

Antagen av ~~KA~~ BN den 19/12 2021
 §648 SW
 Laga kraft 11/1 2022 /KT



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Antagande 2020-11-17, rev 2021-06-30, rev 2021-12-14
 Aktbeteckning: 2-5562

Diarienummer SBK: 0528/13
 Handläggare SBK
 Martin Trpkovski
 Tel: 031-368 17 89
martin.trpkovski@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5037/18
 Handläggare FK
 Lise-Lotte Lundh Bonde
 Tel: 031-368 10 54
lise-lotte.lundh.bonde@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för påbyggnad av bostäder vid Smedjegatan inom stadsdelen Nordstaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, grundkarta

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning, Norconsult, 2019-02-26
- Kulturmiljöutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2019-09-19
- Luft, platsbedömning, Miljöförvaltningen, 2018-12-14 rev. 2020-04-21
- Fördjupad dagsljusstudie, Semrén & Månsson, 2021-06-17

Innehåll

DETALJPLAN FÖR PÅBYGGNAD MED BOSTÄDER VID SMEDJEGATAN INOM STADSDELEN NORDSTADEN.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar.....</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande.....</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte.....</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden.....</i>	7
<i>Planförhållanden.....</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service.....</i>	13
<i>Teknik.....</i>	16
<i>Störningar.....</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse.....</i>	17
<i>Gestaltning.....</i>	19
<i>Trafik och parkering.....</i>	23
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	24
<i>Friytor.....</i>	25
<i>Sociala aspekter och åtgärder.....</i>	26
<i>Teknisk försörjning.....</i>	26
<i>Övriga åtgärder.....</i>	27
<i>Fastighetsindelning.....</i>	29
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	29
<i>Avtal.....</i>	29
<i>Tidplan.....</i>	29
<i>Genomförandetid.....</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet.....</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv.....</i>	30
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	34
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig byggnad i centrala Göteborg. Förslaget innebär att cirka 20 lägenheter tillskapas. Befintlig byggnad är idag fyra våningar och innehåller i bottenvåningen publika verksamheter så som butiker och restauranger och på resterande våningsplan bostäder.

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Nordstaden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad för bostäder och att reglera ett bevarande av befintlig byggnad. Detaljplanens syfte är även att möjliggöra för centrumändamål samt bostäder.

Planens innebörd och genomförande

Befintlig byggnad är idag fyra våningar. Detaljplanen medger möjlighet för en påbyggnad i två våningar med bostäder.



Befintlig bebyggelse. Vy från kronhusparken.



Föreslagen bebyggelse. Vy från Kronhusparken. Illustration Semrén & Månsson arkitekter.

Överväganden och konsekvenser

Bostadsbristen är påtaglig i Göteborg, centrala lägen såsom i Nordstaden har en hög efterfrågan. Kompletteringsbebyggelse är prioriterad innan ny mark tas i anspråk speciellt inom Nordstaden där en stor del av ytan är hårdgjord med brist på grönområden. Bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Att uppföra fler än två våningsplan har inte bedömts som rimligt med tanke på områdets karaktär och omgivande byggnadshöjder, förslaget är anpassat till riksintresset för kulturmiljövård och omgivande byggnadshöjder.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Översiktsplanen anger följande inriktning för centrala Göteborg - innerstaden:

- Innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll.
- Funktioner såsom till exempel evenemang, utbildning, kultur och bostäder ska rymmas i innerstaden.
- Bostadsinnehållet bör öka.
- Kollektivtrafik, gående och cyklande ska prioriteras.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn till dessa ska tas vid nybyggnation.
- Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för rekreation och en hälsosam stadsmiljö.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera ett bevarande av befintlig byggnad samt möjliggöra en påbyggnad med bostäder på befintlig byggnad inom fastigheten Nordstaden 20:6. Gällande detaljplan tillåter endast ändamålet handel.

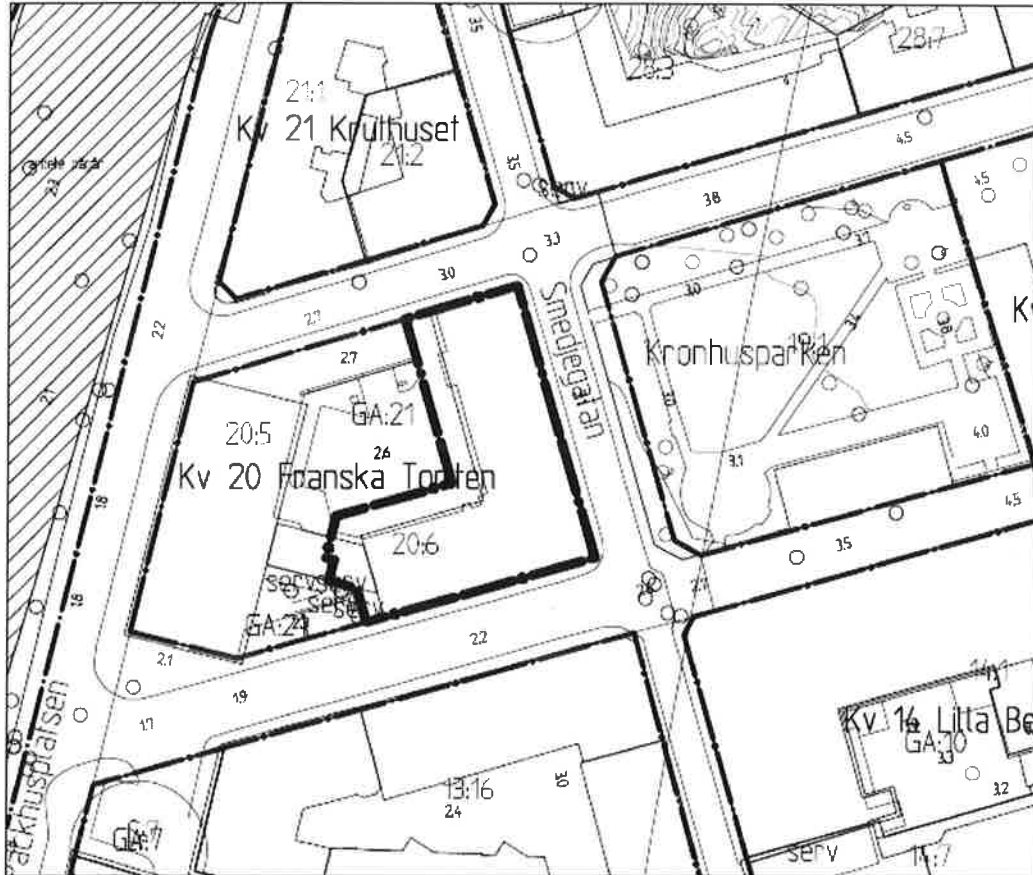
Föreslagen detaljplan reglerar bevarande av ursprunglig byggnad, ersätter handelsändamålet med centrumverksamhet för att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar samt möjliggör för bostäder i befintlig byggnad och påbyggnad.

Områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring av befintliga hus. Även påbyggnaderna ska utformas med hänsyn till befintliga värden.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget i centrala Göteborg vid Smedjegatan, Postgatan och Kronhusgatan cirka 300 meter väster om Gustav Adolfs torg i kvarteret 20 Franska tomten.



Grundkarta med fastighetsgränser.

Planområdet är cirka 0,1 hektar stort och omfattar fastigheten Nordstaden 20:6. Fastigheten ägs av Fastighets AB Postgatan 2.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

Inriktningen för centrala Göteborg som redovisas i översiktsplanen är att:

- Bostadsinnehållet bör öka.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn tas till dessa tas vid nybyggnation.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för närrökreation och en hälsosam stadsmiljö.

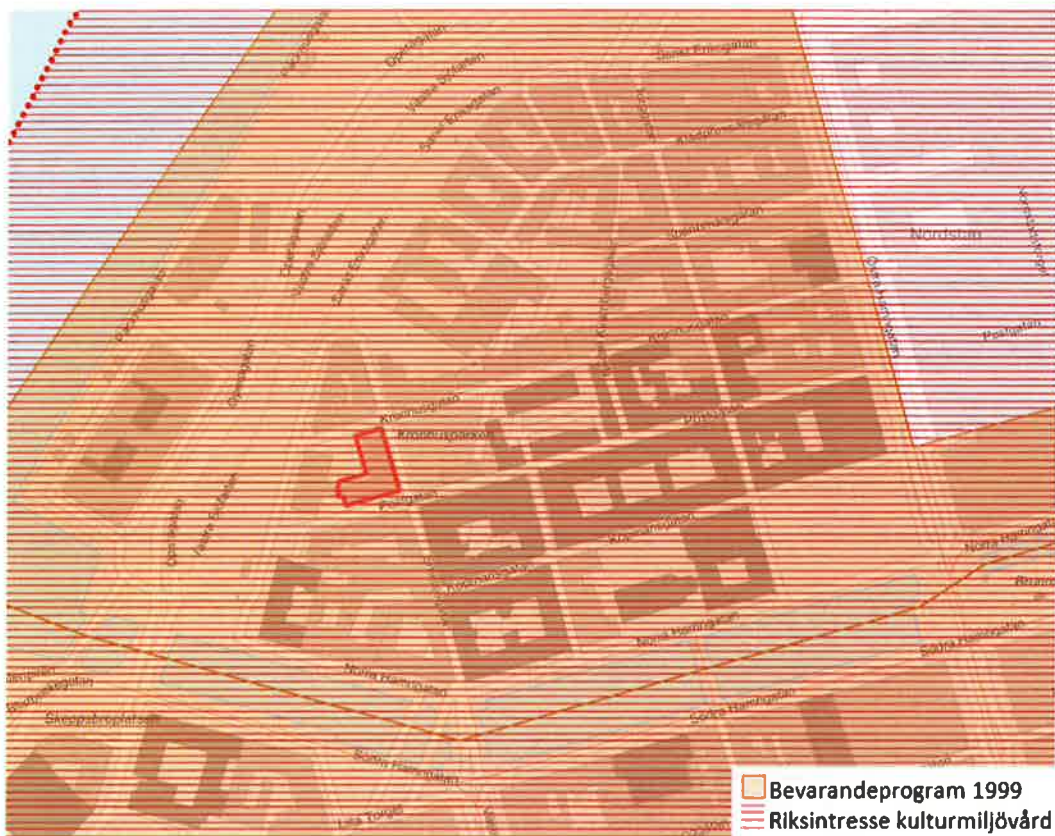
För området gäller ändring av stadsplan II-2454 för del av stadsdelen Nordstaden, som vann laga kraft år 1942, samt ett tillägg till detaljplan II-2454 som vann laga kraft år 2012. Planernas genomförandetid har gått ut.

