



---

## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-10-16  
Diarienummer: 0528/13

Martin Trpkovski  
Telefon: 031-368 17 89  
E-post: martin.trpkovski@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för påbyggnad med bostäder vid Smedjegatan inom stadsdelen Nordstaden i Göteborg

---

### Samrådsredogörelse

#### Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 20 november 2019 – 10 december 2019.

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](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

#### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak kritik mot påbyggnadens utformning och höjd, negativ inverkan på Kronhusparken och boendemiljön. Allvarligaste invändningen gäller att planförslaget strider mot riksintresset för kulturmiljö.

Synpunkter har även framförts avseende handlingen platsbedömning luft, buller vid uteplatser och hur dagvatten hanteras. Det framförs även att förslaget ger insyns- och skuggningsproblematik. Kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningen Centrum avstyrker detaljplanen.

Kontoret har bedömt att förslaget krävt förändringar med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö, luft, buller och skuggning. Förändringarna består av att ett nytt bebyggelseförslag har tagits fram som innebär sänkt höjd för påbyggnaden och ett krav på indrag. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse som reglerar buller vid uteplatser och handlingen platsbedömning luft har kompletterats.

Kontoret har bedömt att detaljplanen, efter genomförda kompletteringar och mindre revideringar, kan skickas ut på granskning.

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**

Har inget att erinra mot samrådshandlingen.

##### ***Kommentar:***

Noteras.

#### **2. Kulturnämnden**

Avstyrker detaljplanen och gör bedömningen att en påbyggnad i kvarteret skulle ha starkt negativ påverkan på riksintresset inom vallgraven, dessutom riskerar byggnaden i sig själv att förvanskas.

En påbyggnad kommer att förändra stadens siluett, viktiga siktlinjer kommer att påverkas, tydliga karaktärsdrag som den lägre staden inom vallgraven förflackas. Gatuvyn från älven och in mot Kronhusets 1600- och 1700-talskvarter påverkas starkt. Samspelet med huset i motstående kvarter Postgatan/ Smedjegatan förloras. Smedjegatans harmoniska fasadrad och enhetliga byggnadsvolymer och takform bryts. Vyn från Älven mot kanalen längs Smedjegatan störs.

Befintlig byggnads tidstypiska uttryck försvagas och dess anpassning till kringliggande byggnader omintetgörs. Transatlantics byggnad skulle tappa sin dominerande ställning i kvarteret.

I översiktsplanen ska kommunen redovisa de områden av riksintresse som finns inom kommunen och hur man avser att tillgodose dessa intressen. Detaljplanen bör därför invänta det arbete med fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg som pågår.

När så omfattande förändringar föreslås inom riksintresseområden bör också en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

##### ***Kommentar:***

Efter samråd har planförslaget arbetats om för att uppnå en bättre anpassning skal- och karaktärsmissigt till befintlig bebyggelse. Påbyggnadens byggnadshöjd sänks samt kompletteras med bestämmelse om nockhöjd. Krav ställs på indrag av påbyggnadens andra våning för att förhindra att viktiga siktlinjer störs och för att minska den upplevda skalan. Större delen av byggnaden förblir orörd med undantaget taket.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det blir en viss påverkan på riksintresset inom vallgraven men bedömer inte att det blir en betydande påverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att tas fram.

I kommande fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg kommer riksintresset inte att avvägas på så detaljerad nivå till att göra en bedömning på enskilda objekt som i detta fall. Den fördjupade översiktsplan kommer att ge tydligare underlag för avvägningar. Riksintresset finns redan idag på platsen och får inte något ytterligare skydd i och med en ny fördjupad översiktsplan.

### **3. Göteborg Energi**

Har följande synpunkter:

#### **Göteborg Energi Nät AB:**

Har inget att erinra förutom att servisändringen görs i god tid på

<https://www.göteborgenergi.se/privat/elnat/andra-anslutning>

#### **Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar:**

Fjärrvärme: Fastigheten är ansluten till Göteborg Energis fjärrvärmenät, en utökning av fastigheten med ca 30 lägenheter kan medföra att befintlig fjärrvärmeservis behöver dimensioneras upp. Detta får vi studera mer utförligt när vi får till oss en fjärrvärmeförfrågan med de effekter som kommer att efterfrågas i och med ombyggnationen.

Fjärrkyla: Finns i området men fastigheten är inte ansluten till fjärrkylanätet.

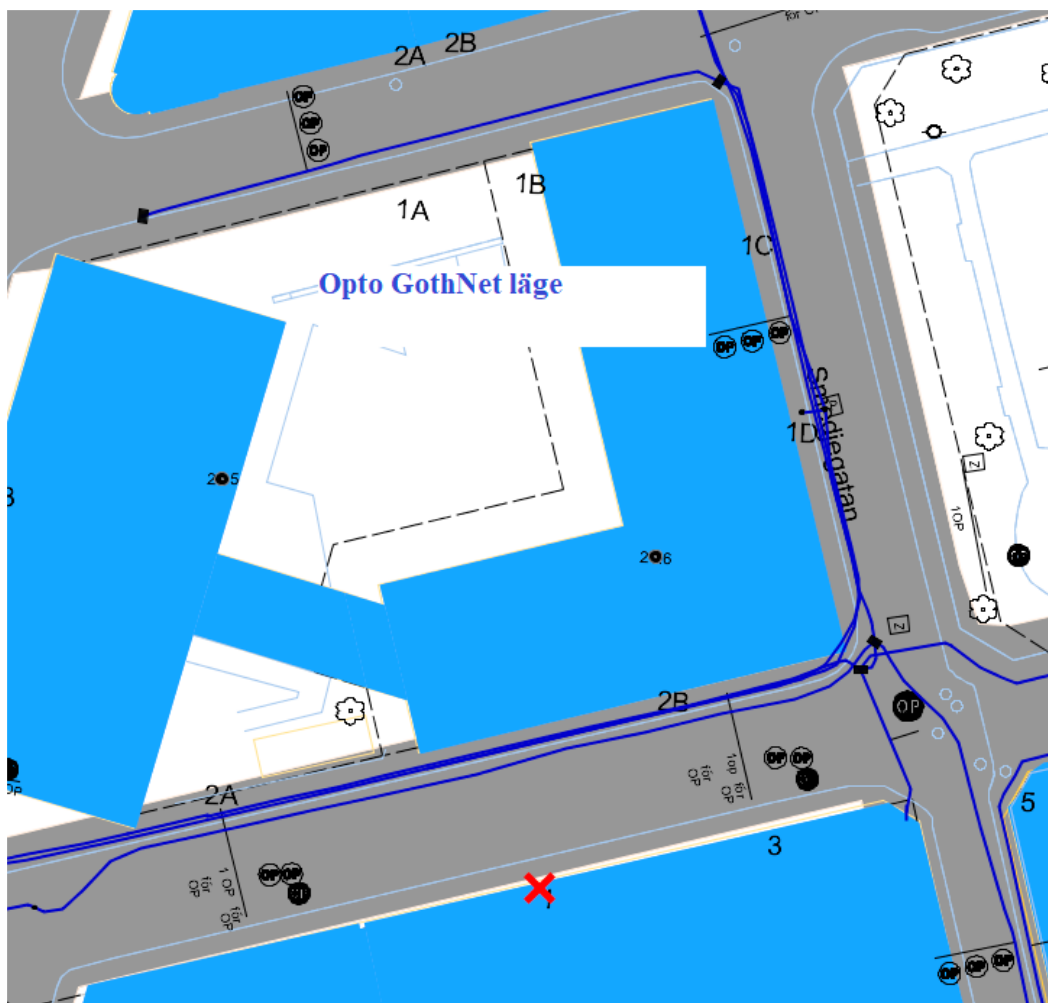
#### **Göteborg Energi Gasnät AB**

Har inget att erinra mot detaljplanen då inga aktiva gasrörledningar finns inom planområdet.

#### **Göteborg Energi GothNet AB:**

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.



**Kommentar:**

Noteras. Yttrandet vidarebefordras till exploitören.

**4. Kretslopp och vattennämnden**

I Planbeskrivning under rubriken Teknik stryk texten "Allmänt spill- och dagvattenledningsnät finns inom och i anslutning till området." alternativt ersätt med "Allmänt VA-ledningsnät finns i anslutning till planområdet."

Kretslopp och vatten ser inga ytterligare behov av ändringar i samrådshandlingarna gällande VA men vill poängtera att ekonomin endast är uppskattad i nuläget och kommer troligen ändras i senare skede.

**Kommentar:**

Planbeskrivning justeras efter synpunkt om formulering kring allmänt spill- och dagvattenledningsnät. Upplysning angående ekonomin noteras.

**5. Miljönämnden**

Dagvatten: I detaljplanen behöver det finnas ett förslag på hur dagvatten från planområdet ska tas omhand. Det behöver även finnas en beskrivning av recipienten för dagvattnet för att detaljplanens förhållande till miljö kvalitetsnormen för vatten ska kunna beskrivas.

**Kommentar:**

Detaljplanen innebär ingen ökning av dagvattenavrinningen, om rätt material väljs, sker inte heller någon ökning av föreningsmängderna. Planens genomförande medför då ingen negativ påverkan på statusen i recipienten Göta älv eller möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen.

**6. Park och naturnämnden**

Förslaget påverkar inte någon mark som förvaltas av park och naturförvaltningen, däremot tillkommer fler boende i ett område där det redan idag är brist på park samt skol- och förskoleplatser.

Viss ökad skuggning av Kronhusparken kan komma att ske.

Kronhusparken är en av de mest belastade parkerna i stan och det finns inte annan parkmark att tillgå i området. Parken är idag inte planlagd som allmän plats, men sköts av park- och naturförvaltningen efter en överenskommelse med Higab som förvaltar ytan. Det fortsatta arbetet med detaljplanen bör undersöka möjligheten att utvidga planområdet för att inkludera Kronhusparken, och planlägga den som allmän plats park.

Lekplatsen i Kronhusparken har nyligen tagits bort. Närmaste lekplats finns i Trädgårdsföreningen. Fortsatt arbete med detaljplanen bör undersöka om det finns behov av förstärkningsåtgärder för Kronhusparken, med hänsyn till tillkommande bebyggelse och att fler barn därmed kan komma att bo i området.

Genomförandet av detaljplanen får inte medföra skador på träd och ytor som hör till Kronhusparken.

**Kommentar:**

En ökad skuggning på Kronhusparken kommer att ske enligt framtagen solstudie, kontoret bedömer inte att det innebär någon skada för växtligheten i parken.

Befintliga träd i parken skuggar idag stora delar av parken.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett projekt som innefattar Kronhusparken bör tas separat och inte inom denna detaljplan. Eftersom planområdet inte innefattar Kronhusparken kan inga förstärkningsåtgärder föreslås i samband med detaljplanen.

Träden ligger med god marginal utanför planområdet. Exploatören ska förhålla sig till de regler och riktlinjer som finns vid byggnation.

