

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-12-22

Diarienummer: 0342/22

Aktbeteckning: 2- 5620

Susanne Hagberg

Telefon: 031-368 16 28

E-post: susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för och granskning av detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för samråd under tiden 21 september 2022 – 11 oktober 2022 och för granskning under tiden 16 november 2022 – 30 november 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

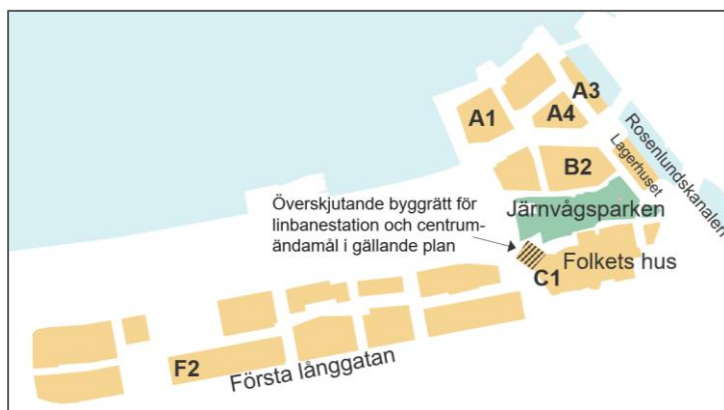
Förslaget har under tider ovan varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden vid samråd berörde i huvudsak skyfallshantering till följd av justering av markhöjder, eventuell visuell påverkan på riksintresset Carolus Rex samt frågor gällande tillgänglighet till och påverkan på Götatunneln. Synpunkter framfördes också på att ändringsplanen skulle omfatta kvarter C1, då det stora överhänget i denna byggrätt kan medföra ett otryggt offentligt rum. Från privatpersoner inkom ett yttrande från en boende inom vallgraven gällande mer övergripande frågor som rörde ”halvön” vilken inte prövas i, och därmed inte kan hanteras i, aktuell ändringplan.



Illustrationen ovan visar kvartersbenämningar samt aktuell överskjutande byggrätt i gällande plan.

Allvarligaste invändningen gäller att Länsstyrelsen befarade enligt PBL 11 kap. 10§ att planen kan komma att vara olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och efterfrågade en tydligare beskrivning av vad som föranledde att marknivån höjdsattes till + 3,7 i gällande plan och vad som skulle uppnås med denna höjdsättning. Länsstyrelsen ville även att kommunen skulle visa att den förändrade höjdsättningen fortfarande fungerar ihop med den planerade skyfallshantering enligt gällande detaljplan.

Efter samråd studerades marknivåerna ytterligare. Ett PM för Skyfall togs fram för att förtydliga och redogöra för skyfallshanteringen utifrån Länsstyrelsens synpunkter. Plankartan kompletterades med justering av ytterligare en markhöjd som aktualiserades för att få längsfall på gatan och planbeskrivningen förtydliganden gällande skyfallshanteringen.

Kompletteringar i planbeskrivningen gjordes även efter samråd i planbeskrivningen med förtydliganden avseende eventuell visuell påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt frågor kopplade till Götatunneln.

Vad gäller aktuellt kvarter C1 delar Stadsbyggnadskontoret bedömningen att det utkragande överhänget kan medföra otrygghet, men menar också att det kommande utförandet är av stor vikt för trygghetsfaktorn och hur platsen slutligt upplevs. Aktuell byggrätt har stöd i gällande detaljplan och medger centrumverksamhet och linbanestation. Motiven att upphäva byggrätten i nu aktuell ändringsplan bedöms svaga i förhållande till den starka rätt som pågående genomförandetid innebär för ägaren av byggrätten. Byggrätten är i nuläget inte avstyckad och ingår i en kommunal fastighet ihop med park- och gatumark.

För att motverka att stadsrummet eller gatan utmed och under aktuellt överhäng kan associeras vara en baksida har Stadsbyggnadskontoret utvecklat planbestämmelsen gällande den teknikbyggnad som föreslås placeras utmed tunnelmuren vid aktuellt stråk. Detta för att säkerställa en god gestaltning. Byggnaden ska genom sin utformning kunna bidra till att ge området en identitet samt höja stadsrummets pondus och dignitet vilket kan verka trygghetsskapande.

