
Granskningsutlåtande 2

Utfärdat: 2021-11-15
Diarienummer: 0528/13
Aktbeteckning: 2-5562

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

Granskningsutlåtande 2

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, för granskning 1 under tiden 2 december 2020 – 23 december 2020 och för granskning 2 under tiden 30 juni 2021 - 24 augusti 2021.

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

Göteborg energi har uppmärksammat elledningar som berörs av tillkommande bebyggelse. I övrigt har inkomna yttranden i huvudsak berört frågor som redan har tagits upp eller har behandlats i planarbetet tidigare. Stadsdelsnämnden centrum avstyrker planförslaget med anledning av påverkan på befintliga brister på fri- och lekytor i området som i och med planförslaget skulle förvärras.

Kontoret har bedömt att de flesta synpunkter kunnat beaktas genom framtagande av kompletterande underlag, förtydliganden och mindre revideringar av planhandlingar.

Kvarstående erinringar finns från miljöförvaltningen, kulturförvaltningen, park- och naturförvaltningen, Centrum för byggnadskultur, samt sakägare BRF Hembygden på fastigheten Nordstaden 13:16 och boende inom planområdet.

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.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret tillstyrker granskning 2 och hänvisar till kontorets yttrande som gjorts inför granskning 1.

2. Göteborg energi

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Det finns elledningar inom planområdet förutom serviskabeln till huset inom fastigheten som kommer i konflikt med exploateringen. Ledningarna inom planområdet har inte fått ett u-område i plankartan utan där har det istället bildats ett GA. En flytt av elledningarna omnämns i granskningsutlåtandet. En flytt måste initieras av stadsbyggnadskontoret eller exploatören och kostnaden för den tas av den som initierar flytten.

Det är mycket viktigt att ett läge för de befintliga elledningarna inom planområdet säkras antingen inom eller utanför planområdet innan planområdet vinner laga kraft.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas samt Signalkablar Göteborg Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar i området, fastigheten är idag ansluten till befintligt fjärrvärmenät. Servisledningens dimension till fastigheten är anpassad till dagens effektuttag och kan behöva dimensioneras upp i och med att fastigheten byggs ut med fler lägenheter. Detta får studeras vidare när Göteborg Energi får till sig de ändrade förutsättningarna för fastigheten av exploatören.

Göteborg Energi Fjärrkyla har driftsatta fjärrkylaledningar i området.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi Gasnät har inga driftsatta ledningar i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Kommentar:

Ledningsflytten har initierats av exploatören och kommer att bekostas av exploatören.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

3. Kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter på granskningshandlingarna. Till bygglovets ska exploatören redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen. I vårt samrådsyttrande daterat 2019-12-10 samt i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida finns riktlinjer och information att läsa och ta hänsyn till. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver om det uppkommer några frågor.

VA

Kretslopp och vatten har ur ett VA-perspektiv inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar:

Information avseende avfallshanteringen vidarebefordras till exploatören.

4. Kulturförvaltningen

Till granskning 2 har påbyggnadsförslaget och plankartans bestämmelser förtydligats så att kravet på en anpassning av påbyggnaden till den kringliggande bebyggelsen blir tydlig och skadan på kulturmiljön minskar.

Kulturförvaltningen upprepar synpunkterna kring att ett av de kulturhistoriskt viktiga karaktärsdragen för riksintresset, "...den lägre staden inom vallgraven", kommer att försvagas genom den planerade påbyggnaden samt att den kulturhistoriskt mycket värdefulla Kronhusparkens slitage kommer att öka.

5. Miljöförvaltningen

Dagvatten

Vår synpunkt från samråd och granskning 1 kvarstår. Eftersom detta är en ny detaljplan gäller enligt miljöförvaltningen samma krav som för övriga nya detaljplaner när det gäller dagvattenhanteringen. Miljöförvaltningen står därför fast vid att det därför behöver finnas ett förslag på hur dagvatten från planområdet ska tas omhand.

I granskningsutlåtande 1 framgår det att möjligheten att utreda gröna tak strukits från planbeskrivningen då det kommer i konflikt med kulturmiljövård. Istället har planförslaget följande planbestämmelse: "Påbyggnadens andra våning ska gestaltas med ett eget arkitektoniskt uttryck och ska fånga upp det omgivande äldre taklandskapets färg-, form- och materialpalett. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st 1 p". I planbeskrivningen anges att: "Lämpligt materialet kan till exempel vara falsat plåttak/bandplåt." Det anges också att: "Byggnadsmaterial ska väljas med omsorg om miljön, exempelvis ska obehandlad zink och koppar undvikas. Vid rätt materialanvändning sker inte någon ökning av föreningsmängderna." Vi föreslår att stadsbyggnadskontoret om möjligt bör komplettera planbestämmelsen om takmaterial med att inte tillåta koppar- eller zinkplåt, för att minska miljöpåverkan från takvattnet.

Det framkommer även att recipienten är Hamnkanalen. Tidigare har det framgått att det är Göta Älv. Hamnkanalen är klassad som en känslig recipient och ställer högre krav på rening än Göta Älv.

I planbeskrivningen står följande: "Takvatten från befintlig byggnad leds idag via stuprör och släpps ut i trottoaren." Detta är inte en miljömässigt godtagbar hantering av dagvatten och behöver åtgärdas vid påbyggnaden.

Kommentar:

Kontorets bedömning om dagvatten och skyfallsutredning från tidigare utlåtande kvarstår.

Kontoret bedömer att rekommendationen som finns i planbeskrivningen om att obehandlad zink och koppar bör undvikas är tillräcklig, för att inte begränsa bygglovs möjligheter att ställa krav enligt riksintresse för kulturmiljövården.