**7. Trafiknämnden**

Trafikkontoret har inte haft någon samordnare med i detaljplanearbetet och har därför haft begränsad möjlighet att påverka arbetet. Trafikkontoret har istället haft en kontaktperson för enklare ärenden och avstämning. Trafikkontoret ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Mobilitet och parkering

Trafikkontoret önskar en korrigering av p-tal för cykel enligt gällande anvisningar. Vid "undantag - ingen utredning" är det särskilt angeläget att

säkerställa tillräckligt utrymme för cykelparkering då p-tal sätts till noll för bilparkering. Mobilitetsavtal mellan fastighetsaktör och Trafikkontoret ska signeras innan antagande av detaljplan.

#### Ekonomi

Planens genomförande innebär inga investeringskostnader för Trafikkontoret.

Planen innebär inga drift- och underhållskostnader för Trafikkontoret.

#### **Kommentar:**

Parkeringsstal för cykel har lagts till i planbeskrivningen. Mobilitetsavtal mellan fastighetsaktören och trafikkontoret ska signeras innan antagande av detaljplanen.

### **8. Räddningstjänsten StorGöteborg**

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen i samrådsskedet.

#### **Kommentar:**

Noteras.

### **9. Higab**

Omkringboende nyttjar Kronhusparken för rekreation därav är det viktigt att den planerade påbyggnationen inte har en skuggningseffekt som påverkar växtligheten, bland annat gräsytor i parken, negativt.

#### **Kommentar:**

Se svar till yttrande nummer 6.

### **10. Stadsdelsförvaltningen Centrum**

Förvaltningen avstyrker förslag till detaljplan för påbyggnad med lägenheter vid Smedjegatan. Förvaltningen ser stora brister gällande tillgång till lek- och friytor vilket gör det svårt att se hur en god boendemiljö kan säkerställas, särskilt då inga ytor för utomhusvistelse föreslås på kvartersmark. Beroende på hur närliggande platser, som exempelvis Packhusplatsen, kommer att utvecklas skulle området på sikt kunna få bättre förutsättningar men idag finns inga färdiga beslut att hänvisa till.

#### Utomhusmiljö och service

Planområdet ligger i direkt närhet till Kronhusparken. Kronhusparken är, tillsammans med Domkyrkoplan, de enda bostadsnära parker inom primärområdet Inom Vallgraven. Precis i angränsning till primärområdet finns också stadsparken Kungsparken. Dock innebär detta att Kronhusparken ska tillgodose behoven av grönyta för stor del av de boende i Inom Vallgraven samt många av de nästan 40 000 personer som arbetar inom primärområdet. Parken fungerar även som målpunkt för de många skolor som ligger i Västra Nordstaden.

Inom primärområdet är även tillgången till kommunal service, särskilt för yngre barn, knapp. Här finns en liten förskola med en avdelning samt en privat grundskola med årskurs 2-9. Utöver det finns flera gymnasieskolor. Närmsta grundskola för yngre barn är således Gustaviskolan vid Magasinsgatan.

I planförslaget föreslås inga ytor för utomhusvistelse på kvartersmark, vilket annars kunde uppfyllt en del av de boendes behov som exempelvis småbarnslek. Avstånd till närmsta lekplats är idag allt för stort för att barn boendes inom fastigheten ska ha möjlighet att ta sig dit på egen hand. I planhandlingen föreslås också att komplementär utemiljöer till de uteplatser som inte klarar riktvärdena för buller skulle kunna finnas i Kronhusparken. Förvaltningen anser att en sådan lösning inte är lämplig med tanke på det slitage som parken utsätts för redan idag.

På lång sikt skulle ytterligare ytor för kommunal service, lek och vistelse kunna tillkomma på Packhusplatsen, det råder dock många osäkerheter kring detta. Förtätning inom Västra Nordstaden skapar ytterligare incitament för att utvecklingen av Packhuskajen bör innehålla både friytor och kommunal service. Förvaltningen ser denna utveckling som avgörande för att en god boendemiljö ska kunna uppnås.

Det finns idag brister i den fysiska tillgängligheten i Västra Nordstaden. Särskilt vad det gäller markbeläggning, kantstenar, lutningar, trottoarernas bredd osv. För att inte skapa allt för svåra förutsättningar för befolkningen att ta sig fram i området behöver tillgängligheten ses över.

#### Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

I planbeskrivningen framförs flera förbättringspunkter inom området som stort. Merparten av dessa ligger dock utanför planområdet och kan inte genomföras i planen. På så sätt framgår inte hur planen har tagit hänsyn till eller arbetat med att förbättra de sociala förutsättningarna inom planområdet och för boende inom fastigheten.

#### Trygghet

Västra Nordstan upplevs som otryggt av många boende och verksamma i området och stadsdelsförvaltningen har genomfört flera trygghetvandringar i området. Ur trygghetssynpunkt skulle ett tillskott av boende i Västra Nordstaden vara positivt. På grund av de många arbetsplatser som finns inom området upplevs det ofta som öde efter kontorstid vilket bidrar till känslan av otrygghet. Fler boende ger bättre underlag för service och andra kommersiella verksamheter som kan skapa mer liv i Västra Nordstaden.

#### Trafik

Många boende i området anser att trafiksituationen är besvärlig och efterfrågar lägre hastigheter och tydligare skyltning. Det är viktigt att trafikmiljön upplevs som säker i ett område där utrymmet på gatorna är knappt och flera trafikslag samsas på samma ytor.

#### **Kommentar:**

Yta för utomhusvistelse är inte möjlig att etablera inom planområdet. Innergården som delas med fastigheten Nordstaden 20:5 är del av en gemensamhetsanläggning som används för parkering.

Tillgängligheten inom planområdet bedöms som acceptabel genom möjliggörandet av hissen. Synpunkter angående den fysiska tillgängligheten och trafikmiljön i Västra Nordstaden har vidarebefordrats till trafikkontoret.

I detaljplanen har endast de sociala förutsättningar inom planområdet utretts. Sociala förutsättningar utanför planområdet har detaljplanen endast belyst men inga åtgärder har föreslagits då frågan ligger utanför planområdet. Inom planområdet har inga åtgärder bedömts som nödvändiga. Fastighetsägaren har en dialog med boende och har nyligen bytt fönster på byggnaden för att minska bullret i lägenheterna. Fastighetsägaren jobbar även med att öka tryggheten i och kring fastigheten genom att jobba med belysningen, man har även byggt in en arkad som ansågs otrygg.

Text angående att Kronhusparken kan användas som kompletterande utemiljö för de uteplatser som inte klarar riktvärdena för buller tas bort.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

### **11. Länsstyrelsen**

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

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse för kulturmiljö kan anses att skadas påtagligt
- miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inte uppfylls
- bebyggelsens lämplighet ur människors hälsa är inte klarlagd

#### Riksintresse för kulturmiljö

Förslaget att utföra påbyggnad kan vara acceptabelt, men den har stor betydelse som fondbyggnad eftersom den befinner sig i ett av stadens äldre bevarade och sammanhållna stadsrum med sin 1600- och 1700-talsbebyggelse.

Kulturmiljöunderlag lyfter fram områdets kulturhistoriska känslighet och betydelsen av att en påbyggnad utförs på ett sådant sätt, att den kan inordna sig i den övergripande harmoniska helheten som präglar stadsrummet.

På sid 19 i planhandlingarna anges ett rekommenderat förhållningssätt till gestaltning av påbyggnaden. Det redovisas tre exempelskisser som har tagits fram med utgångspunkt i gestaltungsprinciperna. Exempelskisserna visar påbyggnadsförslag med en tydlig vertikal karaktär och alla exempel saknar ett tydligt takavslut. Kronhusparken omges av bebyggelse från olika tidsepoker med horisontellt betonade byggnadsvolymer med tydliga takavslutningar som medverkar till att stadsrummet upplevs sammanhållen.



Länsstyrelsen anser att staden behöver se över hur planförslaget kan styra byggnadens takavslutning så att stadsrummet hålls samman och byggnaden inte blir dominerande på platsen.

Vidare behöver staden ta fram visualiseringsförslag för att kunna bedöma att en påbyggnad inte påverkar det kulturhistoriska, känsliga, stadsrummet negativt.

#### Luft

Det framgår inte från bifogad handling ”Platsbedömning luft” hur bedömningen har gjorts och vad den grundar sig på. Länsstyrelsen vill gärna att det kompletteras enligt följande:

- trafikmängder (nu och framtid) för närbelägna gator.
- hur slutsatserna har dragits från resultat från luftmiljöutredningen för Centralenområdet, överdäckning Götaleden samt norr om Nordstan som använts för att bedöma luftkvaliteten för aktuell detaljplan. Detta eftersom aktuellt område saknas i flera av resultatkartorna och flertalet beräkningar i utredningen inkluderar en tunnelventilation som inte ska aktualiseras såvitt Länsstyrelsen har förstått.
- Länsstyrelsen uppmärksammar att beräkningar från Ren stadsluft inte inkluderats i bedömningen. Bedöms dessa inte vara tillämpbara för aktuellt område?

#### Buller

Det framgår av planbeskrivningen att balkonger får byggas mot innegården. Enligt Trafikbullerförordningen bör vid en uteplats buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Trafikbullerberäkningen visar att trafikbullerförordningens värde överskrids vid vissa planerade balkonger. Länsstyrelsen anser att det behöver regleras med planbestämmelse att balkonger ska kompletteras med gemensam uteplats som klarar trafikbullerförordningens riktvärden.

I planbeskrivningen pekas Kronhusparken ut som en möjlighet till gemensam uteplats. Länsstyrelsen anser att den gemensamma uteplatsen ska anläggas i direkt närhet till byggnaden, företrädesvis på innegården. Att hänvisa till Kronhusparken som är en allmän plats bedöms inte tillräckligt. Det behöver framgå av planbeskrivningen hur en gemensam uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens värden kan ordnas.

#### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

#### Skuggbildning och dagsljusförhållanden

Planförslagets översiktligstudie visar att skuggförhållanden som den föreslagna påbyggnaden kan medföra på Kronhusparken. Parken idag betraktas som ett

andrum i den tättbebyggda miljön. Förslagets utformning bör bearbetas för att minska detta så långt som möjligt. Likaså är det viktigt att tillgodose att tillgång till dagsljuset för byggnader i omgivningen inte byggs bort helt.

#### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

#### **Kommentar:**

Handlingen platsbedömning luft har kompletterats med efterfrågade punkter.

Ett nytt bebyggelseförslag har tagits fram. Ett förtydligande om hur förslaget förhåller sig till sin omgivning och kulturmiljöutredningen har lagts till i planbeskrivningen. Ett större indrag av påbyggnadens andra våning säkerställs i plankartan som ett incitament för att styra byggnadens takavslutning och för att minska påbyggnadens upplevda dominans i stadsrummet. Byggnadshöjden sänks och kompletteras med bestämmelse om nockhöjd för att minska påverkan på siktlinjer samt för att anpassa påbyggnaden till omgivande bebyggelse.

Det är inte möjligt att anordna en gemensam uteplats på innergården då den används som en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Nordstaden 20:5. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse angående buller vid uteplatser. Text angående att använda Kronhusparken som komplement till bullerutsatta uteplatser anses inte längre vara en lämplig lösning och tas därför bort från planbeskrivningen.