Inkomna yttranden vid granskning berörde i huvudsak skyfallshantering söder om Lagerhuset samt synpunkten om att ändringsplanen bör hantera överhänget i Kvarter C1, före detta linbanestationen och passagen under denna. Det har även inkommit ett yttrande från en boende inom vallgraven gällande mer övergripande frågor som rör "halvön" vilken inte provas i, och därmed inte kan hanteras i, aktuell ändringsplan.

Kontoret har inte inkluderat överhänget i Kvarter C1 i nu aktuell ändringsplan. Huvudprogram för Masthuggskajen, vilket är ett samordningsforum för pågående utbyggnadsprojekt i området, har istället beslutat att frågan ska omhändertas på annat sätt, oberoende aktuell ändringsplan.

Kvarstående erinringar finns från Socialförvaltningen Centrum samt Park- och Naturförvaltningen gällande synpunkten om att ändringsplanen ska hantera överhänget i Kvarter C1, före detta linbanestationen och passagen under denna. Dessa kan ej omhändertas av aktuell detaljplan.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Trafikkontoret

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Granskningsyttrande: Tillstyrker planförslaget utan ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras

2. Park- och naturförvaltningen

Samrådsyttrande: Förvaltningen bedömer ändringen av detaljplanen vara positiv, framför allt då ändringarna bidrar till genomförandet av det utvecklade parkförslag som arbetats fram sedan nu gällande detaljplan antogs.

Förvaltningen framför att ändringen av detaljplanen också bör omhänderta kvarteret C1 och ompröva de planbestämmelser som reglerar gällande byggrätt utifrån förändrade förutsättningar, då det stora överhäng som gällande plan medger kan medföra ett otryggt offentligt rum med påverkan på trygghetsfaktorn längs såväl gatan som i parken.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar park- och naturförvaltningens bedömning att det utkragande överhängen kan medföra otrygghet, men menar också att ett kommande utförandet är av stor vikt för trygghetsfaktorn och hur platsen slutligt upplevs. Aktuell byggrätt har stöd i gällande detaljplan och medger centrumverksamhet och linbanestation. Motiven att upphäva byggrätten i nu aktuell ändringsplan har bedömts svaga i förhållande till den starka rätt som pågående genomförandet innebär för ägaren av byggrätten. Byggrätten är i nuläget inte avstyckad och ingår i en kommunal fastighet ihop med park- och gatumark.

Granskningsyttrande: Förvaltningen bedömer liksom i samrådsskedet ändringen av detaljplanen vara positiv.

Förvaltningen lyfter dock att den viktigaste synpunkt de framförde i samrådsskedet gällande kvarter C1 inte har omhändertagits, och att de fortsatt bedömer att åtgärder för ett tryggt offentligt rum bör säkerställas i aktuell ändringsplan. Detta utifrån att Järntorget i dagsläget omfattas av stora problem gällande drogförsäljning och otrygghet och att det överhäng som gällande plan medger inte skapar förutsättningar för ett tryggt offentligt rum.

Förvaltningen framför dock att Program för Masthuggskajen, vilket är ett samordningsforum för flera pågående utbyggnadsprojekt, har beslutat att

omhändertar frågan med överhänget i kvarter C1 på annat sätt på grund av den potentiella intäkt som byggrätten medger. Det avses hanteras genom att projektering av allmän plats inte tar hänsyn till överhänget. Om eventuell byggherre önskar nyttja någon del av överhänget enligt gällande detaljplan ska hänsyn tas till projekterad allmän plats. Om anpassningar av den allmänna platsen krävs ska kostnad för detta hanteras inom markupplåtelsen.

Slutligt framför förvaltningen att markhöjderna på plankartan bör vara placerade på de områden som planeras bli gata, inte park.

Kommentar:

Se ovan samrådsyttrande gällande synpunkter kring kvarter C1.

Höjderna på plankartan är placerade på områden som planeras bli gata, men ligger mycket nära parkmarken då parkmarken genom ändringsplanen har utökats norrut. Fråga har stämts av med park- och naturförvaltningen som inte ser några problem i och med att den aktuella höjden är placerad på gatumark.

3. Miljöförvaltningen

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Granskningsyttrande: Tillstyrker fortsatt planarbete.