Enligt stadsplanen från 1942 är ändamålet för fastigheten endast handelsändamål.

Plantillägget från 2012 gäller upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse mellan befintliga fastigheter Nordstaden 20:5 och 20:6.

Kulturmiljö

Kvarteret ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljövården, och ingår i kommunens bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del 1.



Kulturmiljöutbredning samt bevarandeprogram 1999.

Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet är helt exploaterad. Befintlig byggnad består av verksamheter i bottenvåningen och bostäder på resterande våningar. Fastigheten angränsar direkt mot gata i öster, söder och norr. I väster angränsar byggnaden mot en parkering som delas tillsammans med grannfastigheten Nordstaden 20:5.

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera enligt SGU:s jordartskarta. Det finns inga förutsättningar för skred då markytans lutning är flack. SBK:s handritade jordartskarta tyder på varierande lermäktighet inom fastigheten, från över 20 meters djup i fastighetens södra del och minskande mot nordost till som minst omkring 5–10 meter.



Stadsbyggnadskontorets handritade jordartskarta visar på varierande lermaktigheter inom fastigheten, med ökande djup mot sydväst.

Den södra halvan av aktuellt planområde ingår som en del i en detaljerad stabilitetsutredning (Sweco, 2011) som täcker ett större område omkring Stora Hamnkanalen.



Utredningsområde för detaljerad stabilitetsutredning (Sweco, 2011) ovan SGU:s jordartskarta.

Utredningen visar att jordprofilen i undersökningsområdet utgörs av 1–3 meter fyllnadsmaterial i form av friktionsmaterial och byggrester, ovan ett lager lera med varierande mäktighet. Under leran finns friktionsmaterial som i sin tur vilar på berget. Grundvattenytan bedöms ligga på omkring 1–2 meter djup under markytan.

Sättningsmätningar från undersökningsområdet tyder på att inga större rörelser eller förskjutningar pågår inom undersökningsområdet. Tidigare mätningar visar att sättningsarna längs Stora Hamnkanalen söder om aktuellt planområde är cirka 1–2 millimeter/år. Stabiliteten inom aktuellt planområde bedöms som tillfredställande.

Radon

Marken inom planområdet är klassat som lågriskområde avseende markradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

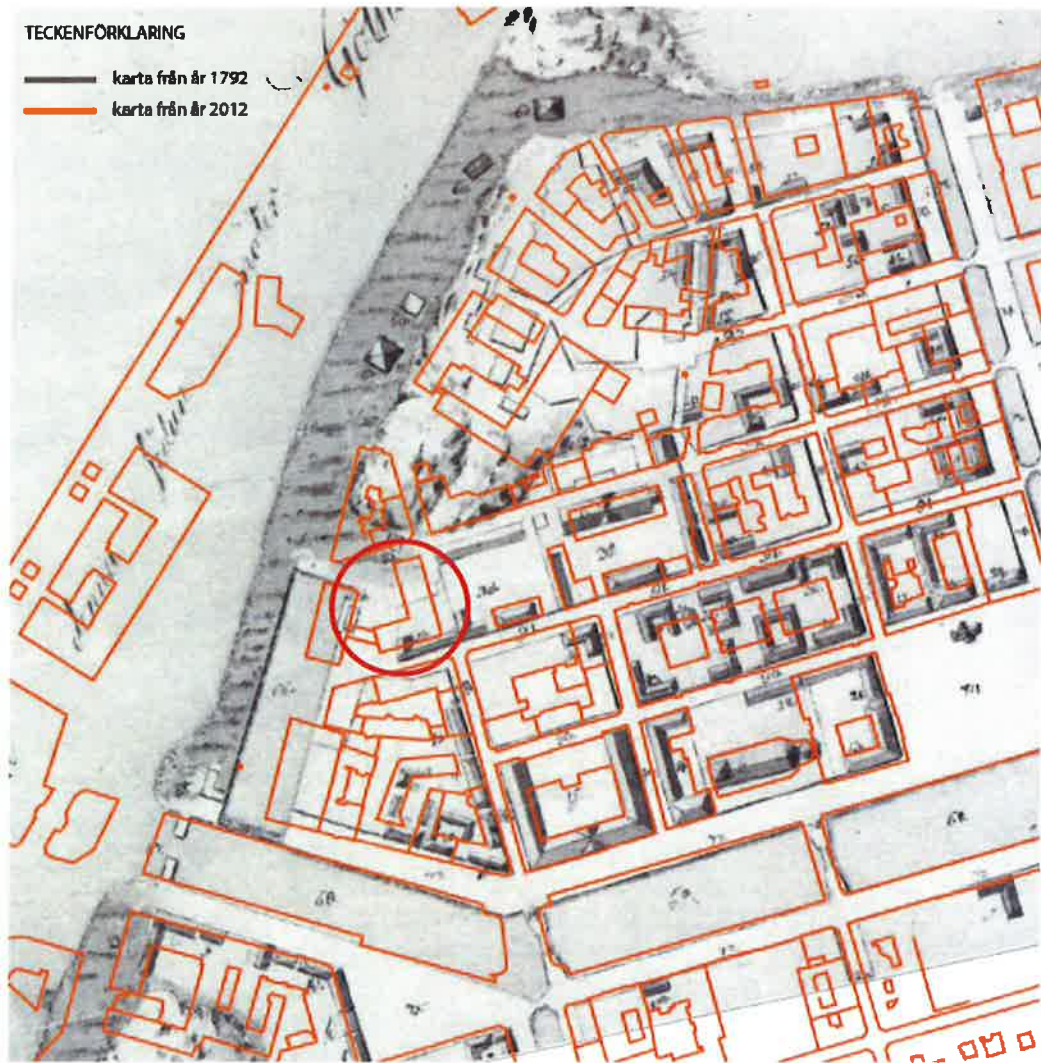
Området ingår inom fornlämning (RAÄ-nummer Göteborg 216:1) stadslager som inefattas av inom Vallgraven och Nordstaden, inom området kan kulturlager från 1500–1600-tal förväntas påträffas. Fornlämningen påverkas inte av planförslaget.

Kulturhistoria

En kulturmiljöutredning är framtagen i planarbetet. Syftet med kulturmiljö- och stadsbildsanalysen är att redogöra för hur motiven för riksintresset samt den berörda byggnadens kulturhistoriska värden tar sig uttryck i området.

Byggnaderna inom det berörda kvarteret är ur kulturhistorisk och upplevelsemässig aspekt av betydelse dels som enskilda byggnader, dels tillsammans och dels som del i Västra Nordstadens bebyggelsemiljö. Genom sitt läge mellan två olika öppna stadsrum har de båda byggnaderna inte bara inverkan på omgivande gaturum utan även på stadsbilden i stort både i närområdet och på håll. I närområdet handlar det om miljöerna kring Kronhusparken, Packhusplatsen/Stenpiren. Sett på håll ingår båda byggnaderna i stadsfronten mot älven/älvrummet samt därmed också i en viktig del av stadens siluett.

Kvarteret består av fördetta Transatlantics två 1940-talsbyggnader, ett kontorshus och ett bostadshus. Byggnader har placerats och utformats så att bostadshuset förhåller sig till rutnätsstrukturen och kontorshuset förhåller sig till älven. Byggnadsformerna möter varandra från vardera sida om ett öppet gårdsrum, avgränsat mot Postgatan genom en envåningslänga och Kronhusgatan med en granitmur. Kvarterets bebyggelse är välbevarad från ursprungsuppförandet med bevarade ursprungliga dörrar och vissa fönster, tak- och fasadmateriell samt utsmyckningar. De stora genomförda förändringarna är anordningen av parkering på gårdsytan, tillbyggnad av den låga längan i söder samt att en övervägande del av alla originalfönster har bytts ut till nyare fönster.



Kartöverlagringen mellan år 1792 års karta (grå) och 2012 års. Kulturmiljöutredning (2019).

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad är uppförd i L-form i fyra våningar. Byggnaden har tre entréer och trapphus. Bottenvåningen inrymmer verksamheter och har stora skyltfönster. Exteriören som helhet består av gula tegelfasader, tegelbelagt sadeltak, originalfönster och entréporter. I trapphusen finns det stenbelagda trappor, handledare i trä samt fönsterbänkar.



Vy mot innergården.



Vy från sydöst.



Vy från Kronhusgatan.



Vy från Postgatan.

Sociala förutsättningar

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i en tätbebyggd miljö utan att ianspråkta oexploaterad mark. I området råder det idag en problematik med otrygghet och brott främst narkotikaförsäljning. En anledning till problematiken i området är att det blir väldigt folktomt under kvällen, flertalet av verksamheterna i området har öppet under dagen och stänger vid 18:00 samt att andelen boende i området är lågt.

Kronhusparken som under dagen uppskattas av boende i området blir under kvällstid en otryggplats då den är inhägnad och avskild.

Förslaget möjliggör för etableringen av fler lägenheter i centrala Göteborg, detta kan innebära att blandningen av upplåtelseformer i stadsdelen kan påverkas positivt. Med nya bostäder ges fler möjlighet att bo och leva i Göteborgs mest centrala delar.

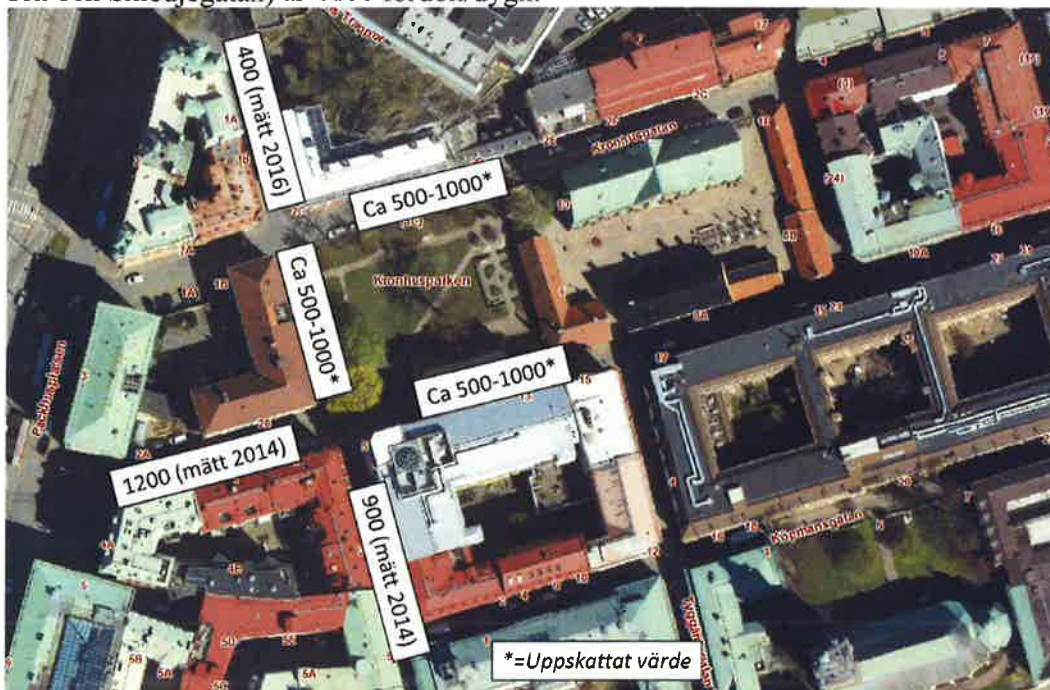
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Service är god i Nordstaden. I närheten till planområdet finns olika slags butiker och caféer. Restauranger finns, i bostadskvarters bottenvåningar. Cirka 350 meter från planområdet ligger köpcentrumet Nordstan där utbudet av service är stort. Tillskottet av bostäder skapar förutsättningar för ett attraktivare och ett mer levande stadsrum.

Närmaste förskola ligger cirka 150 meter nordöst om planområdet.

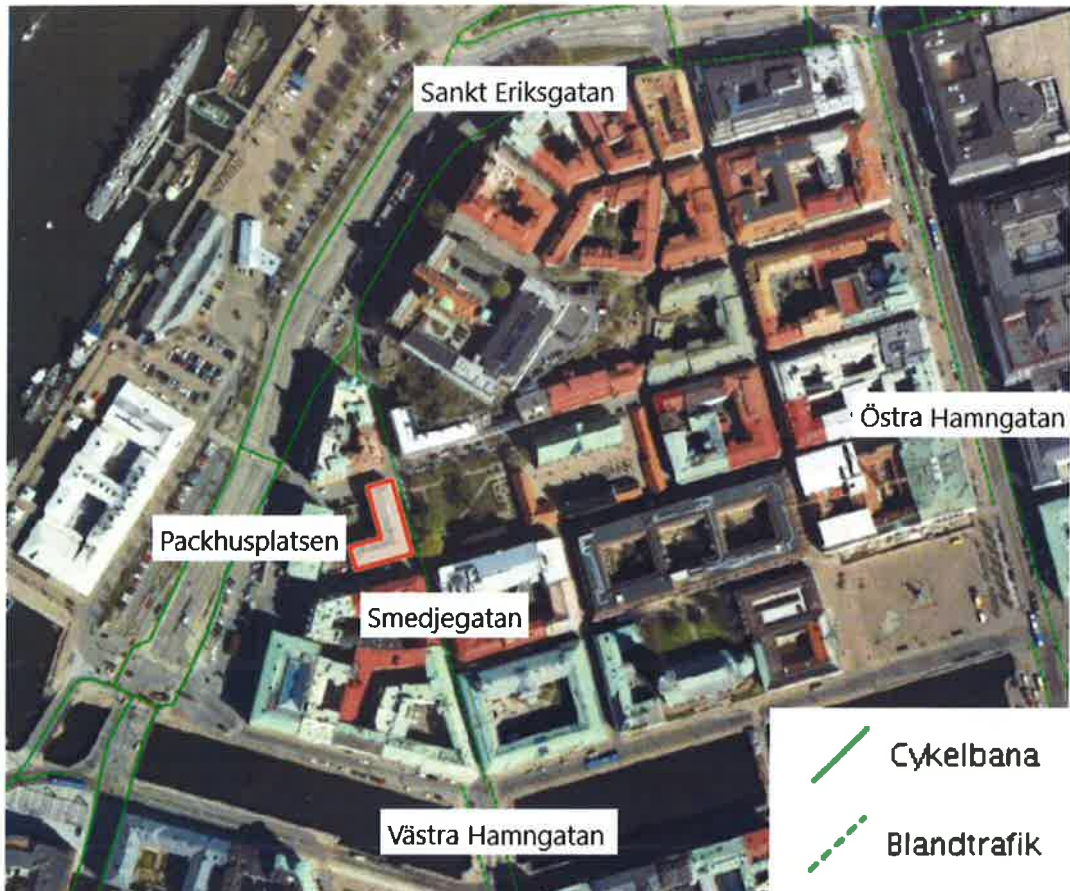
Kronhusparken ligger intill planområdet och är också ett av de fåtal parkområden som finns i området. I parkområdet finns det ett flertal bänkar, gräsytor och träd. Belastningen på parkområdet är stor med besökare från närliggande bostadsområden, verksamheter och skolor.

Planområdet nås med bil via tre angränsande gator Kronhusgatan i norr, Smedjegatan i öster och Postgatan i söder. Årsdygnstrafiken på Kronhusgatan är cirka 500–1000* fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på Smedjegatan är cirka 1800–2300*. Årsdygnstrafiken på den sträckan som passerar planområdet (mellan Kronhusgatan och Postgatan) är cirka 500–1000* fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på Postgatan (mellan Packhusplatsen och Smedjegatan) är 1200 fordon/dygn.



Bedömda trafikmängder.

Cykeltrafiken sker i blandtrafik i Smedjegatans körbana med möjlighet att ta sig vidare söderut via Västra Hamngatan och norrut via Sankt Eriksgatan. Separata cykelbanor finns inte i direkt anslutning till planområdet, möjligheten till separata cykelbanor i kombination med gångbanor finns cirka 70 meter väster om planområdet vid Packhusplatsen. Gatorna vid planområdet är inte hastighetsdämpade men miljön i området skapar en naturlig hastighetssänkning med parkerade bilar längs smala gator och gående som dominerar området.



Prioriterade cykelstråk.

Längs med anslutande gator till planområdet finns smala trottoarer på båda sidorna av körbanan, karaktären av trottoarerna är av gatsten men även betongplattor. Korsningarna mellan gatorna saknar övergångsställen, men den låga hastigheten som miljön i området skapar gör det förhållandevis enkelt att ta sig fram men det är inte helt oproblemiskt. Endast Postgatan (mellan Östra hamngatan och Smedjegatan) är gångfartsområde. Att göra alla anslutande gator till gångfartsområden hade varit önskvärt för att skapa en bättre tillgänglighet och hierarki i området, samt göra det enklare att orientera sig i området.