## **12. Lantmäterimyndigheten**

### Plankartan

Detaljplanen medger en ny byggrätt mot innergården där nytt hisstorn är tänkt att anläggas. Byggrätten hamnar på befintlig gemensamhetsanläggning, Nordstaden ga:21, vilket innebär att marken är upplåten sedan tidigare. För att byggrätten ska kunna utnyttjas behöver gemensamhetsanläggningen omprövas i en lantmäteriförrättning

### Planbeskrivningen

Några fastighetsrättsliga konsekvenser finns egentligen inte med i planbeskrivningen men utöver omprövning av gemensamhetsanläggning bedöms någon fastighetsbildning inte behövas för planens genomförande. Nordstaden ga:21 måste som sagt omprövas för att möjliggöra utbyggnationen av hisstornet.

Planbeskrivningen nämner ledningsrätt inom användningen E och u-områden. Några sådana områden finns inte i plankartan. Om allmänna ledningar finns inom kvartersmark ska dessa markeras med E eller u-område för att ledningsrätt ska kunna bildas för dessa.

Upplysning: En konsekvens som inte nämns är att detaljplanen även möjliggör tredimensionell fastighetsbildning, dvs en indelning av fastigheter i olika plan.

Det finns t ex förutsättningar att göra en uppdelning av lokaler och bostäder i olika fastigheter.

Detaljplanen innebär att Nordstaden 20:6 kommer omfattas av skyddsbestämmelse, q och r. Bestämmelserna kan medföra rätt till ersättning vilket nämns under rubriken ”Avtal” i planbeskrivningen. Det är dock en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren och kommunen som även bör tas upp i avsnittet om ekonomiska konsekvenser. I omprövning av gemensamhetsanläggning som står med som en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren innefattas även eventuell ersättning till följd av omprövningen.

**Kommentar:**

En omprövning av gemensamhetsanläggning ga:21 kommer att behöva göras, har förtydligats i planbeskrivningen.

Text angående ledningsrätt inom planområdet har tagits bort från planbeskrivningen.

Text om att tredimensionellfastighet möjliggörs av detaljplanen har lagts till i planbeskrivningen.

Rubriken gällande befintliga avtal har ändrats till avtal mellan kommunen och exploatören. Avtal ska tas fram mellan kommunen och exploatören gällande avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs. Kommunen får inga kostnader i samband med det avtalet.

**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.

**13. BRF Hembygden, Nordstaden 13:16**

Brf Hembygden med adresser på Postgatan är direkt angränsande till den fastighet som nämnda detaljplan för påbyggnad berör. Inom Hembygden ställer vi oss negativa till detaljplanen som innebär en påbyggnad i två våningar för ca 30 lägenheter pga.:

- Påbyggnaden skulle medföra ökad skuggning och minskat ljusinsläpp för lägenheter med fönster mot Smedjegatan.
- Påbyggnaden skulle medföra insyn från de nya tillbyggda våningsplanen mot samtliga våra lägenheter på Smedjegatan.
- Grandab, med fastigheten Nordstaden 13:4, har erhållit bygglov för tillbyggnad av ytterligare två våningsplan. I Grandabs fall för tillbyggnad av gårdshus och inte för högre fastigheter direkt angränsande mot gatan. Detta anser vi borde gälla också för denna detaljplan.

- Det berörda området i Nordstan lider redan idag av ett extremt begränsat parkeringsläge vilket avsevärt skulle förvärras med ett 30-tal nya lägenheter utan åtföljande parkeringsplatser.

**Kommentar:**

En generell konsekvens vid förtätning i tätbebyggda områden är att insyn förekommer. Det råder även redan idag insyn från den befintliga byggnaden och stadsbyggnadskontoret bedömer inte att den negativa påverkan i detta fall inte är av sådant slag som medför en betydande olägenhet.

Dagsljussituationen är inte bra men kommunen bedömer att den försämring som påbyggnaden orsakar är acceptabel, mot bakgrund av att området ligger mycket centralt i Göteborg.

Två våningars påbyggnad bedöms som lämpligt med hänsyn till omgivande bebyggelse. Se även svar till yttrande nummer 2 och 17.

Detaljplanen möjliggör inte för någon ny bilparkering istället kommer en utökning av cykelplatser göras för de boende inom planområdet. Området är välförsörjt med kollektivtrafik och möjligheten att etablera en bilpool inom planområdet kommer att utredas av fastighetsägaren.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **14. Boende på Postgatan 2**

En tillbyggnad med två bostadsplan på huset strider enligt vår uppfattning på nästan varje punkt i Kulturmiljöutredningens inledning, framför allt texten under rubriken Inför framtiden. Frågan om sol och ljus in i Kronhusparken behandlas nästintill nonchalant. I ena texten så talar man om rekreativvärde i parken i andra om det skuggbildningen av tillbyggnaden på samma rekreativplats som ringa. Parken används av många och att minska ner den soliga delen av parken reducerar användningen. Droghandeln som sägs pågå kan man lösa bättre med mer ljus och fler nyttjare inte mer mörker och skugga. I materialet finns två olika uppgifter angående antalet planerade lägenheter, antingen 30 lägenheter, enkelsidiga om vardera 35 kvm alternativt 16 lägenheter utan angivande av storlek. Utrymmet för avfall torde bli avsevärt större med 30 lägenheter och kan redan idag sägas vara för litet med hänsyn taget till nuvarande antal lägenheter och näringsverksamheter som finns i huset. Tanken att bygga ett hisstorn till de tillkommande våningarna torde väl också i såfall innebära ett trapphus...upp till respektive nytt våningsplan med ett korridorsystem till de enkelsidiga lägenheterna eller skall hissarna på Smedjegatan dras upp. Oavsett så innebär hisstornet på gården att det tidstypiska mycket ljusa vackra trapphuset förlorar sina stora fönster mot gården att bostadslägenheterna på plan 2,3 och 4 förlorar ett fönster i sina badrum och i stället får ett badrum med balkong.....hur nyttjar man den, passerar genom badrummet för att gå ut på balkongen eller....

### **15. Boende på Postgatan 2B**

Vi vill ansluta oss till synpunkterna inskickade av boende på Postgatan 2, samt tillägga att då ett av totalt två fönster i vårt badrum kommer att försvinna, samt ett fönster blir balkongdörr i vårt sovrum, kommer detta att medföra ett orimligt stort ingrepp i vår boendemiljö. Ljud från hissen kommer också att påverka oss då hissen med all säkerhet kommer att användas dygnet runt, direkt utanför sovrummet. Då soprummet redan idag är hårt belastat, kommer det enligt vår tjugoföråriga erfarenhet av dagens soprum, inte att räcka till. Balkongen som är tänkt som ersättning för våra förlorade fönster är i vår mening ej lämplig kompensation för den försämrade boendemiljön map. förlorat ljusinsläpp, förlorad utsikt och ytterligare bullerpåslag i direkt anslutning till sovrummet. Våra fönster släpper igenom så mycket ljud att vi kan följa konversationer i normal samtalston på gården. Att då öka genomströmningen av personer kommer med all säkerhet att medföra en permanent sämre boendemiljö för oss.

### **16. Boende på Smedjegatan 1D**

Jag har flera orosmoment kring påbyggnaden, framförallt kring hur det kommer påverka mig och min boendesituation men också hur det påverkar huset och området. Därför är jag negativt inställd till projektet. Jag bor högst upp och kommer störas enormt av bygget. Kommer ha svårt att flytta med tanke på mitt jobb. Är ibland hemma delvis på dagtid. Ett förslag på ny hiss är bredvid min balkong och där är smalt så jag är skeptisk. Finns inte så många alternativ som känns bra där. Jag vill inte bli av med min balkong. Att förlänga nuvarande schakt skulle sätta hissen ur bruk för lång tid och det är ändå trappsteg längst ner. Det kommer påverka området, ett av få med lite äldre hus i Göteborg. Det finns risk för skador. Husen runtom är låga. Det är svårt att få plats på förskola i innerstaden, med ett års väntetid redan ofta - finns det någon plan där om det byggs fler bostäder? Locka ut folk till Kärra istället bland annat, där saknas det barn. Det är redan svårt att få tvättid, om det blir fler boende i huset måste det bli fler tvättstugor. Hur små kommer förråden behöva bli när vi blir fler och vindsförråden försvinner? Vi blir av med takterrassen.

### ***Samlat svar till boende på Smedjegatan 2, 2B och 1 D från stadsbyggnadskontoret:***

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att föreslagen påbyggnad går emot framtagen kulturmiljöutredning, planbestämmelsen f<sub>1</sub> med hänvisning till planbeskrivningen grundar sig i de tre förhållningssätten som kulturmiljöutredningen rekommenderar. Se även svar till yttrande nummer 2 och 11.

Ett eventuellt hisstorn är en konsekvens av hissen som behöver möjliggöras för att tillgängligheten i byggnaden ska kunna åstadkommas på ett lämpligt sätt.

Otryggheten i området är störst under kvällen när det är mörkt, mer skuggning bedöms inte öka otryggheten i området. Fler bostäder med mer sikt över området

samt fler boende som skapar liv och rörelse i området bedöms öka tryggheten i området. Se även svar till yttrande nummer 6.

Detaljplanen reglerar inte hur många lägenheter som får byggas, siffrorna som skrivs i planbeskrivningen är endast ett cirka tal baserat på hur stor byggrätt detaljplanen möjliggör. Förtydligande angående hur många lägenheter som fastighetsägaren har tänkt bygga har gjorts i planbeskrivningen. Utformningen av tekniska lösningar samt hur påbyggnaden planeras invändigt regleras inte i detaljplanen.

Flera projekt pågår i kommunen med bostadsbebyggelse. I innerstaden är utbudet av förskoleplatser lågt och kommunen jobbar för att hitta platser i centrala Göteborg där förskolor kan etableras. Detaljplanens utfall med cirka 20 lägenheter bedöms skapa en marginell ökning av behov på förskoleplatser och bedöms kunna hanteras inom befintliga förskolor och skolor.

***Samlat svar till boende på Smedjegatan 2, 2B och 1 D från fastighetsägaren:***

Hisstornet behövs för att klara tillgänglighet och räddningsinsatser till de nybyggda lägenheterna. Konstruktionen av hisstornet kommer att utföras enligt gällande riktlinjer vad gäller ljud, för att inte orsaka olägenheter för de boende. Ett par fönster behöver flyttas eller ersättas på annan plats med ny balkongdörr för att skapa plats för hisstornet. Förhandling kommer att ske med berörda hyresgäster. Notera att handlingarna till detaljplanen enbart är tidiga skisser och ett förslag till genomförande. Dessa skisser kan komma att förändras i ett senare skede. Först när handlingarna är helt klara kan förhandlingarna med hyresgästerna starta.

Utredning pågår gällande de nya fönster som är monterade mot gården. Förvaltningen är medvetna om att det förekommer ljudläckage.