Kommentar:

Noteras

4. Kulturförvaltningen

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Granskningsyttrande: Inga synpunkter

Kommentar:

Noteras

5. Lokalförvaltningen

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

6. Grundskoleförvaltningen

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

7. Kretslopp- och vatten

Samrådsyttrande: Inga synpunkter ur avfallsperspektiv eller VA-perspektiv.

Kommentar:

Noteras

Granskningsyttrande: Inga synpunkter ur avfallsperspektiv eller VA-perspektiv.

Kommentar:

Noteras

8. Socialförvaltningen Centrum

Samrådsyttrande: Socialförvaltningen Centrum ser positivt på att Järnvågsparken på totalen föreslås få en större utbredning och att lokalgatorna som tidigare möjliggjorts i parken i stället föreslås som gångstråk, då det möjliggör för en sammanhållen parkmiljö med ökade vistelsevärden.

Socialförvaltningen Centrum anser dock att utformningen av passagen längs med teknikbyggnaden behöver utformas utifrån ett trygghetsperspektiv, och förtydligar att det gäller under den del av den före detta linbanestationsbyggnaden som skjuter ut över gatan där det finns en risk att passagen under överhänget kan upplevas som otrygg beroende på utformningen av stråket från båda håll. Socialförvaltningen framför att det för att motverka detta är viktigt att stråket utformas öppet, med goda ljusförhållanden och med målpunkter på båda sidor som skapar naturliga flöden.

Socialförvaltningen Centrum ser en viss problematik i att förhållandet mellan bostäder och övriga verksamheter förskjuts då centrumändamål även möjliggörs för våningsplan som tidigare haft användningen bostäder. Förvaltningen förstår att bullerförutsättningarna innebär att bostäder inte är lämpligt på dessa plan, men framför att en fortsatt variation av bostäder och övriga verksamheter är viktig för att nå detaljplanens och Masthugskajens hållbarhetsmål.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar socialförvaltningen bedömning att passagen under överhänget kan upplevas som otrygg, men menar också att ett kommande utförandet är av stor vikt för trygghetsfaktorn och hur platsen slutligt upplevs. Frågan kan dock inte omhändertas av denna ändringsplan. Aktuell byggrätt har stöd i gällande detaljplan och medger centrumverksamhet och linbanestation. Motiven att upphäva byggrätten i nu aktuell ändringsplan har bedömts svaga i förhållande till den starka rätt som pågående genomförandetid innebär för ägaren av byggrätten. Byggrätten är i nuläget inte avstyckad och ingår i en kommunal fastighet ihop med park- och gatumark.

Stadsbyggnadskontoret har utvecklat planbestämmelsen gällande teknikbyggnaden som föreslås placeras utmed tunnelmuren vid aktuellt stråk för att säkerställa en god gestaltning. Detta för att motverka att stadsrummet eller gatan och aktuell byggnad kan associeras vara en baksida om inte tillräcklig omsorg läggs på utformningen. Byggnaden ska istället genom sin utformning kunna bidra till att ge området en identitet samt höja stadsrummets pondus och dignitet vilket kan verka trygghetsskapande.

Granskningsyttrande: Förvaltningen avstår från att yttra sig vid granskningen och hänvisar till yttrandet som skickades in vid samrådet.

Kommentar:

Se ovan kommentar till samrådsyttrande

9. Göteborgs Energi (GENAB, GEGAB, fjärrvärme och fjärrkyla samt signalkablar, GothNet AB)

Samrådsyttrande: Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Granskningsyttrande: Inga synpunkter

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Samrådsyttrande: Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser göra detaljplanen mer ändamålsenlig utifrån önskvärt genomförande. Det är även bra att kommunen lyfter frågan om god gestaltad stadsmiljö och hur gaturummets stadsmässighet kan öka.

Länsstyrelsen befarar dock enligt PBL 11 kap. 10§ att planen kan komma att vara olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och efterfrågar en tydligare beskrivning av vad som föranledde att marknivån höjdsattes till + 3,7 i gällande plan och vad som skulle uppnås med denna höjdsättning. Länsstyrelsen vill även att kommunen visar att den förändrade höjdsättningen fortfarande fungerar ihop med den planerade skyfallshantering enligt gällande detaljplan.

Länsstyrelsen framför som råd enligt PBL och MB gällande kulturmiljö att det är viktigt att kommunen styr vad förslaget föreslår att möjliggöra vid en ändring av användning lokalgata till PARK1 vid parkområdets sydvästra del. Om planändringens intention är att omvandla gata till park, ska det göras så att den visuella påverkan på riksintresse för kulturmiljö inte påverkas negativt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Ett PM Skyfall har tagits fram och bilagts planhandlingarna inför granskning. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande skyfallshantering samt gällande vad som föranledde att marknivån höjdsattes till + 3,7 i gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret har via en digital modell över aktuellt område studerat i vilka områden av Järnvågsparken som vegetation kan komma att skymma den visuella kontakten med riksintresset. De mest skymmande träden ligger i huvudsak

inom parkmark i gällande plan och endast ett mindre område där siktskymmande träd kan placeras tillkommer i planändringen. Park- och naturförvaltningen ansvarar i kommande projektering för att ingen vegetation planteras som kan påverka riksintresset visuellt. Anledningen till att vegetationens höjd och omfattning inte har reglerats i ändringsplanen är flera. Endast en mindre del av den berörda ytan finns inom ändringsplanens område. Det minskade jorddjupet ovan tunneln utgör en begränsning för möjligheten till höga träd i sig. Omhändertagande i projekteringen, som pågår parallellt med ändringsplanen, säkerställer på ett tillfredsställande sätt att inte fel typ av vegetation planteras inom ramen för genomförandet av gällande plan och aktuell ändringsplan. I den händelse fel sorts träd planteras i framtiden kan det åtgärdas genom att träden flyttas eller tas bort.

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

De synpunkter som lyftes i samrådet vad gäller hälsa och säkerhet och visuell påverkan på riksintresse för kulturmiljö har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras

11. Trafikverket

Samrådsyttrande: Trafikverket framför i sitt yttrande att flera av de aktuella ändringarna som berör Götatunneln eller Trafikverkets projekt tidigare är avstämda med Trafikverket.

Trafikverket vill dock betona, då lokalgator genom parken utgår, att tillgång till Götatunnelns anläggning för planerat och akut drift- och underhållsarbete behöver vara möjligt för Trafikverkets entreprenörer vid behov. Det behöver också beskrivas om justering av markhöjd norr om parken kan påverka de stödsponten som krävs för Götatunneln.

Trafikverket vill även betona att kommande byggnationer måste beakta Götatunnelns lastförutsättningar och att toleranser för rörelser i Götatunnelns konstruktion kommer att vara mycket små. Kontakt med Trafikverkets projektledare för nedsänkingsprojektet förutsätts.

Kommentar:

Trafikverkets tillgänglighet till Götatunneln kommer att tillgodoses via tunnelmynningen väster om Järnvågsparken. Trafikkontoret har kontinuerlig dialog med Trafikverkets projektledare för aktuellt projekt och kommer att tillgodose och uppfylla Trafikverkets krav för drift- och underhåll under den fortsatta projekteringen.

Projektet kommer att förhålla sig till de stödsponten som krävs för Götatunneln genom ett självbärande påldäck vilket inte ska påverka spanten. Justeringen av markhöjd norr om parken bedöms således inte komma att påverka Götatunnelns stödsponten.

Trafikkontoret kommer vid fortsatt utbyggnad ha kontinuerlig kontakt med Trafikverkets projektledare för nedsänkingsprojektet.

Granskningsyttrande: Utöver tidigare synpunkter har Trafikverket inga ytterligare synpunkter utan vill endast poängtera vikten av fortsatt tät kontakt.

Kommentar:

Noteras. Se kommentar ovan gällande samrådsyttrande.

12. Lantmäterimyndigheten

Samrådsyttrande: Lantmäterimyndigheten framför att en höjdangivelse bör anges mellan byggrätten som tillskapas under allmän plats och den allmänna platsen för att definiera gränsen mellan allmänt och enskilt, då fastighetsbildning av kvartersmarken kan bli problematisk att genomföra utan en sådan höjdangivelse om inte avtal mellan berörda aktörer tecknas.

Fastigheten Masthugget 32:2 utgörs i den befintliga detaljplanen av två användningsområden, ett avseende centrum och ett avseende centrum och genomfart. I den nya ändringsplanen är användningen inom Masthugget 32:2 angiven som enbart centrum. Bestämmelsen "GENOMFART" redovisas visserligen inte som att den upphävs men då den redovisas som gällande i övriga delar som berörs av ändringen bör den redovisas även inom Masthugget 32:2 för att det inte ska bli otydligt, förutsatt att den fortsatt ska gälla inom Masthugget 32:2.