6. Trafikkontoret

Yttrade sig i tidigare granskning och har inga ytterligare synpunkter.

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

8. Higab

Det är ett mycket känsligt stadsrum som den tänkta påbyggnaden är belägen. Den nya byggnadshöjden bör anpassas till miljöerna kring Kronhuset och Kronhusparken. Den nya påbyggnaden bör inte heller störa utsikten från de övre våningarna i Kronhuset, vilket kan förminska upplevelsevärden i byggnadsminnet. Den kulturhistoriskt mycket värdefulla miljön kring detta område bör vara vägledande både när det gäller volym och material. Den aktuella byggnaden bör därför fortsättningsvis vara en del av den låga stadsbilden och inte bli ett nytt landmärke i området.

En oro är en framtida ökad belastning på Kronhusparken med ökat boende, vilket kommer att bero på att det inte kommer att finnas tillräcklig grönyta för antalet boende och arbetande i området. Det är svårt att förstå hur den nya detaljplanen skulle värna och utveckla parkerna för rekreation och en hälsosam stadsmiljö.

De positiva konsekvenserna är att ytterligare bostäder ger mer liv och trygghet i ett område som av många upplevs som otruggt.

Kommentar:

Påbyggnaden förhåller sig till omgivande bebyggelsers höjder. Påbyggnaden kommer fortsatt vara lägre än Fd Transatlantics byggnad som ligger väster om planområdet, vyn mot Göta älv från de övre våningarna i Kronhuset kommer därför inte att påverkas nämnvärt.

Kontorets bedömning kring Kronhusparken har lämnats i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande 1.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd eller att planen leder till olämplig bebyggelse kopplat till hälsa och säkerhet.

Synpunkter på granskningshandlingen

I Länsstyrelsens granskningsyttrande över detaljplan för påbyggnad av bostäder vid Smedjegatan bedömde Länsstyrelsen att planförslaget riskerade att skada riksintresse för kulturmiljö påtagligt. Länsstyrelsen bedömde att det var viktigt att i högre grad säkerställa att planbestämmelserna på ett tydligare sätt behöver reglera indrag av påbyggnaden eftersom byggnaden har en framträdande roll som en fondbyggnad i en kulturhistoriskt känslig miljö. Vidare bedömde Länsstyrelsen att det var viktigt med utformningsbestämmelser på plankartan samt att val av taktäckning framgår av planbestämmelserna.

Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna utvecklats och förtydligats i granskningshandling 2 och bedöms som tillräckliga för att säkerställa tillbyggnadens utformning med hänsyn till byggnadens exponerade läge i den kulturhistoriskt känsliga och värdefulla kulturmiljön.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

10. Lantmäterimyndigheten

Något som noterats nu men inte tagits upp tidigare är att användningsbestämmelserna B, bostad, och C, centrum, gäller för hela kvarteret utan begränsning. Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av bostäder men så som planbestämmelserna är utformade går det även att göra en utbyggnad för centrum då C-bestämmelsen inte är begränsad till bottenvåningen. Syftet med planen går att uppnå men det behöver nödvändigtvis inte bli så som syftet anger vilken kan behöva noteras.

I övrigt har de synpunkter lantmäterimyndigheten framförde vid förra granskningen beaktats, lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att *möjliggöra* en påbyggnad med bostäder på befintlig byggnad samt *möjliggöra* för centrumverksamhet för att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar. För byggnaden gäller idag endast handelsändamål. Bestämmelserna stödjer alltså planens syfte, men det har inte bedömts nödvändigt att hindra en mer flexibel användning.

11. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Intern granskning på kontoret har resulterat i att undantagsbestämmelse rörande **q** och **r** bör redovisas under samma rubrik som den bestämmelse som berörs av undantaget. Plankartan har därför reviderats med att beteckningen **f3** ändras till **q2** och **b2** ändras till **r2**. Betydelsen är oförändrad men plankartan blir mer logisk och tydlig.

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

Arvid Törnqvist
Planchef

Martin Trpkovski
Planarkitekt

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande

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
Lokalförvaltningen
Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och
naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i
Centrum
Stadsledningskontoret

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Trafikverket

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet,
samt Hyresgästfören. Region V
Sverige

Övriga

CENTRUM FÖR
BYGGNADSKULTUR i Västra
Sverige



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Maria Freiholtz
Planhandläggare
010-224 47 97
maria.freiholtz@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2021-07-16

Diarienummer
402-31086-2021

Sida
1(2)

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Smedjegatan, Nordstaden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-11-17 (reviderad 2021-06-30) för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd eller att planen leder till olämplig bebyggelse kopplat till hälsa och säkerhet.

Synpunkter på granskningshandlingen

I Länsstyrelsens granskningsyttrande över detaljplan för påbyggnad av bostäder vid Smedjegatan bedömde Länsstyrelsen att planförslaget riskerade att skada riksintresse för kulturmiljö påtagligt. Länsstyrelsen bedömde att det var viktigt att i högre grad säkerställa att planbestämmelserna på ett tydligare sätt behöver reglera indrag av påbyggnaden eftersom byggnaden har en framträdande roll som en fondbyggnad i en kulturhistoriskt känslig miljö. Vidare bedömde Länsstyrelsen att det var viktigt med utformningsbestämmelser på plankartan samt att val av taktäckning framgår av planbestämmelserna.

Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna utvecklats och förtydligats i granskningshandling 2 och bedöms som tillräckliga för att säkerställa tillbyggnadens utformning med hänsyn till byggnadens exponerade läge i den kulturhistoriskt känsliga och värdefulla kulturmiljön.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Kulturmiljöenheten har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Maria Freiholtz.

Maria Freiholtz

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Kulturmiljöenheten / Lena Emanuelsson
Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson