.

Kommentar:

Under planarbetets process har behovet av bostäder och verksamheter givits företräde framför lokaler för förskolor. En hänvisning görs till utbudet som finns, samt utbyggnad av framtida bebyggelse och pågående utredning vid Majorna-Linné av möjliga platser för skola. Stadsbyggnadskontoret är medvetna om problematiken att behovet ej tillgodoses inom planområdet.

7. Miljöförvaltningen

Tillstyrker detaljplanen under förutsättning att synpunkter beaktas.

Ljudmiljö

Anser att ljudmiljön behöver beskrivas ytterligare i enlighet med Vägledning för trafikbuller i planeringen. Saknar en beskrivning av vilka positiva ljudkvaliteter som finns i området och vilka ljudmiljöer som behöver förstärkas eller skapas, att tillgången till rekreativa områden med god ljudkvalitet behöver belysas.

Beräkningar över den sammanslagna effekten (Rosenlundsverket och Stena Line) indikerar att en mindre del av den planerade byggnadsfasaden som vetter mot norr kan komma att exponeras för Leq (kväll och natt) >45 dBA, vilket innebär att zon A enligt Boverkets vägledning inte uppfylls. Detta innebär att lägenheter längs den delen av bostadsfasaden kommer behöva en ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen ska veta mot denna sidan för att uppfylla zon B enligt Boverkets riktvärden.

Vibrationer

Påpekar att risk finns för vibrationsstörningar i vertikal riktning för de planerade byggnaderna och att åtgärder ska vidtas för att motverka detta.

Markmiljö

Saknar uppgifter om tidigare miljöstörande verksamheter funnits på platsen och anser att det inte kan uteslutas att gamla föroreningar kan finnas. Rekommenderar översiktlig miljöteknisk markundersökning inför byggnation för att säkerställa att marken ur föroreningssynpunkt är lämplig.

Kommentar:

Efter granskningen har bullerutredningen kompletterats med beräkningar och bedömning av verksamhetsbuller. Slutsatsen vid jämförelse av ljudnivåer från trafik och från verksamheter är att ekvivalent ljudnivå trafikbuller dominerar över ljudet från verksamheter.

Angående tidigare miljöstörande verksamheter finns ingen indikation av sådana och inte heller från övriga remissinstanser.

8. Park och Naturförvaltningen

Förvaltningen ställer sig positiv till föreslagen detaljplan. Anser tillgången på bostadsnära park begränsad och kvarteret är omringat av stora barriärer. Framför att det tillkommer parkytor i området när detaljplanerna för Masthuggskajen och Skeppsbron genomförs, men att det trots detta kommer vara ett fortsatt stort besöksstryck på parkerna i området. Genom att komplettera

parkerna i området med vistelseyta som erbjuder andra funktioner, exempelvis aktivitetsytor, kan trycket minskas på parkerna. Föreslår en parkeringsyta som kan vara lämplig för detta och lätt att nå utan större barriärer är ytan vid Pusterviksplatsen i Kungsparkens förlängning västerut, mitt emot Feskekörkan (mellan Vallgraven och Nya Allén).

Vid en utveckling av kvarteret Röda Bryggan ser förvaltningen att det finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring de omgivande offentliga rummen. Stråket längs Vallgraven ska vara attraktivt för människor att röra sig längs och denna plats är en viktig del i detta stråk. Vid en utveckling av kvarteret behöver det skapas attraktiva och trygga platser så att de offentliga rummen i området används i större utsträckning.

Kommentar:

Noteras. Vid kommande utbyggnad av stadsdelen föreslås ett samnyttjande av intilliggande bostadsnära parker. Inom planarbetet har inte allmän platsyta inkluderats, målsättningen är att generellt förbättra de kopplingar som finns i stadsrummet till närbelägna parkområden, såväl framtida och befintliga.

9. Räddningstjänsten

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

10. Stadsdelsförvaltningen Majorna - Linné

Ser positivt på planförslagets tillskott av bostäder då bostadsbristen i stadsdelen och staden är stor. Efterfrågar en översikt av vilka upplåtelseformer och storlekar av lägenheter som planeras. Påpekar att i stadsdelen råder brist på ekonomiskt och fysiskt tillgängliga bostäder för äldre, liksom på stora lägenheter som möjliggör för större hushåll att bosätta sig i stadsdelen. Förvaltningen anser att sådana tillskott vore positiva för området. I mobilitetsutredningen som ingår i planhandlingarna står att 60% av lägenheterna är små lägenheter och 40 % är stora lägenheter, men att det inte nämns vilka storlekar som ingår i de respektive spannen samt hur en sådan blandning uppnås.

Efterfrågar även en tydligare social konsekvensanalys och att en projektspecifik social barnkonsekvensanalys saknas för aktuellt område. Att hänvisningar görs till barnkonsekvensanalysarbete vid närbelägna planområdet Järnvågsgatan blir problematiskt då det osynliggör de projektspecifika sociala förutsättningarna och konsekvenserna inom detta planområdet, exempelvis det levande kultur- och föreningslivet som verkar i kvarteret och påverkas negativt.

Ser det positivt för stadslivet och den upplevda tryggheten inom området att kvarteret genomgående för verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Saknar en beskrivning av hur områdets genererade behov av kommunal service ska omhändertas och att den pågående utredning ännu inte presenterat något svar på hur båda dessa planers behov av utbildningsplatser ska tillgodoses.

Förvaltningen anser att för att en exploatering inom detta läge ska vara motiverad behöver de tillkommande bostäderna fylla en särskilt viktig funktion, till exempel gällande ekonomisk och fysisk tillgänglighet för de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden idag.

Hänvisar till Lokalt utvecklingsprogram för Majorna-Linné 2018-2019 och dess prioriteringar att bl a bygga vidare på det lokala engagemanget som kunnat synliggöras mer specifikt. Ser en risk med att utemiljön platser är alltför småskalig och omgärdad av barriärer, med svårighet att säkerställa bra boendemiljö för barn med tillgång till vistelsemiljöer, grönska solljus och säkra platser för möten och lek.

Kommentar:

Vid planarbetet har behoven av vistelsemiljöer barn och ungdomar beräknats tillgodoses genom tillskapande av befintliga och framtida planerade närliggande park- och vistelsemiljöer. Befintlig kvartersstruktur innebär en begränsning av vistelsemiljöer och under planarbetet har allmän plats-yta ej ingått i aktuellt planområde. Ses positivt att vid ytterligare planering av förtätning av kvarter inom stadsdelen att även inbegripa allmän plats-ytor.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen granskningshandling har tillgodosett den stora frågan gällande påtagliga skada på riksintresse för kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget innebär en skada på kulturmiljön men inte påtaglig i miljöbalkens mening. I stort har kommunen säkerställt Länsstyrelsens synpunkter från samrådet men Länsstyrelsen har två kvarstående erinringar gällande buller och luft samt att kommunen måste upphäva strandskyddet på ett formellt riktigt sätt.

Buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med slutsatser avseende verksamhetsbuller.

Genomförd utredning avseende verksamhetsbuller visar att den kumulativa ljudnivån från Rosenlundverket och Stena Lines verksamhet bidrar till 45-50 dBA vid bostäder i hörnet Järntorgsgatan-Pusterviksgatan nattetid. Riktvärdet nattetid, enligt *Boverkets vägledning om Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*, är 45 dBA då det inte finns tillgång till ljuddämpad sida.