Påbyggnaden kommer medföra att tvättstugan flyttas från vind ner till källaren. Den nya tvättstugan kommer anpassas för det totala nya antalet lägenheter.

Alla lägenheter kommer när påbyggnationen är klar att ha ett förråd. Förråden kommer att placeras i källaren och eventuellt i de nybyggda lägenheterna. Storleken på förråden kommer följa gällande riktlinjer.

Påbyggnaden kräver ett större soprum, vilket kommer att tillgodoses i källaren. Gällande riktlinjer för sophantering kommer att följas.

Enligt de skisser som nu är framtagna försvinner takterrassen. Eventuellt kommer det att återskapas en takterrass.

Skandia Fastigheter har stor vana av underhållsarbete i våra fastigheter. Under de senaste 8 åren har vi gått igenom nästan hela vårt hyresrättsbestånd. Vår policy medger evakueringslägenhet under byggtiden till de som har särskilda behov, till exempel nattarbetare, nyfödda och pensionärer. Vi kommer att kontakta våra hyresgäster i god tid innan planerad byggstart.

## Övriga

### 17. Centrum för byggnadskultur

Kulturmiljöutredningen för det aktuella detaljplaneförslaget klargör värdet av kvarterets ovanligt välbevarade helhetsmiljö från Göteborgs rederiepok. Den ger också tre tydliga rekommendationer: 1. Påbyggnaden bör utformas som en egen volym och inte som en förlängning av befintlig fasad. 2. Byggnadshöjden bör anpassas till omgivande byggnader. 3. Påbyggnaden bör ha ett eget uttryck samtidigt som den inordnar sig i helheten.

Vi anser att detaljplaneförslaget inte tydligt tar ställning till dessa rekommendationer. Exempelskisserna visar en påbyggnad som måste uppfattas som en förlängning av befintlig fasad och som dessutom ger den ett mer monumentalt uttryck som stämmer bättre med byggnaderna mot Packhusplatsen än med den mer intima miljön kring Kronhusparken. En påbyggnad i två våningar avviker från kringliggande byggnader, inklusive det nya studentbostadshuset. Den innebär också, som solstudien visar, en påtaglig skuggning av Kronhusparken på eftermiddagen. Planbeskrivningen hänvisar till ÖP som anger att parkerna i centrala staden ska värnas och utvecklas för närrekreation och en hälsosam stadsmiljö. Samtidigt motverkar detaljplaneförslaget denna rekommendation.

Syftet med detaljplanen anges vara att möjliggöra en påbyggnad för bostäder och reglera bevarandet av befintlig byggnad, samt möjliggöra för centrumändamål och bostäder. Den befintliga byggnaden är ovanligt välbevarad och centrumändamålet uppfylls redan. Detaljplaneförslaget innebär att några få nya bostäder möjliggörs, samtidigt som en byggnad som ingår i en värdefull helhetsmiljö förvanskas och en i innerstaden sällsynt och välbehövlig rekreativmiljö skadas påtagligt. Det är inte den rimliga avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som det är kommunens ansvar att göra.

Vi anser att kulturmiljöutredningens tre rekommendationer bör följas. Vi anser också att det allmänna intresset av parken som närrekreation måste värnas och att en ny solstudie med lägre påbyggnad bör göras. Vår slutsats blir att detaljplanen inte bör tillåta mer än en vånings påbyggnad och då i form av en indragen takvåning med bevarad takfot och tydligt takfall.

#### **Kommentar:**

Ett nytt bebyggelseförslag har tagits fram som tydligare förhåller sig till framtagna kulturmiljöutredning. Krav ställs på indrag av påbyggnadens andra våning. Byggnadshöjden sänks och kompletteras med nockhöjd för att anpassas mer till omgivande bebyggelse samt minska skuggningen på Kronhusparken. Se även svar till yttrande nummer 6.

Planbestämmelsen som reglerar påbyggnadens utformning bedöms vara tillräckligt tydlig och förankrad i kulturmiljöutredningen för att kunna styra hur påbyggnaden ska utföras.

Kontoret bedömer att miljön i området tillåter en påbyggnad i två våningar utan att riksintresset för kulturmiljön skadas påtagligt, viktiga siktlinjer från älven och gatorna bevaras. Se även svar till yttrande nummer 2 och 11.

För att möjliggöra för fler verksamheter att kunna etableras sig i byggnadens lokaler bedöms centrumändamålet som mer lämpligt för platsen än handelsändamålet.

Solstudien i planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med förslagets nya byggnadshöjd.

## Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Bebyggelseförslaget har omarbetats för att uppnå en bättre anpassning vad gäller skala och karaktär.
- Byggnadshöjden har sänkts och kompletterats med bestämmelse om nockhöjd.
- Krav ställs på ett indrag för påbyggnadens andra våning.
- Ett visualiseringsförslag har tagits fram.
- Handlingen platsbedömning luft har reviderats.
- Planbestämmelse som reglerar buller har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelse  $f_1$  med hänvisning till planbeskrivningen har förtydligats.
- Solstudie i planbeskrivningen har uppdaterats.
- Parkeringstal för cykel har lagts till i planbeskrivningen.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Martin Trpkovski  
Planarkitekt

## Bilagor

- **Lista över samrådskrets**
- **Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor**



# Lista över samrådsrets

## **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden/kontoret  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kretslopp och Vatten  
Kulturnämnden/förvaltningen  
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen  
Namnberedningen och GDA adresser  
Park- och naturnämnden/förvaltningen  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Centrum  
Trafiknämnden/kontoret

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen  
Trafikverket

## **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckning

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästfören. Region V Sverige



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Nirmala Blom-Adapa  
010 - 22 44 789  
Nirmala.blom-adapa@  
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande  
2019-12-09

Diarienummer  
402-44000-2019

Sida  
1(3)

Göteborgs stad  
[sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se)  
Ert diarienummer: SBK: 0528/13

## Förslag till detaljplan för påbyggnad av bostäder vid Smedjegatan inom stadsdelen Nordstaden i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2019-11-20 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har förståelse för stadens intentioner att avhjälpa bostadsbrist genom att möjliggöra förtätning/ påbyggnader i förstahand inom befintliga områdena med bra service. Planförslaget innebär påbyggnad av en befintligbyggnad (FD Transatlantic) med bostäder i stadens centrala del som ligger inom både område av riksintresse för kulturmiljö och kommunalt bevarandeområde.