Egenskapsbestämmelsen (f_6) innebär att spetsar tillåts kraga ut över allmän plats. Tillsammans med planbeskrivningen går bestämmelsen att förstå men den är lite märkligt formulerad i och med att den allmänna platsen egentligen börjar betydligt längre in.

Kommentar:

Avtal kommer att tecknas mellan Fastighetskontoret och berörda aktörer före ytterligare kommande fastighetsreglering. Genomförandedelen i planbeskrivningen har förtydligats avseende behovet av avtal.

Stadsbyggnadskontoret justerar plankartan så att markanvändningen för Masthugget 32:2 överensstämmer med nu gällande plan.

Egenskapsbestämmelsen (f_6) har begränsats till att gälla delar av kvarter A3 där fasaden i gällande plan går i användningsgräns mot allmän plats. Ny egenskapsbestämmelse (f_{12}) har införts på plankartan för berörda delar av kvarter A3 där utskjutande byggnadsdelar redan i gällande plan får kraga ut över allmän plats. Bestämmelsen (f_{12}) reglerar den tillkommande utkragningen tydligare i förhållande till allmän plats.

Granskningsyttrande: Lantmäterimyndigheten framför att den i samrådsskedet påpekade att det saknades höjdavgränsning där allmän plats får underbyggas och att det kan medföra problem vid genomförandet. Myndigheten ser dock att avsikten och hanteringen har förtydligats i planbeskrivningen, och att avsikten är att överenskommelser ska tecknas mellan kommun och exploatör om överlåtandet av under- och överbyggnadsrätter. Lantmäterimyndigheten framför att det kan noteras att ett genomförande grundat på avtal är möjligt men att ett genomförande utan avtal fortsatt kan bli problematiskt.

Lantmäteriet har även haft synpunkter på att egenskapsbestämmelserna (f₆) och (f₁₂) är lika varandra.

Övriga synpunkter som Lantmäterimyndigheten har framförde i samrådskedet har beaktats. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Vad gäller avtalsfrågan se kommentar ovan gällande samrådsyttrande.

Lantmäteriet har efter granskningen fått förklaring av egenskapsbestämmelserna (f₆) och (f₁₂) och meddelat att kontoret kan bortse från synpunkten.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

13. Göteborgs Hamn

Samrådsyttrande: Göteborgs Hamn AB (GHAB) äger fastigheten MASTHUGGET 712:30 som berörs av planändringen. GHAB kan acceptera den förändring som föreslås i den östra delen av fastigheten.

Överenskommelse behöver tecknas mellan GHAB och Göteborgs Stad, Fastighetskontoret angående inlösen av fastigheten MASTHUGGET 712:30 för allmän plats.

Skalskyddet till Danmarksterminalen är nyligen anpassat till det arbetsområde som nyttjas för exploateringen av halvön vid Järnvågen. Avtal finns mellan GHAB och Älvstranden Utveckling AB för återplacering av skalskydd till Danmarksterminalen och placeringen av skalskyddet får då anpassas till reviderad fastighetsgräns.

Kommentar:

Överenskommelse mellan GHAB och Göteborgs stad angående inlösen av Masthugget 712:30 avses att tecknas.

Delprogram för allmän plats, Masthuggskajen ansvarar för återplacering av skalskyddet till Danmarksterminalen. Skalskyddet avses återplaceras anpassat efter reviderad fastighetsgräns i dialog med Göteborgs Hamn.

Granskningsyttrande: Göteborgs Hamn har inget ytterligare att framföra utöver de synpunkter bolaget framförde vid samrådet. De hänvisar därför till samrådsyttrande daterat 2022-10-10.

Kommentar:

Noteras. Se kommentar ovan gällande samrådsyttrande.

14. Higab

Granskningsyttrande: Higab framför som lagfaren fastighetsägare till Lagerhuset (Masthugget 32:2) att den föreslagna skyfallshanteringen innebär att skyfallsvatten leds ut såväl norr om som söder om Lagerhuset. Higab ser att lösningen norr om Lagerhuset förefaller fungera under förutsättning att

vattennivån inte når upp till byggnaden. När det gäller den södra delen vill Higab uppmärksamma den entré som är belägen i fasaden, och att den är på en lägre nivå än färdigt golv i byggnaden. Higab framför att det för att säkra byggnaden från inträngande vatten är viktigt att vattennivåerna vid skyfall inte når upp till entrénivån.

Kommentar:

Aktuell ändring av detaljplan innebär inga ändringar som i sig medför en annan hantering av skyfallsvatten förbi Lagerhusets södra entré än vad som var avsikten i gällande plan. Den föreslagna lösningen med att leda skyfallsvatten söder om Lagerhuset togs fram under arbetet med nu gällande detaljplan för området men innebär då ett lägre vattenflöde över torgytan eftersom skyfallsvattnet avsågs fördröjas i Järnvågsparkens östra del.

I pågående projektering för utbyggnad av allmän plats har dock det avsedda skyfallsmagasinet ovan Götatunneln inte visat sig genomförbart på grund av tunneltakets bärighet, varvid det utgått. Projektet för utbyggnad av allmän plats, Masthuggskajen kommer att säkerställa att vatten inte når Lagerhusets entrénivå genom en samordning med parkens utformning och höjdsättning. Arbetet kommer att föras i dialog med Higab.

15. Stena Line

Granskningsyttrande: Stena Line framför att bolagets Danmarksterminal med tillhörande verksamhetstrafik finns på fastigheten Masthugget 712:30 som ägs av Göteborgs Hamn AB (GHAB), och att Stena Line är arrendator av fastigheten 712:30 via avtal med GHAB.

Stena Line framför att skalskyddet till Danmarksterminalen nyligen anpassats till det arbetsområde som nyttjas för exploateringen av halvön vid Järnvågen, och att en återplacering av skalskyddet istället ska anpassas till reviderad fastighetsgräns enligt nytt förslag och inte till nuvarande arrendeområde.

Stena Line framför också att det är viktigt att tillgänglighet till och från Emigrantvägen inte försämras för fotgängare eller bilburna gäster till terminalen. I övrigt har Stena Line inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Delprogram för allmän plats, Masthuggskajen ansvarar för återplacering av skalskyddet till Danmarksterminalen. Skalskyddet avses återplaceras anpassat efter justerad fastighetsgräns i dialog med Göteborgs Hamn.

Tillgänglighet till och från Emigrantvägen påverkas inte av aktuell ändringsplan, utan omhändertas i pågående utbyggnadsprocesser kopplade till gällande plan.

Övriga

16. Boende på Kungsgatan

Samrådsyttrande: Gällande " Halvön " så oroar det mig som delfastighetsägare inom vallgraven era planer att uppföra höga hus ut i älven som skuggar eller hindrar Kungshöjd och Carolus Rex att synas från älven eller från Carolus Rex

utsiktspunkt mot älven. Denna försvarsanläggning har gamla traditioner att " nå " mål på älven.

Halvön kan också stoppa flödet i älven delvis och " trycka" in detta flöde i Rosenlundskanalen med påföljd att tänkta Hagastationen blir vattenfylld. Göta Älv " meandrar " precis vid Järnvågen med extra tryck där.



Kommer " Halvön " skymma denna vy? Varför inte låta ett järnvägsspår/ spårvagnsspår gå på kajen och över " nya " masthamnsbron järnvägsbron ut till t.ex. Majnabbe. Mer kontorsyta tror jag inte behövs i Göteborg framgent, satsa grönt och tillgängligt för Göteborgarna som vill kunna nå vattnet inte hindra invånarna med förtätning vid älven.

Kommentar:

Aktuell ändring av detaljplan prövar inte utbyggnaden i älven av den så benämnda halvön. Denna är redan prövad lämplig i nu gällande detaljplan, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m. fl. inom stadsdelen Masthugget, dnr. 0402/13.

Vad gäller tillgänglighet till vatten se gällande detaljplans planbeskrivning

Aktuell ändring av detaljplan omfattas inte av område för föreslagen spårvägslinje. Kollektivtrafik i Göteborg planeras utifrån "Göteborgs stads Trafikstrategi för en nära storstad", antagen av Trafiknämnden i februari 2014 samt " Målbild KOLL 2035 ", antagen av regionfullmäktige i april 2018.