Trafikbuller nattetid vid dessa bostäder behöver därför undersökas och en bedömning behöver göras av om verksamhetsbullret dominerar eller om det överröstas av trafikbuller nattetid. I den genomförda trafikbullerutredningen framgår inte bullervärden nattetid från trafiken. Detta kan heller inte utläsas ur den trafikbullerutredning som genomfördes för Järnvågsgatan, då trafiken på Pusterviksgatan, Brogatan, Nya Allén samt Rosenlundsgatan inte verkar ingå i den utredningen. I det fall industribuller dominerar nattetid behöver det säkerställas att åtgärder vidtas, t ex att bostäder utförs med ljuddämpad sida.

Luftkvalitet

Utifrån beräkningarna för Järnvågen instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning vad gäller att MKN för kvävedioxid inte överskrids vid markplan under normala vintrar. Utifrån det lämnade underlaget är det dock svårt att bedöma Rosenlundverkets påverkan under kalla vintrar (såsom 2010-2012). Länsstyrelsen anser därför att verkets påverkan på MKN vid bostäderna inom planområdet under kalla vintrar, ska analyseras och beskrivas i handlingarna.

Strandskydd

Plankartan saknar administrativ bestämmelse om att strandskydd upphävs inom detaljplanen. Länsstyrelsen delar bedömningen att särskilt skäl för att upphäva strandskyddet föreligger. Dock anser vi att planbeskrivningen bör hänvisa till de lagrum i miljöbalken strandskyddet upphävs utifrån.

Synpunkter på granskningshandlingen

Riksintresse för kulturmiljö

Länsstyrelsen har tidigare påtalat risk för påtaglig skada på kulturmiljö och bedömde i samrådsyttrande att flera viktiga kulturmiljöaspekter avseende hanteringen av riksintresse inte beaktats i planförslaget.

I kvarteret finns två uttryck för riksintresset; Brogatan 2 som med sin välbevarade karaktär är viktig för förståelsen av framväxten av staden utanför vallgraven enligt Carlbergs plan i samband med raseringen av befästningsverken och skalan för kv Pustervik som successivt trappas ner mot kanalen. Övriga byggnader i kvarteret hade ursprungligen samma utseende som byggnaden på Brogatan 2, men har övertid genomgått ombyggnader och rivningar. Kvarteret Röda Bryggan har sedan det uppfördes karaktäriserats av byggnader om 2-4 våningar till skillnad från omgivande kvarter med högre hushöjder.

Göteborgs stad har tagit fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning och låtit Lindholm Restaurering att utföra en kulturhistorisk undersökning av byggnaderna i kvarteret. I undersökningen konstateras det att fasaderna på byggnaden på Järntorgsgatan 2-6 genomgått omfattande ombyggnader. Den antikvariska konsekvensbedömningen bedömer att föreslagna rivningar kommer resultera i en kraftig reducering av kvarterets historiska innehåll och identitetsskapande potential. Effekterna av den nya bebyggelsens skalförskjutning anses också få negativa konsekvenser för kulturmiljön och upplevelsen av kanalrummet. I planbeskrivningen så bedöms skadan på kulturmiljön bli måttlig. Länsstyrelsen anser att det saknas en djupare motivering till varför skadan bedöms som mindre allvarlig i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar den antikvariska konsekvensbedömningens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skadar kulturmiljövärdena och riksintresset. Skadan består i att skalan förskjuts i ett kvarter med historisk homogen och låg bebyggelse.

I planförslaget får Brogatan 2 rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser och en succesiv nedtrappning mot kanalen regleras genom byggnadshöjd, en byggnadshöjd som är väsentligt högre än befintlig bebyggelsen men reviderad utifrån samrådet. Vidare har ett gestaltungsprogram tagits fram för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen och för att skapa ett bättre möte mellan den nya bebyggelsen och Brogatan 2. Dessa anpassningar gör att Länsstyrelsen bedömer att skadan på kulturmiljön inte blir påtaglig i miljöbalkens mening.

I gestaltungsprogrammet presenteras principer och strategier för utformning av de tillkommande byggnaderna så att de arkitektoniskt inordnar sig i stadsrummet.

Plankartans bestämmelser ger dock inget stöd för att de höga ambitionerna i gestaltungsprogrammet säkerställs. Länsstyrelsen anser att relevanta slutsatserna från gestaltungsprogrammet ska införas som planbestämmelser. I nuvarande utformning hänvisar plankartan endast till en sida i planbeskrivningen vilket Länsstyrelsen uppfattar som otydligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planbeskrivningen anger att ett kontrollprogram ska upprättas och kontinuerlig kontroll och bevakning av eventuella rörelser och grundvattensänkningar ska ske under genomförandet. Länsstyrelsen vill med anledning av detta påminna om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten och även åtgärder för att tillföra grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Tillståndsplikten gäller om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. Vissa av de åtgärder som föreslås för att ta bort oönskat vatten, som t ex anläggande av översvämningsskydd, kan vara tillståndspliktig markavvattning varför samråd med Länsstyrelsen bör ske i markavvattningsfrågan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Riksintresse för kulturmiljö

Efter granskningen har plankarta och planbeskrivning reviderats för att tydliggöra detaljplanens syften. Plankartan har kompletterats med en generell bestämmelse som anger att byggnader ska utformas med stor hänsyn till kvarterets kulturhistoriska kvaliteter och så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet. Som underlag till detaljplanen har ett förslag till utformning tagits fram i dokumentet "Gestaltungsprogram", detaljplanens syfte är att ge möjlighet till att kvarteret utformas och gestaltas enligt de kvalitetsambitioner som anges i dokument Gestaltungsprogram.

Plankartan har en otvetydig hänvisning till en specifik rubrik i planbeskrivningen som ska gälla som planbestämmelser. Detta är ett förekommande sätt att införa sådana utformningsbestämmelser som är svåra att formulera kortfattat på plankartan. Avsnittet i planbeskrivningen kommer att gälla som skarpa bestämmelser. Efter granskningen har avsnittet även förtydligats efter granskning med ytterligare slutsatser från gestaltungsprogrammet. Kontoret bedömer därmed

att relevanta slutsatser från gestaltningsprogrammet har införts som planbestämmelser. En upplysning har även införts på plankarta om tillhörande Gestaltningsprogram.

Kontoret noterar bedömningen att förslaget innebär en skada men inte en påtaglig skada.

Kontoret gör en sammanvägd bedömning att planförslaget inte ger en betydande miljöpåverkan av riksintresse kulturmiljövård. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande resonemang och analys avseende bedömning och studier som utförts för att anpassa kvarterets utformning och möte med byggnader med hänsyn till kulturmiljövärden. Gestaltningsprogram och analys har framtagits inom ramen för planarbetet samt ingår även i utredningar.

Buller

Efter granskningen har bullerutredning kompletterats avseende beräkningar och bedömning av verksamhetsbuller. Slutsatsen vid jämförelse av ljudnivåer från trafik och från verksamheter är att ekvivalent ljudnivå trafikbuller dominerar över ljudet från verksamheter.

Luftkvalitet

Komplettering avseende Luftkvalitet har utförts i dialog med Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningens bedömning är att utsläpp från Rosenlundsverket har ytterst marginell påverkan på luftföroreningshalterna på platsen och att en potentiell ökning av utsläppen inte medför ökad risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid.

Den utredning som tagits fram i detaljplanearbetet för Järnvågsgatan (Luftkvalitetsutredning till detaljplan för Järnvågsgatan, Cowi 2017-12-17)) har detaljerat beräknat såväl de totala halterna av kvävedioxid som bidraget från Rosenlundsverket i ett närliggande område, samt utredningen Luftkvalitet Järnvågsgatan Cowi, 2017-12-17) har bilagts. Beräkningarna visar att på låg nivå (0-25 m) är bidraget från Rosenlundsverket inte så pass stort att risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid föreligger, inte heller vid kalla vintrar med högre utsläpp. Miljöförvaltningen bedömer att beräkningsresultaten även är tillämpbara för Kvarteret Röda Bryggan. Sammantaget visar utredningen att risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid är liten på den aktuella platsen

Strandskydd

Efter granskningen har plankartan kompletterats med administrativ bestämmelse om att strandskydd upphör, och planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till lagrum.

13. Statens Geotekniska institut

SGI framför att Geotekniskt PM har kompletterats och besvarats avseende deras tidigare frågeställningar kring hydrogeologiska förutsättningar och att beräkningar utförts för hanteringen av kajkonstruktioner. SGI vill från geoteknisk synvinkel även uppmärksamma att översvämningsförebyggande åtgärder såsom vallar eller dylikt behöver kontrolleras i planskedet då dessa medför en extra belastning.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planerad byggnation kan uppföras utan att stabiliteten äventyras. Detta förutsätter att samtliga laster från planerad bebyggelse omhändertas och förs ner till underliggande jordlager eller berg. Övriga synpunkter från föregående yttrande har beaktats och Geotekniskt PM har kompletterats i enlighet med dessa. Anser att vissa oklarheter kvarstår beträffande behovet av skyddsåtgärder för översvämnning och ser ett behov att klarlägga om dessa påverkar stabiliteten för planen.

Kommentar:

Översvämningskydd för bebyggelsen ska lösas inom respektive fastighet i kvarteret. All omgivande mark är kommunal gatumark. Kommunen kommer inte ge lov till åtgärder i form av skyddsvallar eller liknande på gatumark. Någon markbelastning på grund av översvämningskydd kommer därför inte att uppstå.

14. Skanova

Upplyser om att Skanova har anläggningar som idag försörjer befintliga byggnader samt att vid rivning av befintliga byggnader ska kontakt tas med Skanovas Nätcenter för samordning och hantering av anläggningar.

Kommentar:

Noteras. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatörerna och Fastighetskontoret.

15. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra för planförslaget, inga ledningar i anslutning till aktuellt område. Informerar om att anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen www.geodata.se

Kommentar:

Noteras.

16. Trafikverket

Har inget att erinra. Framför att projektets grundläggning som delvis sammanfaller med Västlänkens tunnelrör så behövs en samordning under byggskedet.

Kommentar:

Noteras. Dialog avseende samordning förs mellan parter Trafikverket och stadsbyggnadskontoret. Upplysning införs på plankarta angående att underjordisk anläggning (Götatunneln) finns inom området och att kontakt ska tas med Trafikverket innan mark- eller anläggningsarbeten startas.

Sakägare

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

17. Higab AB

Anser att en utveckling av området med bostäder och verksamheter är positivt.

Kommentar:

Noteras.

Övriga**18. Boende på Torggatan 8**

Anser att hela kvarteret bör rivas och ersättas med ny, hög, bebyggelse. Framför att det finns en betydande mängd äldre arkitektur i området och det är vårt gemensamma ansvar att förvalta den begränsade ytan i centrala Göteborg på ett optimalt sätt.

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Revideringar innebär att planområdet har minskats något i den sydöstra delen, på grund av befintliga allmänna ledningar vilka skulle inneburit omfattande kostnader att flytta. Minskningen av planområdet innebär att yttersta spetsen av kvarterets sydöstra hörn inte kommer att byggas till och att fasadlivet istället kommer ligga kvar i befintlig fastighetsgräns. Ändringen av plankartan görs så att föreslagen utformning kvarstår med bl a indragen takvåning. Fasadernas proportioner förändras marginellt och bedöms inte påverka stadsbild. Förutsättningarna att utveckla platsbildningen på kommunens mark blir något bättre. Planområdet minskas marginellt, en yta som kommunen därmed inte längre avser att sälja till den privata fastighetsägaren. De ekonomiska konsekvenserna för kommunen bedöms ändå bli marginella eftersom markvärdet satts mycket lågt på grund av de stora kostnader som hade varit förknippade med att flytta ledningarna. Ändringen bedöms sammantaget innebära att omgivningspåverkan minskar något, att utnyttjandegraden minskar marginellt, att befintlig transformatorstation, som troligen hade behövt byggas om, inte behöver byggas om på grund av detaljplanen. I enlighet med denna ändring har illustrationer och beskrivningar justerats och gestaltungsprogram och arkitekturritningar samt solstudier reviderats. Kontoret bedömer utifrån detta att minskningen av planområdet inte är en väsentlig ändring, och att en ny granskning därför inte behövs.

Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att strandskydd upphör. En upplysning har införts på plankartan efter synpunkter från Trafikverket efter granskningen

Mindre ändringar och förtydliganden har gjorts på plankartan för bestämmelsetexter avseende gestaltning, egenskapsgränser enligt minskat planområde, byggnads- och nockhöjder enligt inmätning, samt en upplysning om tillhörande Gestaltungsprogram.

Utökade studier för verksamhetsbuller samt bedömningar avseende luftkvalitet har utförts.

Planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till lagrum beträffande strandskydd samt förtydligade syften och förtydligande avseende gestaltning. Mindre kompletteringar och förtydliganden har också gjorts i planbeskrivningen beträffande bland annat luftmiljö, buller och parkering.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Lena Hasselgren
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Miljö- och klimatanämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen, Region V Sverige



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Torun Signer

Planhandläggare

010-2245494

torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-11-09

Diarienummer
402-36657-2018

Sida
1(4)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0301/12

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och verksamheter vid Brogatan kv Röda Bryggan inom stadsdelen Pustervik, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade september 2018 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen granskningshandling har tillgodosett den stora frågan gällande påtagliga skada på riksintresse för kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget innebär en skada på kulturmiljön men inte påtaglig i miljöbalkens mening.

I stort har kommunen säkerställt Länsstyrelsens synpunkter från samrådet men Länsstyrelsen har två kvarstående erinringar gällande buller och luft samt att kommunen måste upphäva strandskyddet på ett formellt riktigt sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) inte följs

Däremot befarar Länsstyrelsen att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Miljökvalitetsnormer för luft (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med slutsatser avseende verksamhetsbuller.

Genomförd utredning avseende verksamhetsbuller visar att den kumulativa ljudnivån från Rosenlundverket och Stena Lines verksamhet bidrar till 45-50 dBA vid bostäder i hörnet Järntorgsgatan-Pusterviksgatan nattetid. Riktvärdet nattetid, enligt *Boverkets vägledning om Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*, är 45 dBA då det inte finns tillgång till ljuddämpad sida.

Trafikbuller nattetid vid dessa bostäder behöver därför undersökas och en bedömning behöver göras av om verksamhetsbullret dominerar eller om det överröstas av trafikbuller nattetid. I den genomförda trafikbullerutredningen framgår inte bullervärden nattetid från trafiken. Detta kan heller inte utläsas ur den trafikbullerutredning som genomfördes för Järnvågsgatan, då trafiken på Pusterviksgatan, Brogatan, Nya Allén samt Rosenlundsgatan inte verkar ingå i den utredningen. I det fall industribuller dominerar nattetid behöver det säkerställas att åtgärder vidtas, t ex att bostäder utförs med ljuddämpad sida.

Luftkvalitet

Utifrån beräkningarna för Järnvågen instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning vad gäller att MKN för kvävedioxid inte överskrids vid markplan under normala vintrar. Utifrån det lämnade underlaget är det dock svårt att bedöma Rosenlundverkets påverkan under kalla vintrar (såsom 2010-2012). Länsstyrelsen anser därför att verkets påverkan på MKN vid bostäderna inom planområdet under kalla vintrar, ska analyseras och beskrivas i handlingarna.

Strandskydd

Plankartan saknar administrativ bestämmelse om att strandskydd upphävs inom detaljplanen. Länsstyrelsen delar bedömningen att särskilt skäl för att upphäva strandskyddet föreligger. Dock anser vi att planbeskrivningen bör hänvisa till de lagrum i miljöbalken strandskyddet upphävs utifrån.

Synpunkter på granskningshandlingen

Riksintresse för kulturmiljö

Länsstyrelsen har tidigare påtalat risk för påtaglig skada på kulturmiljö. Länsstyrelsen bedömde i samrådsyttrande att flera viktiga kulturmiljöaspekter avseende hanteringen av riksintresse inte beaktats i planförslaget.

I kvarteret finns två uttryck för riksintresset; Brogatan 2 som med sin välbevarade karaktär är viktig för förståelsen av framväxten av staden utanför vallgraven enligt Carlbergs plan i samband med raseringen av befästningsverken och skalan för kv Pustervik som succesivt trappas ner mot kanalen. Övriga byggnader i kvarteret hade ursprungligen samma utseende som byggnaden på Brogatan 2, men har över tid genomgått ombyggnader och rivningar. Kvarteret Röda Bryggan har sedan det uppfördes karaktäriserats av byggnader om 2-4 våningar till skillnad från omgivande kvarter med högre hushöjder.

Göteborgs stad har tagit fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning och låtit Lindholm Restaurering att utföra en kulturhistorisk undersökning av byggnaderna i kvarteret. I undersökningen konstateras det att fasaderna på byggnaden på Järntorgsgatan 2-6 genomgått omfattande ombyggnader.

Den antikvariska konsekvensbedömningen bedömer att föreslagna rivningar kommer resultera i en kraftig reducering av kvarterets historiska innehåll och identitetsskapande potential. Effekterna av den nya bebyggelsens skalförskjutning anses också få negativa konsekvenser för kulturmiljön och upplevelsen av kanalrummet.

I planbeskrivningen så bedöms skadan på kulturmiljön bli måttlig. Länsstyrelsen anse att det saknas en djupare motivering till varför skadan bedöms som mindre allvarlig i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar den antikvariska konsekvensbedömningens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skadar kulturmiljövärdena och riksintresset. Skadan består i att skalan förskjuts i ett kvarter med historisk homogen och låg bebyggelse.

I planförslaget får Brogatan 2 rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser och en succesiv nedtrappning mot kanalen regleras genom byggandshöjd, en byggnadshöjd som är väsentligt högre än befintlig bebyggelsen men reviderad utifrån samrådet. Vidare har ett gestaltungsprogram tagits fram för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen och för att skapa ett bättre möte mellan den nya bebyggelsen och Brogatan 2. Dessa anpassningar gör att Länsstyrelsen bedömer att skadan på kulturmiljön inte blir påtaglig i miljöbalkens mening.

I gestaltungsprogrammet presenteras principer och strategier för utformning av de tillkommande byggnaderna så att de arkitektoniskt inordnar sig i stadsrummet. Plankartans bestämmelser ger dock inget stöd för att de höga ambitionerna i gestaltungsprogrammet säkerställs. Länsstyrelsen anser att relevanta slutsatserna från gestaltungsprogrammet ska införas som planbestämmelser. I nuvarande utformning hänvisar plankartan endast till en sida i planbeskrivningen vilket Länsstyrelsen uppfattar som otydligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planbeskrivningen anger att ett kontrollprogram ska upprättas och kontinuerlig kontroll och bevakning av eventuella rörelser och grundvattensänkningar ska ske under genomförandet. Länsstyrelsen vill med anledning av detta påminna om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten och även åtgärder för att tillföra grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Tillståndsplikten gäller om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Vissa av de åtgärder som föreslås för att ta bort oönskat vatten, som t ex anläggande av översvämningsskydd, kan vara tillståndspliktig markavvattning varför samråd med Länsstyrelsen bör ske i markavvattningsfrågan.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av Torun Signer. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Christina Gustafsson

Torun Signer