

Ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	1
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	2
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN..	2
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANERINGSUNDERLAG	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	3
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	4
RÄTTELSE	4
ÄNDRINGAR	5
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR	16
GENOMFÖRANDE	20
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22

Komplettering av planbeskrivning

Ändringen av detaljplan är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Datum: 2022-11-11, rev 2022-12-22

Aktbeteckning: 2 -5620

Diarienummer SBK: 0342/22

Handläggare SBK: Susanne Hagberg

Tel: 031-368 16 28

susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer FK: 3412/22

Handläggare FK: Helena Pyk
Tel: 031-368 11 63
helena.pyk@exploatering.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5435. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-2-5435 (Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med detaljplaneändringen är att rätta till felaktigheter i gällande/underliggande plan samt möjliggöra ett mer ändamålsenligt och önskvärt genomförande utifrån omständigheter som framkommit i genomförandeskedet.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Felaktigheter rättas till för att plankartan ska stämma med intentionerna i gällande plan så som de redovisas i illustrationskarta och planbeskrivning. Övriga ändringar innebär mindre justeringar som har aktualiserats i samband med projektering, gestaltungsprocesser och bygglovgivning.

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte. Gällande plan är under genomförande och det har inte varit aktuellt att upphäva den i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag underliggande plan vann laga kraft, dvs. 10 år från 2019-03-01.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande
- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen.

- Gestaltning PM Teknikbyggnad, Ramböll org.nr 556133-0506 för Trafikkontoret 2022-09-16.
- Teknisk notering – Höjdsättning och trafikföring, Trafikkontoret 2022-09-12.
- Vybilder utkragande dekorfasad kvarter A3, PM SBK 2022-09-19. Innehåller bilder från Arkitekterna Krook och Tjäder, org.nr. 556340-8078, beställda av Global Business Gate.
- PM Skyfall, revidering A. Ramböll org.nr 556133-0506 för Trafikkontoret 2022-12-16
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret 2022-10-28.

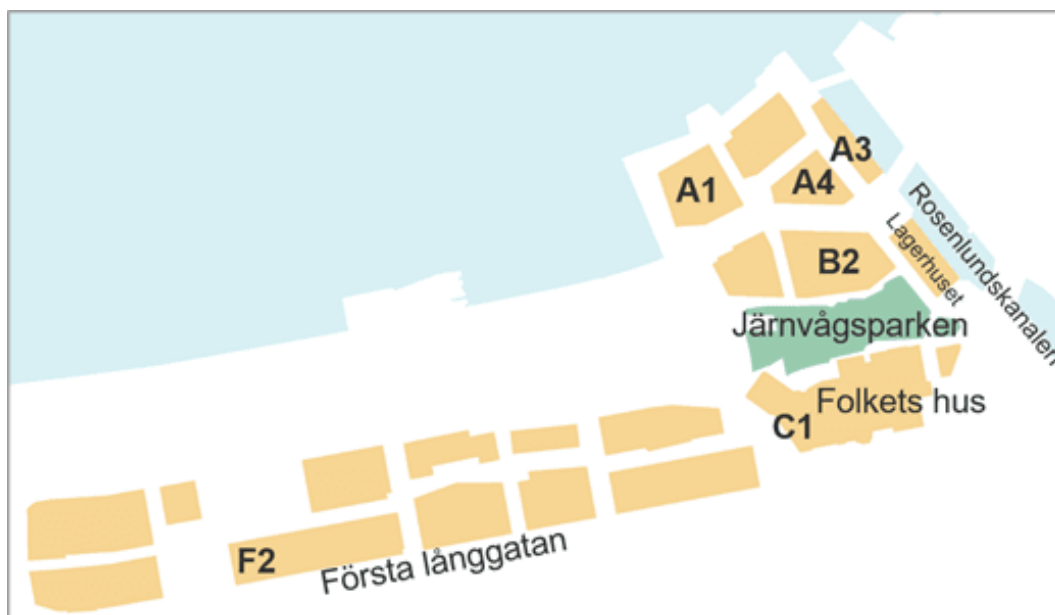
Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs dels av befintlig bebyggelse, dels av tidigare parkeringsytor och vägar som är under omvandling till kvartersmark för bostäder och verksamheter, gatunät och park. Del av planområdet utgörs av vatten där en halvö ska byggas ut i Göta älv. Linbana som möjliggörs inom gällande detaljplan kommer inte att byggas ut då Trafiknämnden 2019-11-28 beslutat att linbaneprojektet inte ska genomföras.

I genomförandestudie efter antagen plan har möjligheten att påföra last på Götatunneln och dess avfarter bedömts vara mindre än vad som förutsattes i planarbetet.

Innebörd, överväganden och konsekvenser



Figur 1: Orienteringskarta med kvartersstruktur från gällande plan. Kvartersnummer som nämns i planbeskrivningen finns utsatta i kartan

Rättelser

Under genomförande av gällande plan har tre felaktigheter i plankartan upptäckts.

Saknad markanvändning ovan lokalgata, kvarter A3

Markanvändningen "(C) – Centrumverksamhet. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats" finns med i granskningshandlingen men har i antagandehandlingen bytts ut till "(C₂) Centrumverksamhet. Tillåts under allmän plats". Illustrationsplan, skraffering på plankarta samt illustrationsbilder i planbeskrivningen visar vid antagandet att avsikten har varit att behålla överbyggnadsrätten. Ändringen omnämns inte i granskningsutlåtandet vilket borde ha varit fallet vid en avsiktlig ändring mellan granskning och antagande. Planändringen innebär att planstöd för överbyggnaden läggs till i plankartan. Markanvändningen kan anses ha bedömts lämplig i gällande plan. Några ytterligare överväganden, utöver fastställande av att bortfallet av planstöd för överbyggnad är ett rent ritfel, har inte bedömts aktuella. Underbyggnadsrätten (C₂) behålls då hela kvarteret och lokalgatan ändå behöver grundläggas gemensamt och en sammanhängande källare därför är mest rationellt.

Saknad användning, lokalgata norr om Järnvågsparken

Järnvågsparken omges i södra och östra delen i gällande detaljplan av gata med användningen "Lokalgata1 - Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär". I nordost finns en användningslinje som begränsar

underbyggnadsrätt för genomfart. Området norr om linjen saknar markanvändning. Felet har varit okänt, är svårt att upptäcka och upptäcktes först i arbetet med aktuell ändringsplan. Bedömningen utifrån illustrationskarta och planbeskrivning är att området avsågs planläggas som Lokalgata1. I strukturbild för biltrafiken, planbeskrivning sid. 49, markeras området för ”Integrerat frirum (prioriterat för gående)” respektive ”Frirum (bara för gående)” vilket stämmer med markering för anslutande område planlagt som Lokalgata1. Planändringen innebär att området formellt får en markanvändning. Några andra konsekvenser av ändringen har inte kunnat identifieras. Bedömningen är att markanvändningen kan anses prövad i gällande plan varför några ytterligare överväganden inte har varit aktuella.