Kulturmiljöunderlaget som har tagits fram ställer höga krav att utformningen anpassas till den befintliga miljöns höga kulturvärden. Planförslaget i sin nuvarande utformning kan inte anses uppfylla dessa krav fullt ut. Förslaget behöver bearbetas för att redovisa en utformning som bemöter dessa krav på ett acceptabelt sätt. Se detaljerade synpunkterna under rubrik ”**Riksintresse för kulturmiljö**”

Vidare behöver planförslaget förtydliga och redovisa att en acceptabel boendemiljö utifrån hälsoaspekter kommer att säkerställas på ett godtagbart sätt. I dagsläget är det inte tydlig hur störningar från buller- och luft kan garantera en hälsosamboendemiljö. Se synpunkter under rubriken ”Hälsa och säkerhet”.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse för kulturmiljö kan anses att skadas påtagligt
- miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inte uppfylls
- bebyggelsens lämplighet ur människors hälsa är inte klarlagd

### Riksintresse för kulturmiljö

Förslaget att utföra påbyggnad kan vara acceptabelt, men den har stor betydelse som fondbyggnad eftersom den befinner sig i ett av stadens äldre bevarade och sammanhållna stadsrum med sin 1600- och 1700-talsbebyggelse.

Kulturmiljöunderlag lyfter fram områdets kulturhistoriska känslighet och betydelsen av att en påbyggnad utförs på ett sådant sätt, att den kan inordna sig i den övergripande harmoniska helheten som präglar stadsrummet.

På sid 19 i planhandlingarna anges ett rekommenderat förhållningssätt till gestaltning av påbyggnaden. Det redovisas tre exempelskisser som har tagits fram med utgångspunkt i gestaltungsprinciperna. Exempelskisserna visar påbyggnadsförslag med en tydlig vertikal karaktär och alla exempel saknar ett tydligt takavslut. Kronhusparken omges av bebyggelse från olika tidsepoker med horisontellt betonade byggnadsvolymer med tydliga takavslutningar som medverkar till att stadsrummet upplevs sammanhållen.

Länsstyrelsen anser att staden behöver se över hur planförslaget kan styra byggnadens takavslutning så att stadsrummet hålls samman och byggnaden inte blir dominerande på platsen.

Vidare behöver staden ta fram visualiseringsförslag för att kunna bedöma att en påbyggnad inte påverkar det kulturhistoriska, känsliga, stadsrummet negativt.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

#### *Luft*

Det framgår inte från bifogad handling ”Platsbedömning luft” hur bedömningen har gjorts och vad den grundar sig på. Länsstyrelsen vill gärna att det kompletteras enligt följande:

- trafikmängder (nu och framtid) för närbelägna gator.
- hur slutsatserna har dragits från resultat från luftmiljöutredningen för Centralenområdet, överdäckning Götaleden samt norr om Nordstan som använts för att bedöma luftkvaliteten för aktuell detaljplan. Detta eftersom aktuellt område saknas i flera av resultatkartorna och flertalet beräkningar i utredningen inkluderar en tunnelventilation som inte ska aktualiseras såvitt Länsstyrelsen har förstått.
- Länsstyrelsen uppmärksammar att beräkningar från *Ren stadsluft* inte inkluderats i bedömningen. Bedöms dessa inte vara tillämpliga för aktuellt område?

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

Det framgår av planbeskrivningen att balkonger får byggas mot innegården. Enligt Trafikbullerförordningen bör vid en uteplats buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Trafikbullerberäkningen visar att trafikbullerförordningens värde överskrids vid vissa planerade balkonger. Länsstyrelsen anser att det behöver regleras med planbestämmelse att balkonger ska kompletteras med gemensam uteplats som klarar trafikbullerförordningens riktvärden.

I planbeskrivningen pekas Kronhusparken ut som en möjlighet till gemensam uteplats. Länsstyrelsen anser att den gemensamma uteplatsen ska anläggas i direkt närhet till byggnaden, företrädesvis på innegården. Att hänvisa till Kronhusparken som är en allmän plats bedöms inte tillräckligt. Det behöver framgå

av planbeskrivningen hur en gemensam uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens värden kan ordnas.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

### *Skuggbildning och dagsljusförhållanden*

Planförslagets översiktligstudie visar att skuggförhållanden som den föreslagna påbyggnaden kan medföra på Kronhusparken. Parken idag betraktas som ett andrum i den tätbebyggda miljön. Förslagets utformning bör bearbetas för att minska detta så långt som möjligt. Likaså är det viktigt att tillgodose att tillgång till dagsljuset för byggnader i omgivningen inte byggs bort helt.

### **Behovsbedömning**

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

Detta beslut har fattats av planhandläggare Torun Signer och föredragits av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I handläggning av ärendet har sakkunniga inom kulturmiljö och miljöskydd/ Tvärgrupp Göteborg har medverkat.

Torun Signer

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.