Övriga synpunkter noteras.

Granskningsyttrande: Boende framför angående planeringen av "halvön". Efter att Björn Siesjö i en pod fått frågan om att vyn ut mot älven från utsiktsplassen "Carolus Rex " ej skulle skymmas av höghus då höghuset/en så skulle detta höghus hamna längre norrut bakom värmeverket och då ej skymma denna utsikt läser jag i er planering att en byggkropp "B1" (+96) hamnar precis i denna riktlinje, har ni då sänkt denna kropp till ca +26?

Försök att tänka på en högre vattennivå framgent och då på att både älvens vattenföring och stormarnas tryck inåt kan ta nivån upp över 2,5m. Älven " meandrar " precis vid Rosenlundskanalens mynning och när denna utbyggda kajen blir av trycks vattnet ännu lättare in i kanalen där vi har Hagastationens nergång. Vi bedömer detta projekt som vanskligt ekonomiskt för Göteborgs stad framgent i ovan nämnda händelse.

Vi boende Inom Vallgraven (den västra delen är ju mest befolkad) bör ha tillträde till kajkanterna så möjligheten för allmänheten att ta sig runt på " halvön" bör beaktas och då vi "förlorade" utebadet framför värmeverket som tidigt var inplanerat utan " halvön " framför vill vi ha tillgång till en utsikt från denna längst ut (med enkel promenad från Kungshöjd). I samband med alla dessa arbeten inom " det gamla Göteborg " så vill vi framföra besvaren att ta sig ut och in på snart bara en bro - Victoriabron med dess problematiska trafiksituation.

Kommentar:

Synpunkterna rör frågor som är omhändertagna i gällande detaljplan och som inte hanteras i den aktuella ändringplanen.

Kvarter B1 ingår inte i ändringsplanen och nämns inte i planbeskrivningen. De ändringar som görs i aktuell ändringsplan bedöms inte påverka viktiga siktlinjer mellan Bastion Carolus Rex och älven. Se rubrik "Anpassning efter gestaltningsförslag och grundläggning, kvarter A3 och A4" i planbeskrivningen till ändringsplanen.

Framtida högt vatten har beaktats i framtagnandet av gällande detaljplan, framför allt vid höjdsättning av kajkanter. Markhöjder som justeras i ändringsplanen ingår i skyfallshanering och har som syfte att kraftiga regn ska avledas rätt väg och inte bilda för stora djup samt inte hindra räddningstjänstens framkomlighet och evakuering.

Övriga synpunkter noteras.

Ändringar efter samråd

Stadsbyggnadskontoret bedömde efter samrådet att det utöver vissa förtydliganden och kompletteringar i tillägg till planbeskrivning var lämpligt att gå vidare med förslaget med följande ändringar.

- Komplettering med nytt underlag PM Skyfall. Ny punkt med justerad plushöjd +2,6 tas med i ändringsplanen för att hantera skyfall. Bakgrund till +3,7 i gällande detaljplan beskrivs.
- Komplettering med bilder och text som visar var träd skymmer Bastionen Carolus Rex samt förtydligande om att park- och naturförvaltningen ansvarar för att inga siktskymmande träd placeras inom identifierade områden i genomförandet.
- Utvecklad planbestämmelse (f₉) fasadutformning teknikbyggnad.
- Ny planbestämmelse (f₁₂) för spetsar (Kv. A4) som kragar ut från utkragning i gällande plan. Ersätter (f₆) över huvudgatan där det redan finns utkragning i gällande plan. Redaktionell ändring för att öka tydligheten.
- Komplettering i genomförandedelen av tillägg till planbeskrivning för att förtydliga att avtal krävs för fastighetsbildning för utrymmet under lokalgatan mellan kv. A3 och A4.

Revideringar

Planförslaget har inte reviderats efter granskning. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art (datering av underlag, tydligare hänvisning till gällande plans

illustrationsplan, uppgift om var planeringsunderlag förvaras när planen är klar, numrering av figurer, ändring av rubriknivåer och utseende på planbeskrivningen som gjorts i ny programvara för att följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8).