Planbestämmelse om uppglasning och högsta bröstsningshöjd i bottenvåningar ska inte gälla befintlig bebyggelse

Planbestämmelsen är generell och gäller därmed alla kvarter. För del av den befintliga bebyggelsen finns dock motstridiga bevarandebestämmelser som talar för att bestämmelsen inte har avsetts gälla befintlig bebyggelse. Planändringen innebär att den generella bestämmelsen upphävs inom kvartersmark för bebyggelse som i illustrationsplan till gällande plan pekas ut som ”befintlig”, och ersätts med likvärdig bestämmelse som endast träffar eventuell ny bebyggelse inom dessa områden. Konsekvensen av ändringen är att befintlig bebyggelse, om byggnad av någon anledning skulle behöva återuppföras, kan få bibehållen fasadutformning. För äldre bebyggelse som inte omfattas av bevarandebestämmelser kan fasadändringar ske med större anpassning efter byggnadens karaktär. Ändringen bedöms positiv för möjligheten att bevara äldre byggnaders karaktär på lång sikt. Befintlig bebyggelse definieras som bebyggelse uppförd innan gällande plan vann laga kraft.

Ändringar

Järnvågsparken

Arbetet med att ta fram gestaltningsförslag, systemhandling och fördjupningar för parken har resulterat i en delvis annan utformning än vad som förutsätts i gällande plan. Att linbanestationen inte kommer byggas ut är en bidragande orsak eftersom parkens västra del skulle ha inrymt cykelförvaring till stationen. Att bärigheten ovanpå Götatunneln är lägre än vad som antogs i gällande plan är en annan orsak.



Figur 2: Aktuell utformning av Järnvågsparken, Park- och naturförvaltningen.

Justerad användningsgräns mellan lokalgata och park

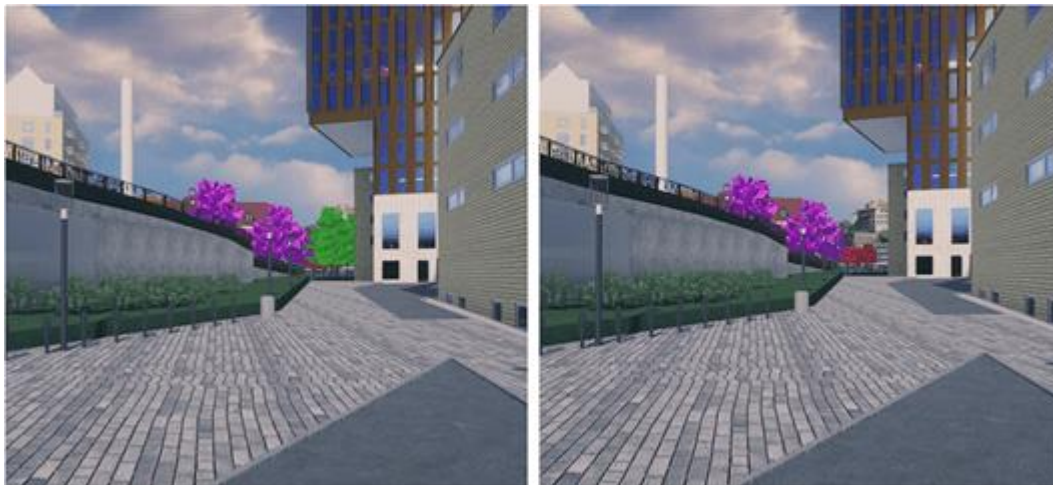
Ändringen innebär att mer mark planläggs som park, på bekostnad av "Lokalgata1 – Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär". I norr finns ett område där parkens möte med gatan utformas som flikar med trappor och ramper. Både de gröna flikarna och den hårdgjorda ytan mellan dem planläggs som park eftersom den hårdgjorda ytan kan komma att nyttjas för cykelparkering, vistelsezoner och andra funktioner knutna till parken. Möjligheten att belasta tunneln i denna del har bedömts som för kostsam och komplicerad att utreda. Området grundläggs i stället på ett fristående påldäck. Projekteringen kommer förhålla sig till de stödsponten som krävs för Götatunneln och skapa ett självbärande påldäck som inte ska påverka spanten. Lösningen är avstämd med Trafikverket.



Figur 3: Järnvågsparken och närmiljön sedd ovanifrån i digital modell. Träden i södra och östra delen har färgats lila, gröna och röda för att kunna identifieras i vybilder. Bastionen syns uppe till höger i bild.

I sydöstra delen förskjuts parkområdet söderut för att tunnelns bärighet inte tillåter lokalgata. Ändringen innebär att träd skulle kunna planteras som skymmer siktlinjen mot Bastionen, sett från gatan bakom Folkets Hus och Hotell Draken. Påverkan på siktlinjen skulle bli störst under sommarhalvåret då träden har löv. Lägen där träd kan skymma siktlinjen har identifierats i modellstudier. De mest skymmande träden, grönfärgade på bilden ovan och nedan, ligger i huvudsak inom parkmark i gällande plan och endast ett

mindre område där skymmande träd kan placeras tillkommer med planändringen. Park- och naturförvaltningen ansvarar för att hänsyn tas till siktlinjen vid projektering av parken. Skymmande växtlighet ska inte placeras i läget för grönfärgade träd. Parkens marknivå har justerats ner i projektering och därmed har jorrdjupet och möjligheten till stora träd minskat. Träden i modellstudien är dock stora för att visa "worst case". Potential för större träd bedöms i praktiken finnas i parkens mindre del längst österut. De träden är inte synliga i modellvyerna nedan eftersom de skymms av bebyggelse.



Figur 4: Vy längs gatan norr om Folkets Hus, från digital modell. Bebyggelse på bygrätten som skulle ha blivit linbanestation har släckts för att få en tydligare vy. Teknikbyggnad vid tunnelmur är inte med på bilden. Siktlinjen med teknikbyggnader redovisas på bilder i Gestaltning PM Teknikbyggnader, sid 6 och 7, samt nedan under rubrik "Teknikbyggnader vid tunnelmur, flytt från Kv. C1".

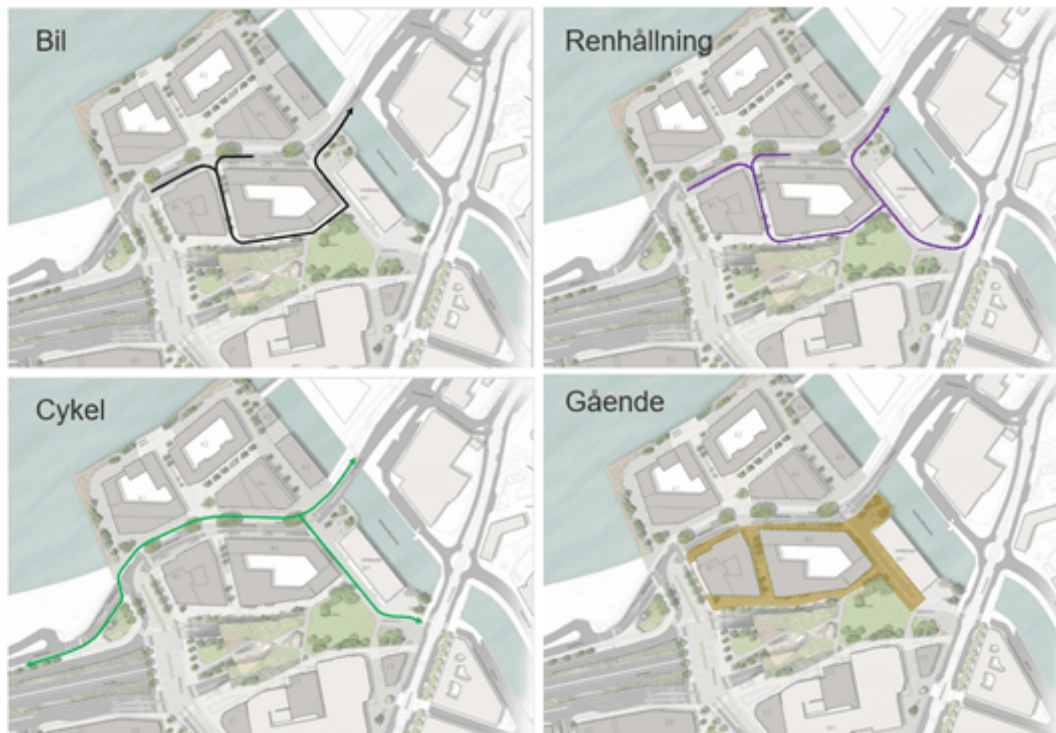


Figur 5: Vy mot Bastionen från västra sidan Järnvågsgatan, vid "Våghuset". Byggrätt har släckts likt ovan.

Lokalgator genom parken utgår

I gällande plan korsas parkområdet av lokalgator (Lokalgata1, se ovan) på två ställen. Standard som lokalgata kan inte uppnås på grund av bristande bärighet i den underliggande tunneln. Lokalgatorna ersätts med parkmark. Den östligaste av de två lokalgatorna redovisas i gällande plans underlag som del av ett gång- och cykelstråk. Stråket har efter att planen antogs flyttats till Järntorgsgatan närmast öster om parken, vilket bedöms som positivt för nyttjandet av parken. Gångstråk genom parken avses

byggas ut i ungefär samma lägen som gällande plans lokalgata. Planen innebär därmed ingen väsentlig ändring av möjligheten att röra sig till fots genom området. Nedan redovisas trafikföring, olika trafikslag, kring kvarter B2 norr om Järnvågsparken. Åtkomst till Götatunneln för akut drift- och underhållsarbete sker från tunnelmynningen via en passage mellan befintlig tunnelmur och ny mur.



Figur 6: Trafikföring för bil, leveranser/renhållning, cykel och fotgängare. Trafikkontoret.

Tekniska anläggningar vid tunnelmynningen utgår

Ändringen innebär att ett större område kan nyttjas som parkmark och att rätten att uppföra tekniska anläggningar, cykelförvaring och cykelförvaring under allmän plats utgår. Cykelförvaringen var tänkt för linbanans passagerare och krävs inte för parken som besöksmål. Marken bedöms utnyttjas bättre som del av parken. Det är dessutom önskvärt att ta bort rätten att påföra last på tunnelmynningen.

Teknikbyggnader vid tunnelmur, flytt från Kv. C1

I gällande detaljplan har aktuell byggrätt för teknikbyggnader placerats inom kvarter C1, där linbanestationen skulle ha legat. Kvarteret planeras att byggas ut som ett av de sista kvarteren i området varvid teknikbyggnaden, vars funktion behövs före aktuellt kvarters utbyggnad, inte kan samordnas och planeras ihop med kvartersutbyggnaden på ett ändamålsenligt sätt. Byggrätt för teknikbyggnaden tillskapas i stället utmed tunnelväggen norr om kvarter C1. Detta löser problematiken i utbyggnadsordningen, ökar attraktiviteten för kvarter C1, minskar problematik med elektromagnetisk strålning eller annan störning som kan uppstå vid inbyggnad av teknikbyggnad i ett kvarter samtidigt som det bidrar till en mer attraktiv lokalgata då skala och höjd på tunnelmuren bryts och inte upplevs lika påtagliga i stadsrummet.

Planändringen innebär att tekniska anläggningar kan uppföras oberoende av utbyggnaden av kvarter C1. Befintlig transformatorstation på platsen blir planstridig och kommer ersättas i den nya byggrätten vid tunnelmuren.

Teknikbyggnadens fasader föreslås utföras av gult tegel alternativt betong, båda material som vid ett färdigställande kommer att finnas i stadsrummet vid platsen. Bakomliggande tunnelmur utförs i betong och olika sorts gult tegel finns på bebyggelsen intill platsen. Fasaden ska utföras med reliefverkan för att tillföra en detaljeringsnivå som signalerar att byggnaden, och stadsrummet, är omhändertaget och har en viss dignitet. Se vidare under rubriken ”Motiv till tillkommande regleringar”, motiv till planbestämmelse f₉. Teknikbyggnadens tak täcks med sedumväxter.



Figur 7: Vy längs gatan norr om Folkets Hus. Bastionen Carolus Rex anas i fonden. Teknikbyggnaden med fasadalternativ tegel syns vid tunnelmuren till vänster. Bilden visar en byggnadsvolym ovan gatan. Den var tänkt att inrymma del av linbanestationen. Eftersom linbanan utgått råder oklarhet kring om byggrätten kommer att nyttjas och när i tid den i så fall byggs ut. Se ”Gestaltning PM Teknikbyggnad” för bilder utan den överskjutande byggnadsvolymen. Ramböll för Trafikkontoret.

Byggrätten för teknikbyggnaden har studerats utifrån intilliggande gatas funktioner och behov av inlastning och svängradier, vilka inte har bedömts påverkas.

Ändrad marknivå norr om Järnvågsparken

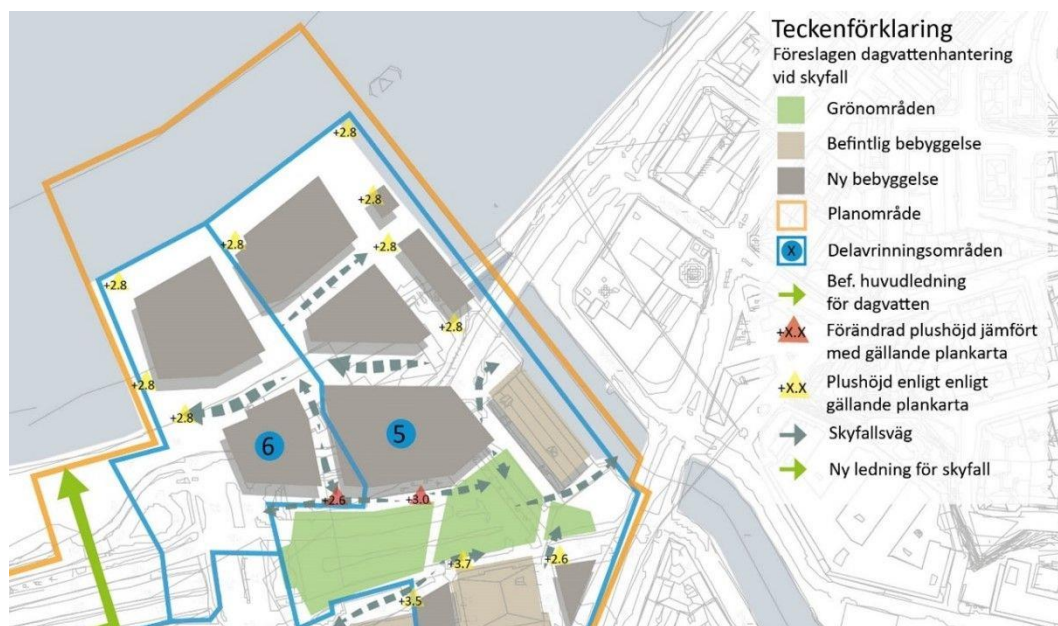
Föreskriven markhöjd på lokalgata norr om Järnvågsparken sänks från +3,7 till +3,0 m över angivet nollplan. Höjden på +3,7 i gällande detaljplan har syftat både till skyfallshantering och till att ge goda förutsättningar för att utveckla parken. Genom att skapa en höjdrygg norr om parken kan vattnet ledas västerut samt österut till en lågdal i östra delen av parken. Plushöjden syftade också till att få parkområdet mer planterbart

och användbart både för allmän parkyta och en initialt planerad förskola med gård, som dock tidigt utgick ur arbetet med nu gällande detaljplan. En trädplantering ovan tunneltaket kräver ett gott jorddjup.

Motivet till att nu sänka markhöjden på gatan norr om Järnvågsparken är att underlätta utbyggnad och utnyttjande av byggrätten norr om gatan, Kv. B2. Det har även visat sig under detaljprojekteringen att utmed väggkonstruktionen för befintlig Götatunnel får marknivån ej överstiga +3,0 då befintlig konstruktion och grundläggning inte tål större belastning. Marken behöver ha fall bort från tunnelväggen, ut mot gatan i en zon på ca 12 m. Efter samrådet om ändringsplanen har marknivåerna studerats ytterligare. Att sänka även närliggande markhöjd västerut på gatan har då aktualiserats. Markhöjden sänks från +3,0 till +2,6 för att få ett långsfall på gatan.

När gällande detaljplan togs fram gjordes inte någon utredning av vilken höjd som är minimikravet ur ett skyfallsperspektiv.

Trafikkontoret har studerat den förändrade situationen ur ett skyfallshänseende. Bedömningen är att skyfallsprincipen som var framarbetad till gällande detaljplan även går att lösa på liknande sätt med en sänkt marknivå.



Figur 8: Föreslagen dagvattenhantering vid skyfall. Motsvarande bild från fördjupad dagvattenutredning till gällande detaljplan är här uppdaterad med justerade markhöjder som regleras i ändringsplanen. Gatan där markhöjder justeras är inringad i rött. Bilden är hämtad från PM Skyfall där även motsvarande bild för gällande plan finns. Ramböll för Trafikkontoret.

En höjdrygg söder om kvarter B2, om än betydligt lägre än den som föreslagits i gällande detaljplan, kommer att vara kvar. Skyfallsprincipen är något förändrad i och med att den pågående projekteringen förhåller sig till andra förutsättningar avseende Götatunneln. Den nedsänkta ytan för att skapa skyfallsmagasin i parkens östra del i gällande plan har utgått. Bakgrunden är att de ursprungliga lastnivåerna på tunneltaket ska bibehållas, både när det gäller höjning och sänkning av marknivåer ovanpå tunneltaket för att undvika problem med sättningsskador i befintlig tunnelkonstruktion till Götatunneln. Skyfallsvatten går att leda ut söder om Lagerhuset utan skyfallsmagasin enligt bild ovan.

Ur geoteknisk synvinkel är justeringen av marknivå till godo då de geotekniska förstärkningsåtgärderna blir i minskad omfattning. Tidigare nivåskillnad på ca 1,6 m mellan befintlig mark och ny gatunivå blir istället ca 0,6 m.

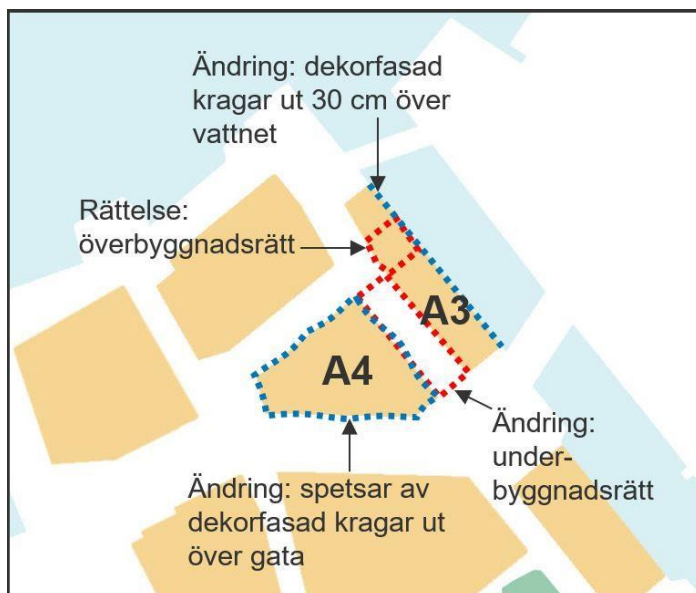
För att kontrollera planerad skyfallshantering har en fördjupad analys gjorts längs gatan söder om kvarter B2. Denna har bedömts som den svåraste sträckan att hantera skyfallsmässigt. Vattnet avgränsas i söder mot planerad överdäckning och närliggande fastigheter och förslaget innebär ett relativt litet längsfall på gatan.

Då avrinningsområdet till gatan är litet och då inga andra områden avrinner hit anses att påverkan av ett skyfall är litet. Beräkningar visar att det finns god marginal för avledning av ett klimatkompenserat skyfall i gatan. På mitten av sträckan kommer det stå 6 cm vatten av de 10 cm som är tillgängliga i sektionen.

Föreslagen lösning försämrar inte förutsättningarna för omkringliggande områden jämfört med befintlig situation. Gatan ingår inte i ett högprioriterat stråk (utrymningsväg) som har krav på max djup 0,2 m vatten. Oavsett klarar gatan detta krav då vattennivån är max 0,08 m djup.

Anpassning efter gestaltningsförslag och grundläggning, kvarter A3 och A4

Gestaltungsprocesser för exponerade byggnader samt projektering av halvön har lett till nya önskemål om under- och överbyggnadsrätt i kvarteren som kallas ”Global Business Gate”.



Figur 9: Ändringar samt rättelse kvarter A3 och A4.



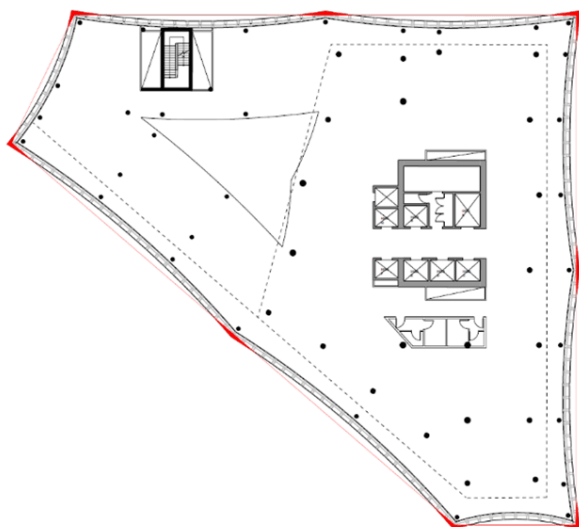
Figur 10: Visionsbild, Cobe för Global Business Gate. Kvarter A4 till vänster, kvarter A3 till höger. Bilden visar en större utkragning över vattnet än vad som möjliggörs i den aktuella planändringen för kvarter A3.

Utkragande dekorfasad, kvarter A4

Den önskade gestaltningen innebär att fasaden har dubbel tjocklek. De yttersta ca 30 cm är dekorfasad bestående av element för skugg- och djupverkan. Fasadlivet är uppdelat i konkava sektioner som möts i spetsar i byggnadens hörn samt en gång per långsida. Spetsarna kragar ut som mest 40 cm över gränsen för byggrätt respektive gränsen för rätt att kraga ut över allmän plats i gällande plan. Planändringen innebär att utkragande spetsar blir planenliga samt att dekorfasad med upp till 30 cm djup får uppföras utöver tillåten bruttoarea (BTA).



Figur 11: Halvön sedd från Göta älv med kvarter A4 samt lägre bebyggelse.



Figur 12: Ett typvåningsplan i kvarter A4. Spetsarna som kragar ut över användnings-gräns i gällande plan är markerade i rött. Bilder av Cobe för Global Business Gate.



Figur 13: Kvarter A4 har en mellandel, mellan högdelen och sockeln, som i gällande plan kragar ut över huvudgatan. Överhänget ans till höger i bild. Till vänster i bild ses gatan nordväst om kvarter A4, där det inte finns något sådant överhäng. Cobe för Global Business Gate.

Kvarterets högdelen är en av de högsta byggnaderna som får uppföras på Masthuggskajen. Byggnaden kommer bli väl synlig från många platser i Göteborg på båda sidor älven. Det är därför angeläget att byggnaden får en mycket hög kvalitet på gestaltning, vilket det aktuella förslaget bedöms svara upp till. Utkragande spetsar över allmän plats bedöms inte påverka någon funktion i gaturummet eftersom de endast marginellt bygger på befintlig rätt att kraga ut. Lägsta nivå på utkragnings regleras i gällande plan. Att tillkommande dekorfasad inte räknas in i BTA innebär att byggnadens totala volym inklusive fasad ökar. Golvytan invändigt ökar inte. Gestaltungsförslaget har andra inslag, så som de konkava fasadytorna och ett större utnyttjande av byggrätten på höjden, som gör att byggnaden totalt inte bedöms upplevas som större.

Kvarteret är placerat norr om en viktig siktlinje från Bastionen Carolus Rex mot älven. Siktlinjen begränsas av nästa kvarter västerut på halvön, A1, och bedöms därför inte påverkas av utkragande spetsar.

Rätt att underbygga lokalgata mellan Kv. A3 och A4 med centrumändamål

Kvarter A3, A4 och mellanliggande lokalgata kommer grundläggas som en helhet och byggas ut av exploatören för kvartersmarken. Gällande plan ger rätt att underbygga lokalgatan med körbart bjälklag. Planändringen innebär att utrymmet under lokalgatan kan nyttjas för centrumändamål och användas som del av kvarterens källare. Cykelförråd för kontorshusen, annat förråd, sprinklerdamm för kvarterens eget bruk är några tänkbara användningar. Planändringens genomförande kan innebära fastighetsrättsliga konsekvenser då utrymme blir möjligt att reglera till någon av de intilliggande fastigheterna. Då lokalgata ska anläggas och driftas ovanpå aktuell underbyggnad kan detta medföra ekonomiska och genomförandemässiga konsekvenser utifrån tekniska krav. Planändringen bedöms innebära ett bättre utnyttjande av utrymme som ändå behöver byggas. Några övriga konsekvenser har inte kunnat identifieras.

Utkragande dekorfasad över vattenområde, kvarter A3

Den önskade fasaden har dubbel tjocklek. De yttersta 25–30 cm är dekorfasad bestående av element för skugg- och djupverkan. Planändringen innebär att dekorfasaden tillåts kraga ut 30 cm över vattenområdet där Rosenlundskanalen förlängs mellan halvön och Skeppsbron. Utkragningen ansluter till utkragning på byggnadens gavel i gällande plan, och får börja på samma höjd, 7 m över mark vilket är ca 9,8 m över vattenytan. Dekorfasaden får uppföras utöver tillåten BTA. Planområdet för ändringsplanen avgränsas i denna del både horisontellt som en smal remsa och vertikalt uppåt och nedåt. Vattenområdet ligger kvar som ensam användning under området där dekorfasad får kraga ut.

Kvarter A3 är exponerat mot vattenrummet. Avstånd till byggrätt på halvön inom detaljplan för Skeppsbron mm. på andra sidan kanalen är dryga 40 m. Närmast söderut på andra sidan Masthamnsbron finns Lagerhuset som är uppfört 1917–1920. Lagerhuset förhåller sig till vattnet på liknande sätt som kvarter A3 med fasad i liv med kajkanten och avsaknad av passage närmast vattnet. Det känsliga läget för kvarter A3 kräver en gestaltning med hög kvalitet vilket bedöms finnas i det förslag som har tagits fram.

Den föreslagna utkragningen upplevs, enligt framtagna vybilder, som en fris eller relief över byggnadens sockelvåning/sockelvåningar. Utkragningen bedöms vara för liten för att utgöra ett visuellt eller fysiskt intrång i vattenrummet och bedöms inte utgöra någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, Rosenlundskanalen.



Figur 14: Kvarter A3 med 25-30 cm utkragande dekorfasad på långsidan mot vattnet. Det större överhänget på byggnadens kortsida finns med i gällande plan. Bilden visar inte tänkta material. Byggnadens källarmur utgör halvöns kajkant. Källarmuren kan komma att kläs in med ytskikt för kaj inom vattenområdet. Arkitekterna Krook och Tjäder för Global Business Gate.

Centrumändamål på fler våningsplan, kvarter F2

Gällande plan innebär att centrumändamål endast är tillåtet i entréplan, Kv. F2. På grund av buller kan inte de två ovanför liggande våningsplanen utnyttjas för bostäder i alla lägen. Planändringen innebär att de tre nedersta våningarna ovan mark får utnyttjas för centrumändamål. Ändringen bedöms möjliggöra ett rationellt nyttjande av byggrätten. En konsekvens av ändringen är att sammansättningen av dag- och nattbefolkning ändras något. Ett 30-tal lägenheter utgår och ersätts med knappt 2900 kvm BTA kontor. Bostäderna skulle ha genererat behov av ca 5,1 parkeringsplatser dagtid. Kontorsytan kommer med samma beräkningsmetod generera behov av ca 5,5 parkeringsplatser dagtid. Ändringen innebär att behovet av parkeringsplatser nattetid sjunker eftersom behovet för kontor är betydligt lägre än för bostäder. Beräkningarna grundas på beräkningsmetod i gällande plans trafik- och parkeringsanalys. Utnyttjandet av parker, skolor och förskolor påverkas marginellt.

Ändrad användningsgräns mellan huvudgata och hamnområde

För att möjliggöra ett utvecklat förslag för trafikala ytor och övrig allmän plats behöver ett litet område som i gällande plan är hamnverksamhet planläggas som huvudgata. Ändringen innebär att en mindre yta, ca fem kvm, kan regleras från hamnfastigheten till gatufastigheten. Ändringen bedöms inte ha några konsekvenser utöver fastighetsrättsliga och ekonomiska.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslutet i frågan om betydande miljöpåverkan har fattats 2022-10-26 enligt delegationsordning. Ett genomförande av detaljplaneändringen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer inte genomföras för aktuell detaljplaneändring.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplaneändring. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hölls inom ramen för samrådet, september – oktober 2022. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning.

Ändringen av detaljplan innebär mindre justeringar och rättelser. Ändringen har mycket begränsade konsekvenser utöver miljökonsekvenserna som har identifierats, och i vissa fall miljöbedömts, i gällande plan. Små positiva konsekvenser har identifierats och är främst kopplade till rättelser av gällande plan eller bättre utnyttjande av mark/utrymmen.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Motiv till tillkommande regleringar

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) som gäller planer startade 2022 och senare. Utöver nedanstående bestämmelser innehåller plankartan även användningsbestämmelser från gällande plan. Dessa utgör inte tillkommande regleringar och har därför inte motiverats.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning och bestämmelse: GATA₁ - Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär. **Motiv till reglering:** Rättelse som förser marken med en markanvändning. **Läge i kartan:** Lokalgatan norr om Järnvågsparken.

Beteckning och bestämmelse: GATA₂ - Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär. Får underbyggas med genomfart. **Motiv till reglering:** Gata ersätter parkmark när parken förskjuts söderut för att marken där inte tål last av lokalgata. **Läge i kartan:** Nordöstra kanten av Järnvågsparken.

Beteckning och bestämmelse: GATA₃ - Huvudgata. **Motiv till reglering:** Möjliggör fastighetsreglering från hamnverksamhet till huvudgata, litet område där trafiklösning behöver mer plats. **Läge i kartan:** Litet triangelformat område.

Beteckning och bestämmelse: PARK - Park. **Motiv till reglering:** Möjliggör att parkmarken utökas norrut och inkluderar delar av gatan med vistelseytor mm kopplat till parken. **Läge i kartan:** Norra kanten av Järnvågsparken.

Beteckning och bestämmelse: PARK₁ - Park som får underbyggas med genomfart. **Motiv till reglering:** Möjliggör att parkmarken utökas norrut och inkluderar delar av gatan med vistelseytor mm kopplat till parken. Tydliggör att genomfartstunnel och avfarter får finnas under parkmarken. **Läge i kartan:** Lokalgatan söder om Järnvågsparken.

Beteckning och bestämmelse: PARK₁ - Park som får underbyggas med genomfart. **Motiv till reglering:** Parkmark ersätter lokalgata genom parken. Tydliggör att genomfartstunnel och avfarter får finnas under parkmarken. **Läge i kartan:** Kopplingar genom parken där Lokalgata1 upphävs.

Beteckning och bestämmelse: PARK₁ - Park som får underbyggas med genomfart. **Motiv till reglering:** Parkmark ersätter tekniska anläggningar på tunnelmynningen då dessa var kopplade till linbanan som inte ska byggas ut. Tydliggör att genomfartstunnel och avfarter får finnas under parkmarken. **Läge i kartan:** På, samt litet område norr om, tunnelmynningen.

Beteckning och bestämmelse: PARK₁ - Park som får underbyggas med genomfart. **Motiv till reglering:** Området där parken får underbyggas med genomfart och avfarter anpassas efter ny tunnelmur. **Läge i kartan:** Litet område vid tunnelmuren bakom nytt E-område.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning och bestämmelse: (C₃) - Centrumverksamhet i utskjutande byggnadsdel som får byggas över lokalgata. **Motiv till reglering:** Rättelse. Återställer överbyggnadsrätt som föll bort ur gällande plan mellan granskning och antagande. **Läge i kartan:** Över öppning för lokalgata genom kvarter A3.

Beteckning och bestämmelse: (C₃) - Centrumverksamhet i utskjutande byggnadsdel som får byggas över lokalgata. **Motiv till reglering:** Dekorfasad får kraga ut över användningsgräns mot lokalgata för att möjliggöra önskad gestaltning. **Läge i kartan:** Smal remsa över lokalgator runt kvarter A4. Två förekomster med samma motiv.

Beteckning och bestämmelse: (C₄) - Centrumverksamhet får kraga över vattenområde. Avgränsat vertikalt nedåt till +9,8 meter och uppåt till +49,0 meter över angivet nollplan. **Motiv till reglering:** Dekorfasad får kraga ut över användningsgräns mot vattenområde för att möjliggöra önskad gestaltning. Begränsar användningen, och därmed planområdet,

i höjddled för att ansluta till överhäng på byggnadens kortsida och åtskiljas från vattenområde i underliggande plan. **Läge i kartan:** Smal remsa över vattenområdet på långsidan av kvarter A3.

Beteckning och bestämmelse: (C₅) - Centrumverksamhet som tillåts under lokalgata.

Motiv till reglering: Möjliggör nyttjande av utrymme som skapas då Kv. A3, A4 och lokalgata grundläggs på en gemensam platta. **Läge i kartan:** Lokalgata mellan kvarter A3 och A4. Två förekomster med samma motiv.

Beteckning och bestämmelse: C₆ - Centrumverksamhet får anordnas på plan 1 och 2 över entréplan. **Motiv till reglering:** Möjliggör att bullerutsatta lägen nyttjas för centrumändamål. **Läge i kartan:** Kvarter F2.

Beteckning och bestämmelse: (C₇) - Centrumverksamhet i utskjutande byggnadsdel som får byggas över huvudgata. **Motiv till reglering:** Dekorfasad får kraga ut över användningsgräns mot huvudgata för att möjliggöra önskad gestaltning. **Läge i kartan:** Smal remsa över huvudgata söder om kvarter A4.

Beteckning och bestämmelse: E - Tekniska anläggningar. **Motiv till reglering:** Möjliggör att tekniska anläggningar byggs vid tunnelmuren istället för i kvarter C1 som kommer byggas ut senare än anläggningarna. **Läge i kartan:** Söder om tunnelmuren, utanför sydvästra delen av Järnvågsparken.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning och bestämmelse: +0.0 - Markens höjd över angivet nollplan. **Motiv till reglering:** Föreskriven markhöjd sänks för att få en mer rationell utbyggnad av kvarter B2 samt minska fyllnadsmassor som belastar tunneln. **Läge i kartan:** Lokalgatan norr om Järnvågsparken. Två förekomster.

Beteckning och bestämmelse: (f₄) - Byggnadsvolym får kraga ut maximalt 0,3 meter över vattenområde. Avgränsat vertikalt nedåt till +9,8 meter och uppåt till +49,0 meter över angivet nollplan. **Motiv till reglering:** Reglerar hur mycket dekorfasaden får kraga ut över vattnet. Avgränsas vertikalt för att följa avgränsningen av planområdet i denna del. **Läge i kartan:** Smal remsa över vattenområdet på långsidan av kvarter A3.

Beteckning och bestämmelse: (f₅) - Utkragande del får endast utgöras av dekorfasad. Dekorfasad utgörs av element för skuggverkan ytterst i fasaden och får uppföras utöver tillåten bruttoarea. Avgränsat vertikalt nedåt till +9,8 meter och uppåt till +49,0 meter över angivet nollplan. **Motiv till reglering:** Ska säkerställa att endast dekorfasad kragar ut över vattnet eftersom motivet är att möjliggöra en gestaltning och inte att utöka byggrätten. Avgränsas vertikalt för att följa avgränsningen av planområdet i denna del. **Läge i kartan:** Smal remsa över vattenområdet på långsidan av kvarter A3.

Beteckning och bestämmelse: (f₆) - Utkragande byggnadsdelar ska utgöras av spetsar av dekorfasad. En spets per hörn samt en spets per långsida tillåts. Spetsar får kraga ut som mest 0,4 meter över allmän plats. Dekorfasad får uppföras utöver tillåten bruttoarea. **Motiv till reglering:** Begränsar utkragande byggnadsdelar till det som krävs för att möjliggöra önskad gestaltning. Det finns inte skäl att tillåta mer generell utkragning.

Koppling till syftet med gällande plan är att säkerställa gestaltning som bidrar till områdets identitet i staden. **Läge i kartan:** Alla förekomster.

Beteckning och bestämmelse: f₇ - Dekorfasad med en tjocklek upp till 0,3 meter får uppföras utöver tillåten bruttoarea. Dekorfasad utgörs av element för skuggverkan ytterst i fasaden. **Motiv till reglering:** Tydliggör att dekorfasaden inte ska räknas in i BTA.

Läge i kartan: Inom byggrätten för A4.

Beteckning och bestämmelse: (f₇) - Dekorfasad med en tjocklek upp till 0,3 meter får uppföras utöver tillåten bruttoarea. Dekorfasad utgörs av element för skuggverkan ytterst i fasaden. **Motiv till reglering:** Tydliggör att dekorfasaden inte ska räknas in i BTA.

Läge i kartan: Inom byggrätten för A4, där mellandelen skjuter ut över huvudgata i gällande plan.

Beteckning och bestämmelse: f₈ - Endast en byggnad. **Motiv till reglering:** Tekniska anläggningar, transformatorstation och likriktare, ska samlas i en byggnadsvolym för att en sammanhållen volym med bearbetad gestaltning ökar gaturummets stadsmässighet. Flera fristående byggnader med risk för splittrad fasadutformning undviks. **Läge i kartan:** Nytt E-område vid tunnelmuren.

Beteckning och bestämmelse: f₉ - Teknikbyggnaden ska ges en stadsmässig gestaltning med kvalitativt utformad fasad av tegel eller betong med ett utförande som ger en reliefverkan. **Motiv till reglering:** Platsen mitt emot Folkets hus och Hotell Draken kräver att teknikbyggnaden får en god gestaltning. Remissinstanser har lyft att platsen kan bli otrygg. Utformningen bidrar med sin detaljering till att stadsrummet får en genomarbetad skala samt till områdets identitet. Höjer stadsrummets pondus och dignitet vilket kan verka trygghetsskapande och därmed knyter an till syftet med gällande plan.

Läge i kartan: Nytt E-område vid tunnelmuren.

Beteckning och bestämmelse: f₁₀ - Tak ska utformas med vegetation. **Motiv till reglering:** Teknikbyggnaden är synlig uppifrån i parkens utkant och ska gestaltas med tak av sedum eller annat lämpligt vegetationstak. **Läge i kartan:** Nytt E-område vid tunnelmuren.

Beteckning och bestämmelse: f₁₁ - Glasytorna på bottenvåningen ska vara minst 50% av bottenvåningens totala fasadyta och bröstningen högst 50 cm. Gäller ej vid ombyggnad eller återuppförande av bebyggelse från 2019-03-01 och tidigare. **Motiv till reglering:** Rättelse som förtydligar att kravet på uppglasning och högsta bröstningshöjd inte gäller befintlig bebyggelse som i gällande plan avses vara kvar och i flera fall bevaras. **Läge i kartan:** Alla förekomster.

Beteckning och bestämmelse: f₁₂ - Utkragande byggnadsdelar ska utgöras av spetsar av dekorfasad. En spets per hörn samt en spets per långsida tillåts. Spetsar får kraga ut som mest 0,4 meter utöver utskjutande byggnadsdel över allmän plats. Dekorfasad får uppföras utöver tillåten bruttoarea. **Motiv till reglering:** Begränsar utkragande byggnadsdelar till det som krävs för att möjliggöra önskad gestaltning. Det finns inte skäl att tillåta mer generell utkragning. Koppling till syftet med gällande plan är att säkerställa gestaltning som bidrar till områdets identitet i staden. **Läge i kartan:** Där spetsarna ska kraga ut från mellandelen som skjuter ut över huvudgata i gällande plan.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska läggas till angränsande kommunal fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplaneändringen. Genomförande av planändringen kommer innebära lantmäteriatågärder såsom fastighetsreglering och ledningsrätt. Fastighetsreglering kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvartersstruktur inom kvartersmark. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar och rättigheter vara genomförda.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighet: Masthugget 712:30

Erhåller mark: -

Avstår mark: Ca 5 kvm

Markanvändning: Hamnverksamhet

Fastighet: Masthugget 712:40

Erhåller mark: Ca 5 kvm

Avstår mark: -

Markanvändning: Huvudgata

Fastighet: Masthugget 43:12

Erhåller mark: erhåller

Avstår mark: -

Markanvändning: Kvartersmark överbyggnadsrätt allmän plats

Fastighet: Masthugget 712:40, 712:43, 712:44

Erhåller mark: -

Avstår mark: urholkas

Markanvändning: Allmän plats överbyggnadsrätt kvartersmark

Fastighet: Masthugget 43:12

Erhåller mark: erhåller

Avstår mark: -

Markanvändning: Kvartersmark underbyggnadsrätt allmän plats

Fastighet: Masthugget 712:40, 712:44

Erhåller mark: -

Avstår mark: urholkas

Markanvändning: Allmän plats underbyggnadsrätt quartersmark

Över- och underbyggnadsrätter

Delar av kommunens fastigheter ska enligt planändringen utgöra över- och underbyggnadsrätt över allmän plats, s.k. ”3D-utrymmen”. Utrymmen ska överföras till angränsande av byggherre ägd fastighet. Överenskommelse mellan kommunen och byggherre tecknas. För underbyggnadsrätt krävs avtal mellan byggherre och kommun då höjdangivelse saknas, se vidare under rubrik ”Överenskommelse mellan kommun och byggherre” under ”Organisatoriska frågor”.

Ledningsrätt

Befintlig transformator- och likriktarstation som hamnar i nytt läge på quartersmark till följd av planändringen kan säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom quartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt. Allmänna ledningar och anläggningar, inom områden markerade med E på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta åtgärder på quartersmark, så som fastighetsreglering, avstyckning, gemensamhetsanläggningar för endast quartersmark ligger hos exploatören. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i avtal.

Organisatoriska frågor

Överenskommelse mellan kommun och byggherre

Överenskommelse med byggherre rörande överlåtelse av över-/underbyggnadsrätter ska tecknas. Överlåtelsen sker efter att planändringen vunnit laga kraft. Överenskommelsen utgör grundhandling för Lantmäterimyndighetens beslut. Byggherres genomförande av underbyggnad av allmän plats ska ske i dialog med Trafikkontoret och berörda

ledningsägare. Villkor för genomförandet regleras i avtal mellan kommunen och byggherre.

Avtal mellan kommun och befintlig fastighetsägare

Överenskommelse med fastighetsägare som berörs av inlösen av allmän plats avses tecknas. Överenskommelsen utgör grundhandling för Lantmäterimyndighetens beslut.

Övrigt

Fastighetskontoret beställer flytt av transformator- och likriktarstation av Göteborg Energi Nät AB och Trafikkontoret.

Då linebaneprojektet är nedlagt kommer linbanetomten att överlåtas av Fastighetskontoret till Södra Älvstranden Utveckling AB för markanvisning till exploatör enligt genomförandavtal tillhörande Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Tekniska frågor

Flytt av teknisk anläggning

Nytt läge för befintlig teknisk byggnad föreslås inom område som på plankartan anges som "E". Befintlig anläggning omfattas av ledningsrätt. Ledningsrätten ska upphävas och ny rättighet upplåtas i det nya läget.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från Södra Älvstranden Utveckling AB för inlösen av allmän plats i enlighet med tecknat genomförandavtal för underliggande detaljplan.

Fastighetsnämnden får utgifter för flytt av befintlig transformatorstation, förrättningskostnader för ändring av befintlig ledningsrätt samt ersättning för inlösen av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för byggherre

Byggherre får utöver kostnader som följer av underliggande detaljplan även kostnader för lantmåteriförrättning, bygglov, utbyggnad inom kvartersmarken, erforderliga utredningar, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar m.m.

Ekonomiska konsekvenser för befintlig fastighetsägare

Befintlig fastighetsägare får ersättning för mark som planläggs för allmän plats.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av områden utlagda i plankarta som ”GATA”.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av områden utlagda i plankarta som ”PARK”.

Byggherre ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

För Stadsbyggnadskontoret

Maria Lejon, Planchef

Susanne Hagberg, Planarkitekt

Anna Starck, Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger, Distriktschef

Helena Pyk, Projektledare