Fastigheten Nordstaden 20:6 har tillgång till 9 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna finns på innergården och delas genom en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Nordstaden 20:5. Närmaste betalparkering finns tillgänglig längsmed Smedjegatan och Postgatan.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna vid Brunnsparken på Östra hamngatan ungefär 300 meter från planområdet. Från Brunnsparken går kollektivtrafiken i frekventa avgångar till stora delar av Göteborg.



Service i närområdet.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele är anslutet till befintlig byggnad.

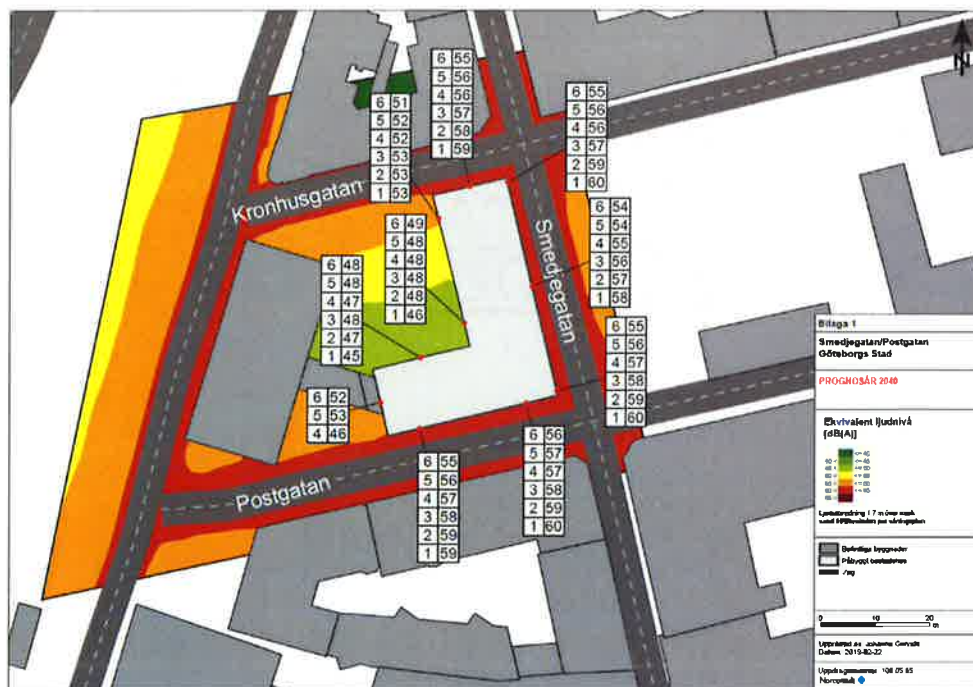
Störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller enligt skyltad hastighet på 50 km/h. Utredningen sammanfattas nedan:

Beräknad ekvivalent ljudnivå ligger för de mest utsatta fasaderna på de nya våningsplanen 5–6 mellan 54–57 dBA.

För planerad bostadsbebyggelse inom byggrätterna klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA därmed vid fasad för samtliga planerade lägenheter. Ljudnivåerna vid fasad på plan 5–6 beräknas ligga som högst på 57 dBA ekvivalent ljudnivå och 70–74 dBA maximal ljudnivå.



Bullerkarta, ekvivalent ljudnivå. Trafikbullerutredning av Norconsult (2019).

Luftkvalitet

En platsbedömning avseende luft har utretts tillsammans med miljöförvaltningen och tyder på att inga ytterligare utredningar behöver göras baserat på "Fördjupad luftmiljöutredning för centralenområdet, överdäckningen av Götaleden samt norr om Nordstan" (juni 2019). Beräkningarna är utförda med en modell som tar hänsyn till såväl topografi som byggnadsmorfologi.

Beräkningarna visar att halterna av varken kvävedioxid eller PM10 riskerar att överskrida sina respektive miljökvalitetsnormer.

Översvämningrisk

Vid ett 100-årsregn bedöms vatten bli stående längs byggnadens norra fasad vid Postgatan. Vid högt vattenstånd år 2100 kommer det att stå vatten på Postgatan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

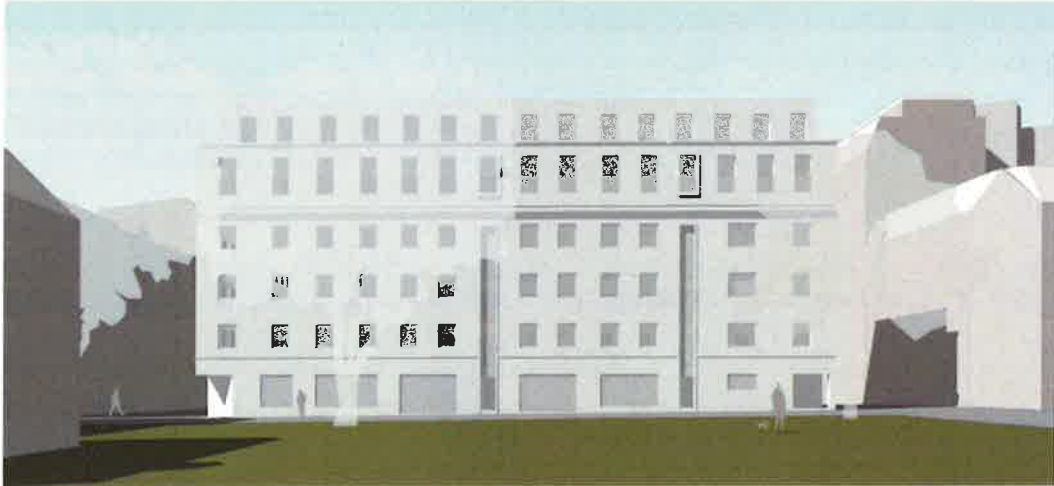
Detaljplanen medger centrumändamål för bottenvåningen och bostadsändamål för resterande våningar tillsammans med påbyggnaden i två våningar. Planen föreskriver bevarande av ursprunglig byggnad.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvarteretsmark.

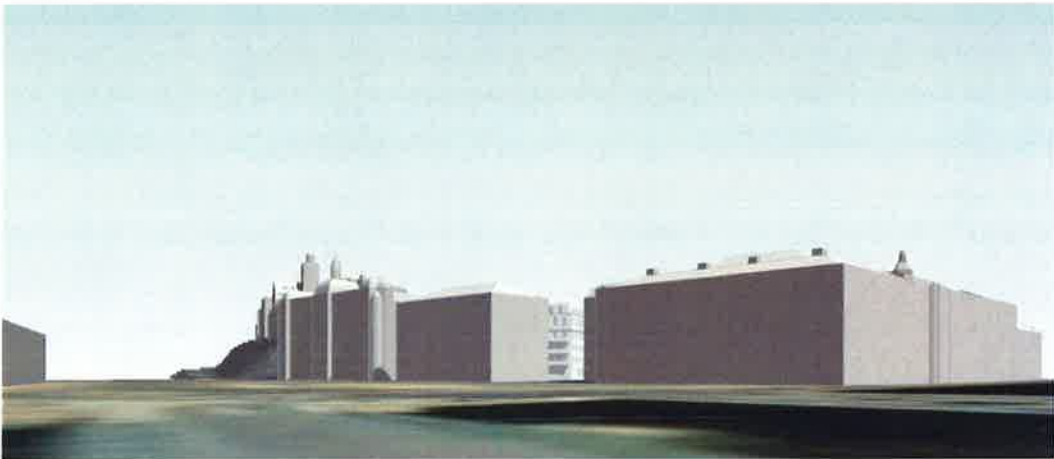
Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad inom fastigheten Nordstaden 20:6. På plankartan anges användningsbestämmelse **B** för bostäder och **C** för centrumändamål. För centrumändamål ingår en rad olika verksamheter så som kontor, handel, gym med mera. Byggnadshöjd för påbyggnadens första del är 21 meter. För påbyggnadens andra del gäller högst tillåten byggnadshöjd 24

meter och högst tillåten nockhöjd 25 meter. Ett indrag på en meter regleras även för påbyggnadens andra våning. Med föreslagen exploateringsgrad och tillåten höjd bedöms cirka 20 lägenheter kunna tillskapas.



Vy från Kronhusparken. Illustration Semrén & Månsson arkitekter.



Föreslagen påbyggnad, vy från Residensbron.



Befintlig vy från Residensbron.

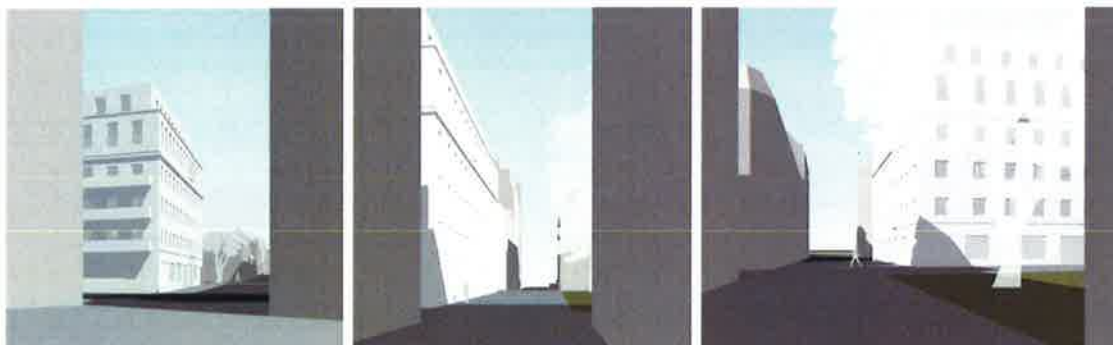
Gestaltning

Byggnaderna inom det berörda kvarteret är ur kulturhistorisk och upplevelsemässig aspekt av betydelse dels som enskilda byggnader, dels tillsammans och dels som ingående i Västra Nordstadens bebyggelsemiljö. Genom sitt läge mellan två olika öppna stadsrum har de båda byggnaderna inte bara inverkan på omgivande gaturum utan även på stadsbilden i stort både i närområdet och på håll. I närområdet handlar det om miljöerna kring Kronhusparken, Packhusplatsen/Stenpiren. Sett på håll ingår båda byggnaderna i stadsfronten mot älven/älvrummet samt därmed också i en viktig del av stadens siluett. För att tillbyggnaden ska utformas så att den upplevs som inordnad och anpassad i förhållande till de befintliga byggnaderna och stadsbilden så regleras volymen med bestämmelser om byggnadshöjd och nockhöjd samt ett reglerat indrag från fasadliv mot gatan, och utformningen genom bestämmelse om byggnadshöjd (indrag) samt f_1 och f_2 .

- Byggnadshöjd och nockhöjden regleras för att anpassas till omkringliggande byggnaders höjder och inte skapa en skalförskjutning i höjd i miljön kring Packhusplatsen och Kronhusparken.
- Påbyggnaden som medges ska utformas så den avläses som en egen volym och inte som en förlängning av det befintliga husets volym. En tydlig markering ska finnas mellan befintlig byggnad och påbyggnaden. Påbyggnadens första våning ska vara kopplad till befintligt byggnadsmaterial och kulör. Det kan till exempel vara gult tegel.
- Påbyggnadens andra våning ska vara indragen från befintligt fasadliv mot gatan. Påbyggnadens andra våning ska gestaltas med ett eget arkitektoniskt uttryck och ska fånga upp det omgivande äldre taklandskapets färg-, form- och materialpalett. Lämpligt materialet kan till exempel vara falsat plåttak/bandplåt.

Förslaget

Byggnadshöjden är anpassad till kvarterets huvudbyggnad mot Packhuskajen. En påbyggnad med den översta våningen indragen gör att byggnaden inordnar sig kringliggande bebyggelse, detta är framförallt påtagligt från gatuvyerna.



Vy från Packhusplatsen

Vy längs Smedjegatan mot norr

Vy längs Postgatan mot väst

Det illustrerade förslaget visar ett sätt att gestalta påbyggnaden, med hänsyn taget till de värden som lyfts fram i kulturmiljöutredningen.

Förslaget har en gestaltning som knyter an till den befintliga byggnaden och omgivningens material. Befintlig takfot är fortsatt markerad och håller samman den genom-

gående takfotslinjen i stadsrummet. Den övre påbyggda våningen har en indragen fasad mot kringliggande gator, vilket bryter upp volymen och minskar den upplevda storleken.

Befintlig takfot tydliggör mötet mellan befintligt och nytt, vilket gör att man lättare läser påbyggnaden som sin egen volym och ett nytt tillägg, inte som en förlängning av befintlig fasad. Tillägget hämtar uttryck från den befintliga byggnaden, men har sin egen fönsterritm och egna fönsterproportioner, vilket också hjälper till att läsa påbyggnaden som ett tydligt tillägg. De markerade avsluten på befintlig byggnad och på första påbyggnadsvåningen ger också en horisontellt betonad byggnadsvolym, något som karaktäriserar även övrig bebyggelse i stadsrummet.

Tilläggets arkitektoniska uttryck inordnar sig i omgivningen genom en lugn och tydlig fasadgestaltning. Den första påbyggda våningen kopplar till den befintliga byggnaden i material och kulör. Den övre påbyggda våningen är indragen och fångar upp det omgivande taklandskapet kulör och materialmässigt.



Gestaltningförslag, vy från Kronhusparken. Bild Semrén & Månsson / Zynka Visual.

Hiss

I detaljplanen medges möjligheten att anlägga en hiss mot innergården mot byggnadens västra fasad. Hissen skapar tillgänglighet till de nytillkommande våningarna, en förlängning av befintligt hisschakt bedöms inte lämpligt då det innebär ingrepp i flera befintliga lägenheter. Om hissen uppförs på gården blir en påföljd att ett visst antal fönster behöver tas bort, detta berör rum som inte är till för stadigvarande vistelse alternativt har fler än ett fönster. Ett förslag från fastighetsägaren är att ersätta berörda vars fönster som försvinner med balkonger. Avsikten är att balkong endast tillåts om hisstorn uppförs. Hissen ska gestaltas på ett sådant sätt som anpassar sig till byggnaden och miljön i området.

Bevarande, rivning

Befintlig byggnad bedöms kulturhistoriskt värdefull. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt enligt PBL 8 kap. 17–18 §§. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för ursprunglig byggnad på fastigheten Nordstaden 20:6.

Rivningsförbud **r₁** enl. PBL 4 kap. 16 § innebär att ursprunglig byggnad inte får rivas och exteriören inte förvanskas, bestämmelse **r₂** utgör undantag från rivningsförbudet för ingrepp på tak och byggnadens stomme.

Byggnadens värden konstitueras av exteriören som helhet med gula tegelfasader, tegelbelagt sadeltak, fönstersättningen, och entréportar. Interiört finns det värden i trapphuset i form av stenbelagda trappor och handledare i trä.

Byggnaden förses med skyddsbestämmelse **q₁** ”Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad och fönstersättning ska bevaras”. Skyddsbestämmelsens krav i detaljplan preciseras till ovan nämnda byggnadsdelar, sadeltaket utgör ett undantag. Bestämmelsen **q₂** utgör undantag från bestämmelse **q₁** och innebär att fasadändringar i entréplan för att möjliggöra ändamålsenliga lokaler och hisstorn med anslutande balkonger mot gård medges.



TECKENFÖRKLARING

- släktskap
- dominanta volymer/ landmärken
- karakteristiska volymer/höjder
- portalverkan/respektavstånd
- karakteristiska taklinjer, takkupor och fasader

Sammanfattande illustration av de fysiska ytt-ringarna av undersöknings-områdets kulturhistoriska, arkitektoniska och visuella kvaliteter. Kulturmiljöutredning (2019).

Solstudie

En översiktlig solstudie visar sol-och skuggpåverkan från påbyggnaden samt från omkringliggande bebyggelse. Påbyggnaden bedöms skapa en acceptabel skuggpåverkan på omgivande bebyggelse i ett tätbebyggt område. Kronhusparken som ligger öster om planområdet kommer att påverkas med ett större skuggområde än dagens skuggpåverkan. Störst skillnad kommer att ske under eftermiddagen till vår/höstdagjämning och sommarsolstånd. Befintliga träd som står i Kronhusparken är inte med i studien.

SOLSTUDIE BEFINTLIGT

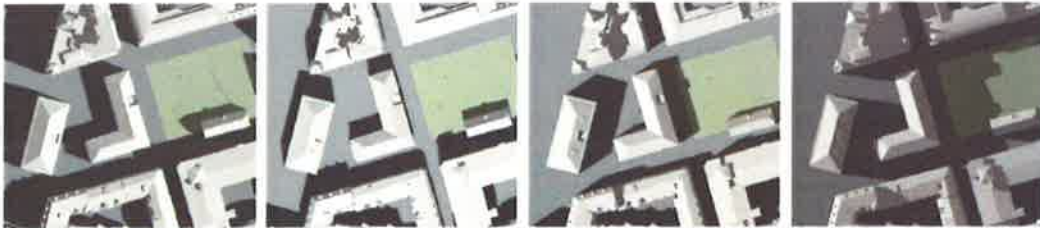


VÅR/HÖSTDAGJÄMNING KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00

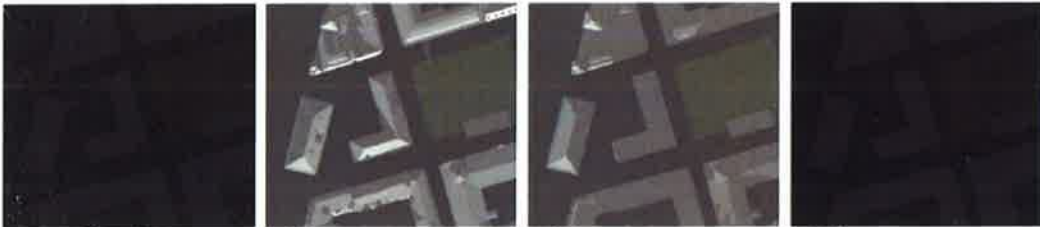


SOMMARSOLSTÄND KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00



VINTERSOLSTÄND KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00

SOLSTUDIE FÖRSLAG



VÅR/HÖSTDAGJÄMNING KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00

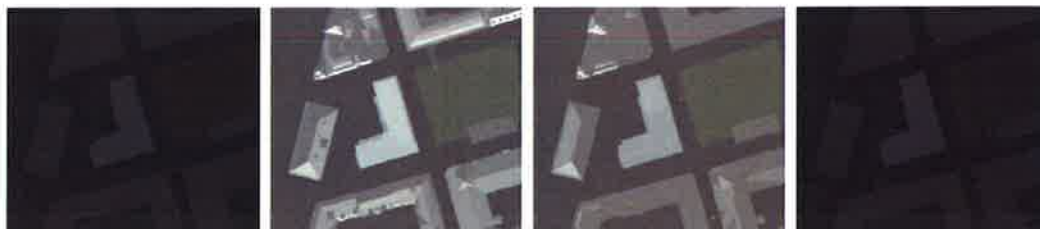


SOMMARSOLSTÄND KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00



VINTERSOLSTÄND KL 09.00

KL 12.00

KL 15.00

KL 18.00

Dagsljus

En fördjupad dagsljusstudie har gjorts för grannfastigheterna Nordstaden 13:16 och 21:2.

Studien visar på att det finns lägenheter med dåliga dagsljusförhållanden redan idag. I vissa rum understigs de dagsljuskrav som stadsbyggnadskontorets normalt accepterar. De flesta lägenheter som har dåliga dagsljusförhållanden är emellertid genomgående och samtliga förutom en lägenhet har tillgång till egen uteplats. Noterbart är även att vindslägenheterna på fastigheten Nordstaden 13:16 bedöms ha bättre dagsljusstillgång än vad beräkningarna visar på. I beräkningarna har studien inte tagit höjd för de specialutformade takkuporna med stora glasytor, bedömningen är att dessa takkupor ger bättre ljusförhållanden i rummen än vad beräkningarna visar. Detta innebär att den föreslagna påbyggnaden påverkar mindre eftersom den inte påverkar ljuset som kommer ovanifrån.

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
- bostäderna som tillskapas görs genom en påbyggnad utan att ny mark tas i anspråk
- befintliga och tillkommande bostäder inom detaljplanen bedöms klara kraven för dagsljus
- endast bostäder i norr och söder bedöms påverkas av en försämrad dagsljusstillgång, öster om planområdet ligger Kronhusparken och väster om ligger en kontorsbyggnad som inte bedöms påverkas i samma mån som bostäderna.

Trafik och parkering

Planförslaget utgörs endast av kvartersmark och bedöms inte kräva några trafikmässiga åtgärder inom eller i anslutning till planområdet då befintlig struktur och infarter utnyttjas.

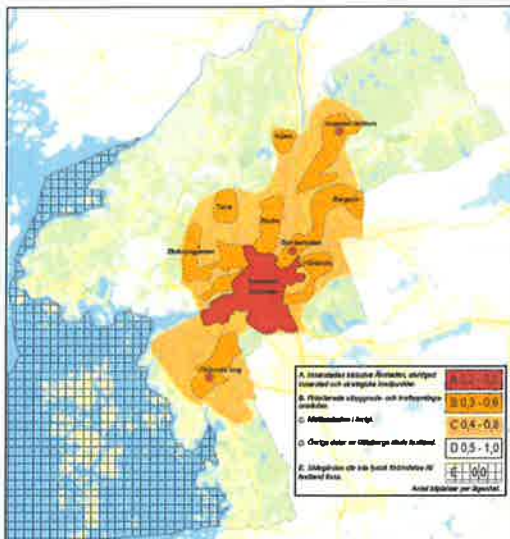
Gator, GC-vägar

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och gatustrukturen påverkas inte av förslaget. Antalet trafikrörelser kommer att öka i och med det ökade antalet bostäder. Ökningen bedöms som försumbar och kan hanteras i befintlig gatustruktur.

Parkering / cykelparkering

Planförslaget tillämpas med ett enklare förfarande där ingen mobilitet- och parkeringsutredning krävs. Kriterier för undantaget innebär bland annat att fastigheten ligger i området "A: Innerstaden inklusive Älvstaden, den utvidgade innerstaden eller i någon av de utpekade strategiska knutpunkterna" enligt riktlinjerna för mobilitet- och parkering.

Projektet uppfyller samtliga kriterier för ett undantag enligt gällande riktlinjer för mobilitet- och parkering.



Karta med vilken zon projektet ligger inom. Anvisningar till riktlinjer för mobilitet- och parkering.

Kriterier för undantag

Undantaget tillämpas vid detaljplaner som uppfyller samtliga nedanstående kriterier:

- Fastigheten ligger i direkt närhet* till god kollektivtrafik, bra cykelinfrastruktur, närbelägen service och andra urbana verksamheter*.
- Fastigheten ligger i område A: Innerstaden inklusive Åkustaden, den utvidgade innerstaden eller i någon av de utpekade strategiska knutpunkterna.
- Ny parkering inom eller i närheten av fastigheten medför negativ påverkan på friytor eller försämrade gårdsmiljöer.
- Projektet utgör komplettering av befintlig bebyggelse inom befintliga strukturer t.ex. på-, till- eller ombyggnad av befintliga hus eller "infill" mellan befintliga byggnader.
- Projektet omfattar maximalt 30 lägenheter eller 3000 m² BTA* för bostäder och/eller 1000 m² BTA* för verksamheter/lokalyta.
- Byggherren åtar sig att tillhandahålla ett baspaket med mobilitetsåtgärder.

Fastigheten har tillgång till nio parkeringsplatser idag genom en gemensamhetsanläggning som delas med grannfastigheten Nordstaden 20:5. Det finns möjlighet att anpassa en befintlig parkeringsplats för rörelsehindrade som är inom 25 meters avstånd till en trappuppgång. Fastighetens begränsade tillgång till oexploaterade ytor samt att parkeringstal noll gäller för området gör att inga ytterligare parkeringar kommer att anläggas för bil. Cykelrum med cirka 20 platser finns i källaren, i övrigt finns inga fler cykelparkeringar på fastigheten. Med en övervägande del små lägenheter kan cykelparkeringstal 2,0 användas. Med cirka 20 nya lägenheter innebär det att 40 platser för cykel behöver tillskapas. Plats för dessa kommer att skapas i källaren av byggnaden genom en omplacering av befintliga källarförråd.

Mobilitetsavtal har upprättats med exploitören.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik förblir fortsatt god. Likaså förblir tillgängligheten till service, affärer och omkringliggande rekreation.

På grund av byggnadens förutsättningar med en föråldrad konstruktion har exploitören sett över vilka åtgärder som kan göras för att förbättra tillgängligheten till och i byggnaden. Två alternativ har studerats för att säkerställa tillgängligheten för påbyggnaden.

Alternativ 1 innebär att ett nytt hisstorn uppförs på gården mot byggnadens östra fasad. Entrén mot gården blir tillgänglig entré för nytillkomna våningsplan med hiss som endast betjänar dessa våningar. Påföljderna innebär att:

- två fönster försvinner i intilliggande lokal
- befintlig ingång från gårdssidan kommer att få ske igenom ny hiss
- befintligt ventilationsschakt måste flyttas
- en parkeringsplats utgår
- ett badrumsfönster försvinner i befintlig bostad på plan ett och tre

- ett köksfönster samt badrumsfönster försvinner i befintlig bostad på plan två

Alternativ 2 innebär att befintligt hisschakt utökas för att skapa en tillgänglighetsanpassad hiss. Tillgänglighet fram till hissen kan antingen ske via entré från gården eller från gatan. I båda fallen krävs en trapphiss som lyfter en halvtrappa upp till den nivå där hissen startar. Samtliga lägenheter, både de befintliga som nås från aktuellt trapphus och de på tillkommande våningsplan, får en förbättrad tillgänglighet. Om entrén mot gatan ska vara den tillgängliga måste vilplanet innanför gatuentrén sänkas. Idag är det en nivåskillnad mellan gata/trottoar och detta vilplan. Påföljderna innebär att:

- omfattande ombyggnad av entré och entrérum där den befintliga byggnadens konstruktion, funktion och uttalade värden i exempelvis material och gestaltning skulle påverkas i hög grad
- befintligt bjälklag innanför gatuentrén sänks för att komma till samma nivå som anslutande gata. Sänkningen innebär att takhöjden i aktuell del av källaren blir 1700–1800 millimeter.
- befintliga kvalitéter som trappsteg av granit tas bort, befintliga kvalitéter som dubbeldörrar av trä som utgör entréparti byts ut mot enkeldörr
- en utökning av hisschaktet påverkar flera befintliga lägenheter som behöver byggas om, dessutom behöver schakt omlokaliseras vilket också kommer ta yta från befintliga lägenheter. Befintliga installationsdragningar och omkringliggande rumsligheter måste omlokaliseras/byggas om.

För båda alternativen behöver tillgängligt utrymme för utomhusrullstol ordnas.

Åtgärder som inte har utretts:

- nytt läge för trappa eller hiss är nödvändig men möjliga lägen ej utredda vidare
- lämplig ny schaktplacering är ej utredd vidare
- ej utrett hur sänkning av bjälklag samt utökning av befintligt hisschakt påverkar byggnadens konstruktion.

Sammanfattningsvis

Det går att bygga nya lägenheter i tillkommande våningsplan som uppfyller de tillgänglighetskrav som gäller vid nybyggnad.

Alternativ 1 med ny hiss på gården påverkar ett fåtal lägenheter och innebär med avseende på arkitektoniska kvaliteter en godtagbar påverkan på befintlig byggnad. De åtgärder som fastighetsägaren behöver göra bedöms rimliga.

Detaljplanen medger ingrepp i byggnadens stomme om det krävs för att klara tillgänglighetskraven.

Friytor

Fastighetens förutsättningar med begränsade ytor att tillgå som inte är exploaterad är nästintill obefintliga, detta skapar en svårighet i att tillgodose behovet av ytor för lek och rekreation. På andra sidan Smedjegatan ligger Kronhusparken som erbjuder plats för enkla aktiviteter såsom picknik, promenader och vila. Närmaste lekplatser för barn

624

finns i Trädgårdsföreningen och Arsenalgatan som ligger cirka en kilometer bort samt Haga kyrkoplan som ligger cirka 1,2 kilometer bort.

Behovet av rekreatiomsområden är stort i den här delen av staden och med nya bostäder skapas ett ännu större behov.

Sociala aspekter och åtgärder

Västra Nordstaden är under utveckling och har varit det under en längre tid. Området står inför en omvandling med flera projekt som är pågående såsom utvecklingen av Skeppsbron och hamnstråket, Packhusplatsen och Västlänkens uppbyggnad. Götatunnelns tillkomst har även gjort det möjligt för människor att ta del av området på ett helt annat sätt än vad som tidigare varit möjligt. Med en utveckling av området kommer det även att bli mer attraktivt för verksamheter och boende i framtiden att etablera sig i området. Den sociala hållbarheten hänger ihop med ett attraktivt stadsliv, med ett livligt område i en stad så dras människor och verksamheter till området och därmed skapas förutsättningar för en positiv utveckling.

Detaljplanen innebär inga stora förändringar i området i sig men kommer att öka efterfrågan i området med nya bostäder och boende. Förutsättningarna för en utbyggnad av allmänplats, bostäder och verksamheter kommer att öka. Detta kan skapa en positiv spiral som innebär en rad förändringar i området där säkerheten kan ökas på gatorna och tryggheten i området öka med fler människor som rör sig i området.

Idag bor det ca 63 194 invånare i stadsdelsnämndsområdet centrum. Bostadsbebyggelsen inom centrum består till 28,7 % av bostadsrätter och 64,3 % hyresrätter. Verksamheterna utgör en stor yta inom centrum. En central roll i stadsdelen spelar Kronhusparken och Kronhuset med kronhusbodarna från mitten av 1600-talet. Kronhusparken agerar som en mötesplats i området samtidigt som Kronhuset bidrar stort med att sätta karaktären på området. Runt om i området råder det ändå en variation bland byggnadernas exteriör och ålder, från sekelskiftets 1800–1900 detaljrika tegelarkitektur till 1990-talets strama neofunktionalistiska putsfasader.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Kretslopp och vatten har, med hänvisning till att rubricerad detaljplan endast innebär en påbyggnad av befintlig byggnad och därför inte påverkar förutsättningarna för dagvattenhantering, gjort bedömningen att utredning inte är nödvändig. Detaljplanen innebär ingen ökning av dagvattenavrinningen. I det fall markarbeten planeras att utföras i samband med byggnationen kan dock Kretslopp och vattens nuvarande bedömning ändras och en utredning kan komma att bli nödvändig.

Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten är begränsade. Takvatten från befintlig byggnad leds idag via stuprör och släpps ut i trottoaren.

Alla möjligheter som finns för att öka det lokala omhändertagandet av dagvattnet på fastigheten bör undersökas. Byggnadsmaterial ska väljas med omsorg om miljön, exempelvis ska obehandlad zink och koppar undvikas. Vid rätt materialanvändning sker inte någon ökning av föreningsmängderna. Planens genomförande medför då heller ingen negativ påverkan på statusen i recipienten Göta älv eller möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet i Kronhusgatan. Tillskottet av bostäder kan göra det aktuellt att öka kapaciteten på fjärrvärmecentralen för att kunna möta det behov som föreslagna lägenheter väntas skapa.

El och tele

Fastigheten är ansluten till ledningar för el- och tele.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Behovet av större avfallsutrymmen ökar med nya bostäder. Befintliga avfallsutrymmen bedöms klara av ett tillskott av brukare.

Närmaste återvinningsstation ligger drygt en kilometer bort från planområdet vilket innebär att det är angeläget att ordna fastighetsnära insamling av avfall.

Övriga åtgärder

Buller

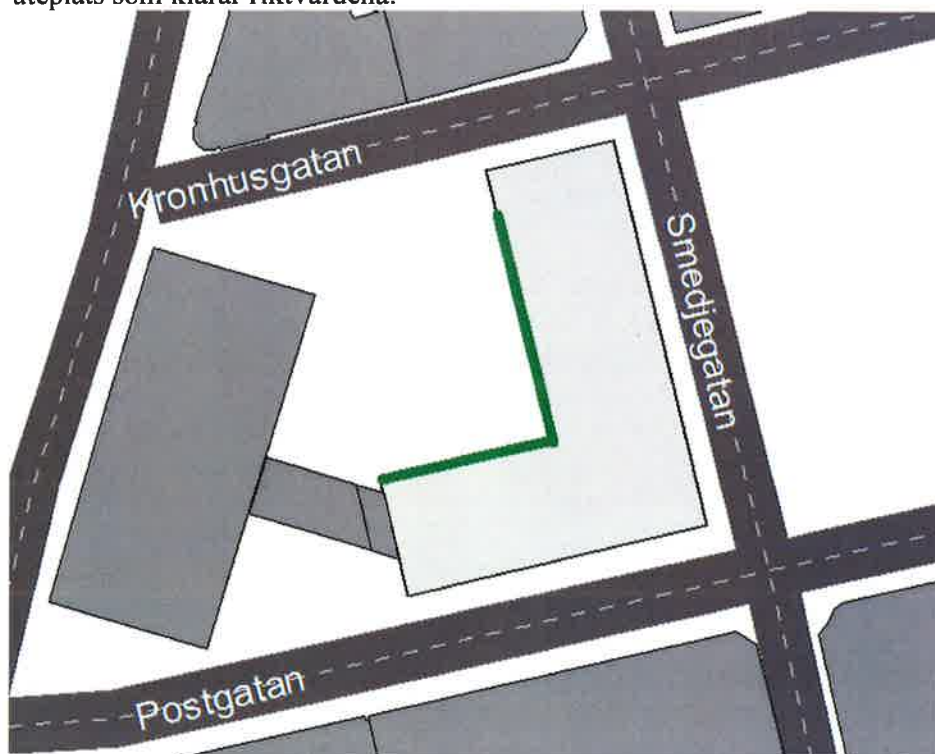
Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

Vid fasaden mot väster (mot innergården) där uteplatserna finns beräknas ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer klaras för delar av byggnaden. Om 70 dBA ändå överskrids bör, enligt Förordningen, maximal ljudnivå 70 dBA mellan 06.00-22.00 inte överskridas med mer än 10 dBA per timme. Med en uppskattad andel tung trafik på 2 % innebär det att det passerar ca 20–26 tunga fordon per dygn på gatorna närmast huset. Det innebär att risken bedöms vara liten för att fler än fem passager per timme under dagtid.

Väg	Trafikmängd vid senaste mätning (ÅMVD (mätår))	Trafikmängd år 2040 (ÅDT)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Västra Sjöfarten	7 400 (2016) 10 300 (2013)	10 000	12	50
Kronhusgatan	500 (1989)	1000	2	50
Smedjegatan	900 (2014)	1000	2	50
Västra Hamngatan	7 500 (2015)	8 000	10	50
Postgatan	1200 (2014)	1 300	2	50

Sammanställning av trafikförutsättningar för väg. Trafikbullerutredning av Norconsult (2019).

Privata uteplatser som inte klarar riktvärdena kan kompletteras med en gemensam uteplats som klarar riktvärdena.



Fasader där ekvivalent ljudnivå på plan 5-6 klarar riktvärdet 50 dBA för uteplats markerade med grönt. Trafikbullerutredning av Norconsult (2019).

För att klara riktvärden inomhus i sovrum måste fasaden dämpa bullret med ungefär 29 dBA vilket bedöms klaras med "normal" fasad och "normala" fönster.

Plankartan innehåller en planbestämmelse för att klara av gällande riktvärden 50 dBA för (ekvivalent ljudnivå) vid uteplats.

I beräkningarna har ingen hänsyn tagits till eventuella indragningar av de nya våningsplanen eller täta balkongräcken utan helt släta fasader har förutsatts.

Luft

Enligt platsbedömning luft, framtagen av stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen 2019, klarar luftkvaliteten miljökvalitetsnormerna och inga ytterligare undersökningar behövs.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtgärden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts och visar på att en stor del av de påverkande faktorerna ligger utanför planområdet, dessa kan inte hanteras inom detaljplanen utan blir ett medskick till kommande detaljplaner i närområdet

samt befintliga drift och underhållsansvariga förvaltningar och fastigheter i närområdet.

Fastighetsindelning

Fastigheten avses inte förändras, omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar, samt fastighetsbildning framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen redovisar kvartersmark för såväl bostäder som centrumändmål inom Nordstaden 20:6. De fastighetsindelningsbestämmelser som tidigare gällde för fastigheten har upphävts. Detta innebär att planen ger förutsättningar för en tredimensionell fastighetsbildning i enlighet med bestämmelserna i 3kap 1a§ Fastighetsbildningslagen. En sådan fastighetsbildning skulle exempelvis kunna avse att bilda en särskild fastighet för centrumändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Före beviljande av bygglov skall omprövning av gemensamhetsanläggningen ga: 21 vara genomförd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Nordstaden 20:6 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2019

Granskning: 4:e kvartalet 2020

Granskning 2: 3:e kvartalet 2021

Antagande: 4:e kvartalet 2021

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Läget i staden skapar goda förutsättningar för ett boende med goda kvaliteter. Tillgången till service är mycket god med närhet till mycket god kollektivtrafik och dagligvaruhandel samt specialbutiker. Tillgång till rekreation finns strax intill planområdet i Kronhusparken.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas förblir nuvarande byggnad som den är idag. Nya bestämmelser som tillåter bostäder och centrumändamål tillåts inte, byggnaden får ingen bevarandebestämmelse. Nya bostäder tillkommer inte och området ökar inte befolkningsunderlag för en utveckling i området.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Kopplingar till city och andra centrala platser efterfrågas, nya och befintliga behov upprustas. Finns en stor potential i området som inte utnyttjas idag. Den enda verksamheten som drar folk under kvällstid är en restaurang. Potentiella kopplingar finns till Packhusplatsens framtida utformning och hela området längs kajen. Utsikter vid platån utanför Sjöbefälsskolan på Kvarnberget har stor potential.

Potentiella kopplingar till Packhusplatsens framtida omvandling framförs till planarbetet för Packhusplatsen. Målpunkter behöver pekats ut i området och därefter skapa en hierarki mellan gator för att förbättra orienteringen.

En tydligare struktur kan skapas i området med tydliga målpunkter för människor att orientera sig efter. På detta sätt kan man strategiskt placera verksamheter på vissa gator för att skapa liv och rörelse medan andra gator kan användas av förbipasserande.

Samspel

Kronhusparken är en plats många lyfter som positivt för området. Rekreatiomsområdena är få i Västra Nordstaden och omnejd. Kronhusparken är tillgänglig för många oavsett ålder fram tills kvällstimmarna. Skolorna i området använder platsen under raster och arbetande använder parken flitigt under sina raster. Tidigare var parken öppen under hela dygnet, men nu har man börjat stänga parken kvällstid och det har fått en positiv effekt enligt många. Flera önskar att verksamheterna i bottenvåningarna har belysning under kvällstid för att skapa en tryggare känsla i området.

Kronhusparken är idag överbelastad och nya bostäder kommer att skapa en ännu större efterfrågan på rekreatiomsområden i området. I planen finns inget utrymme för etablering av något nytt rekreatiomsområde men det är viktigt att framhålla behovet i området. Mycket baseras på att flera av projekten som sker i området är av mindre karaktär och oftast påbyggnader i en redan bebyggd miljö. Detta gör att trycket blir hårdare på rekreatiomsytorna i och med nya bostäder men rekreatiomsytorna ökar inte i området.

Kronhusparken är redan idag väldigt belastad av besökare och slitaget blir påtagligt. Fler boende i området skapar troligtvis ett ännu större tryck på Kronhusparken. Lösningar för hur friytor ska tillskapas i området behöver ses över i framtida planer för området.

Vardagsliv

Trafiksäkerheten skiljer sig från gata till gata, på Postgatan har man gjort åtgärder för att främja trafik på gåendes villkor. Åtgärder som utförts är att parkering inte är tillåten längsmed gatan och att cykelställ placerats strategiskt för att förhindra fortkörning. Smedjegatan och Kronhusgatan som ligger i närheten är däremot idag inte anpassade för gående, på gatorna får man parkera och gångbanorna är smala. Tittar man på tillgängligheten för barn i trafiken så är Kronhusgatan den enda gatan i området som inte är anpassad för barn, viktigt att påpeka är att det finns en förskola längs gatan. En anledning till att det känns identitetslöst är att arbetstätheten under vardagar är väldigt hög i området medan boendestätheten är väldigt låg.

Det finns ett pågående arbete på Trafikkontoret med att omvandla Smedjegatan (mellan Postgatan och Norra Hamngatan) till gågata. Utformningen av Kronhusgatan med fokus på att skapa en säkrare miljö för barn har framförts till det pågående arbetet.

Med hänsyn till nuvarande trafikflöden samt med anledning av alternativa körrutter under Västlänkens byggtid ser Trafikkontoret det inte som möjligt att i nutid ändra på Kronhusgatans eller Smedjegatans (mellan Postgatan och Packhusplatsen) utformning.

Förbättringar av områdets rykte och upplevelse gynnar boende och verksamheter. Nya bostäder innebär fler människor i området vilket ökar efterfrågan på service i området, med en större attraktionskraft i området, kan fler verksamheter öppna som har dag- och kvällsaktiviteter.

Identitet

Kronhusparken tillsammans med Kronhusbodarna skapar en identitet för området som många kan relatera till. Men samtidigt påpekar man att det är ett identitetslöst

område, vissa ser det som en del av city medan andra ser det som baksidan av city likt ett helt vanligt bostadsområde som kan ligga i ett helt annat geografiskt område än i centrala Göteborg. Något som ofta dyker upp när man pratar om området är att flera identifierar området med öppen droghandel. Området präglas av stor rörelse under dagen men blir nästintill folktomt under kvällen, vilket gör att många väljer andra vägar kvällstid.

Påbyggnaden ska vara såpass kvalitativt utformad att det tillsammans med kronhusområdet ska stärka identiteten i området. Fastighetsägare åtar sig att föra en dialog med verksamheter i byggnaden om belysning under kvällstimmarna för att skapa en säkrare tillvaro i området. Higab som förvaltar Kronhusparken jobbar med ett belysningsprogram för parken med syfte att göra parken mer publik och därmed skapa förutsättningar för en säkrare tillvaro.

Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för att stärka kulturmiljön i området, bedömningen grundar sig att tillkommande bebyggelse håller en hög kvalitet och kommer att bidra till områdets attraktivitet och stärka en identitet som i dagsläget är oklar för människor.

Hälsa och säkerhet

Bilarna och den öppna droghandeln som sker i området är de företeelserna människor i området oroar sig mest för. Gatustrukturen med långsgående parkering och en hastighetsgräns på 50 km/h skapar en känsla av otrygghet för gående att vistas i området. Trottoarerna är smala och det saknas övergångsställen. Postgatan är en förebild i området där gångfartshastighet endast tillåts samt att man har placerat ut cykelställ strategiskt på gatan för att sänka hastigheten på bilarna. Den öppna droghandeln är något polisen försöker bekämpa i området genom högre närvaro, Fältgruppen City har även de ökat sin närvaro i området, fältgruppen vandrar ute i området och ser till att deras närvaro uppmärksammas under dygnet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Riksintressen för kulturmiljövården berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget

medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med Länsstyrelsen 30 augusti 2019. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Kommunen har tolv lokala miljömål. Detaljplanen bedöms beröra två av dessa vilket beskrivs nedan. Detaljplanen bedöms utifrån dess begränsade omfattning inte beröra de övriga tio lokala miljömålen. Inget miljömål bedöms beröras negativt.

Miljömålet "Frisk luft". Detaljplanen medför ingen tillkommande parkering i en redan tätbebyggd miljö. Därför bedöms inte biltrafiken öka i området. Kontoret bedömer därför att påverkan blir neutral.

Miljömålet "God bebyggd miljö". Planområdet ligger i en värdefull bebyggelsemiljö och inom riksintresse för kulturmiljövård. Förändringen bedöms bli neutral i området.

Kontoret bedömer att påverkan blir neutral.

Naturmiljö

Ingen påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den nya byggnaden ska underordna sig befintlig byggnad i sitt uttryck och inordna sig i miljösammanhanget. Platsen med omgivande miljö och bebyggelsesammanhang ställer krav på form och kvalitet i utförandet av ny byggnad. Förslaget har bearbetats och planen föreslår i detta skede att tillkommande byggnad regleras utifrån de krav miljön ställer. Förslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Påverkan på luft

Planområdets närhet till god kollektivtrafik och att ingen parkering anläggs så bedöms förslaget inte öka trafiken i området och därmed inte påverka luftkvaliteten. Enligt platsbedömning luft, framtagen av stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen 2018-12-14 rev. 2020-04-21, klarar luftkvaliteten miljö kvalitetsnormerna och inga ytterligare undersökningar behövs.

Påverkan på vatten

Ingen oexploaterad mark tas i anspråk och därmed innebär det ingen förändring av hur hanteringen av dagvattnet sker idag.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster från försäljning och ej heller några utgifter i samband med planarbetet.


Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren får kostnader för lantmäteriförrättning inklusive eventuell ersättning till följd av omprövning av gemensamhetsanläggning ga:21.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret


Arvid Törnqvist
Planchef


Martin Trpkovski
Planarkitekt

För Fastighetskontoret


Annika Wingfors
Distriktschef


Lise-Lotte L. Bonde
Handläggare