Maria Lejon
Planchef

Susanne Hagberg
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådskrets***
- ***Länsstyrelsens yttranden vid samråd och granskning***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten
Fastighetskontoret tillg.avd.
Fastighetskontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Hamn AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kulturförvaltningen
Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde 02 Centrum
Trafikkontoret
Lokalförvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Trafikverket
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Älvstranden Utveckling AB
Naturskyddsföreningen Göteborg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (4)

Datum
2022-10-11

Ärendebeteckning
402-40397-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till Ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m. fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-09-19 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och
bygglagen (PBL 2010:900).

*Planändringen syftar till att rätta till felaktigheter i gällande plan samt
möjliggöra ett mer ändamålsenligt och önskvärt genomförande utifrån
omständigheter som framkommit i genomförandeskedet.*

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att göra detaljplanen
mer ändamålsenlig utifrån önskvärt genomförande. Det är även bra att
kommunen lyfter frågan om god gestaltad stadsmiljö och hur
gaturummets stadsmässighet kan öka. Länsstyrelsen bedömer att hur den
föreslagna ändrade markhöjden ska göras i förhållande till risk för
människors hälsa och säkerhet behöver beskrivas mer utförligt.

Om planändringens intention är att omvandla gata till park, ska det göras
så att den visuella påverkan på riksintresse för kulturmiljö inte påverkas
negativt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska
uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning.
Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska
uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Ändring av marknivå norr om Järnvågsparken

Länsstyrelsen noterar att föreskriven markhöjd på lokalgata norr om Järnvågsparken sänkts från +3,7 till +3,0. Det framgår av material att Trafikkontoret har bedömt att skyfallsprinciper som var framtagna i detaljplanen går att lösa på liknande sätt med sänkt marknivå.

Det behöver beskrivas tydligare vad som föranledde att marknivån höjdsattes till +3,7. I underlaget framgår det inte vad som skulle uppnås med denna höjdsättning. Var höjdsättningen exempelvis endast kopplad till att hantera översvämning orsakad av skyfall? Eller var höjdryggen en lösning för att klara framkomligheten?

I det fortsatta planarbetet behöver Länsstyrelsen ta del av en mer utförlig beskrivning om bakgrunden till bedömningen. Vidare behöver kommunen även visa hur den förändrade höjdsättningen fortfarande fungerar ihop med den planerade skyfallshanteringen enligt gällande detaljplan.

Råd enligt PBL och MB

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

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot gällande översiktsplan för Göteborgs kommun.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande (änr TRV 2022/110049, daterat 2022-10-07) som bifogas i sin helhet. I yttrandet betonar Trafikverket att tillgång till Götatunnelns anläggning för drift- och underhållsarbete behöver vara möjligt vid behov. Det behöver beskrivas om justering av markhöjd norr om parken kan påverka de stödsponter som krävs för Götatunneln.

Vidare måste kommande byggnationer beakta Götatunnelns lastförutsättningar och toleranser för rörelser. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning.

Kulturmiljö

Det är viktigt att kommunen styr vad förslaget föreslår att möjliggöra vid en ändring av användning lokalgata till PARK₁ vid parkområdets sydöstra del. Om planändringens intention är att omvandla gata till park, ska det göras så att den visuella påverkan på riksintresse för kulturmiljö inte påverkas negativt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beslutande

Företrädare för enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av arkitekt Ann-Louise Hulter.

Ann-Louise Hulter

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:
Trafikverket, daterat 2022-10-07

Kopia till:

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen / Rebecka Thorwaldsdotter

Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum
2022-11-23

Ärendebeteckning
402-48110-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert dnr: 0402/13

Granskningsyttrande över Ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m. fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-11-11 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

De synpunkter som lyftes i samrådet vad gäller hälsa och säkerhet och visuell påverkan på riksintresse för kulturmiljö har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Motiv för bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning om vad som föranledde den tidigare höjdsättningen av marknivån och vad som skulle uppnås med denna. Vidare har kommunen beskrivit mer utförligt om bakgrunden till bedömningen samt hur den förändrade höjdsättningen fungerar ihop med den planerade skyfallshanteringen enligt gällande detaljplan.

Kommunen har även beskrivit hantering av eventuell skymmande växtlighet som skulle kunna påverka siktlinjen mot riksintresse kulturmiljö, Bastionen på ett acceptabelt sätt.

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Ann-Louise Hultér.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Enheten för samhällsskydd och beredskap/ Rebecka Thorvaldsdotter

Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson