



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-02

SBN 2023-01-31

Diarienummer SBF-2023-00086

(LIS diarienummer 0342/22)

Handläggare

Susanne Hagberg

Telefon: 031-368 16 28

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

Antagande av ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

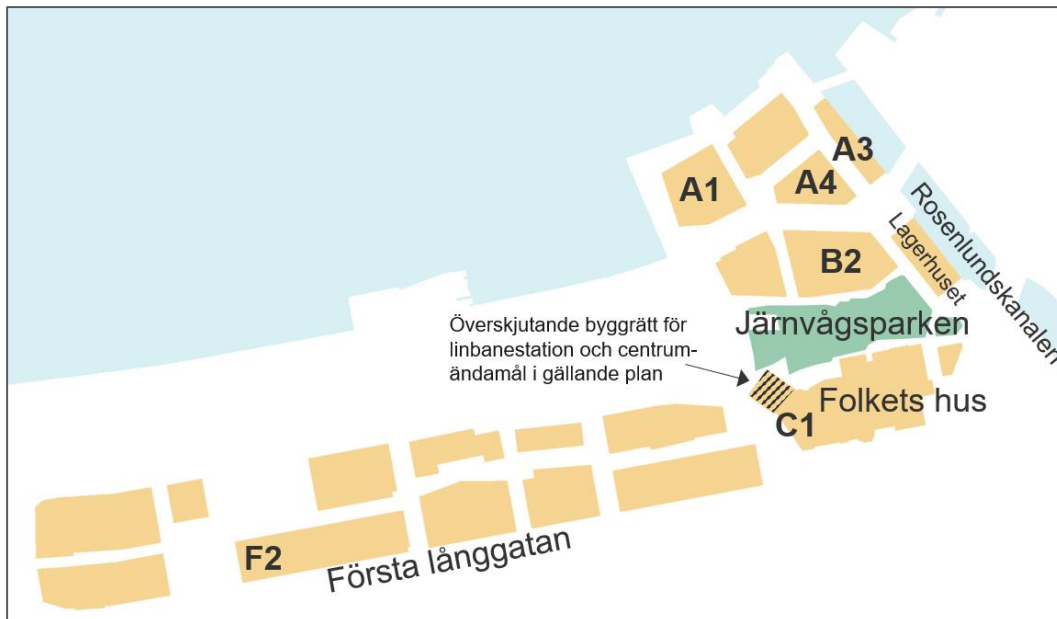
I stadsbyggnadsnämnden

1. Anta ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget, upprättad den 11 november 2022 och reviderad den 22 december 2022.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5435, *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.*

Avsikten med ändringsplanen är att rätta till felaktigheter i gällande detaljplan samt möjliggöra ett mer ändamålsenligt och önskvärt genomförande utifrån omständigheter som framkommit i genomförandeskedet.



Orienteringsfigur med kvartersbenämningar

Den föreslagna ändringsplanen innebär tre rättelser av felaktigheter i plankartan i gällande plan samt ett antal ändringar i form av mindre justeringar vilka har aktualiserats i samband med projektering, gestaltungsprocesser och bygglovgivning. Ändringarna rör Järnvågsparkens utbredning, flytt av teknikbyggnad som enligt gällande plan inryms i kvarter C1, justering av två markhöjder, underbyggnadsrätt med centrumverksamhet mellan kvarter A3 och A4 samt justeringar som medger av staden önskad utformning och gestaltning av samma kvarter. Ändringen innebär också att centrumverksamhet kan inrymmas på de tre nedre våningarna av kvarter F2 och att en liten yta som är planlagd som hamnverksamhet kan utföras som gata.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samråd och granskning har främst rört skyfallshantering till följd av de justerade markhöjderna, samt eventuell visuell påverkan på riksintresse för kulturmiljö till följd av den ändrade utbredningen av Järnvågsparken. Inkomna synpunkter har kunnat beaktas, bortsett från de som framförts gällande att ändringsplanen även skulle omfatta kvarter C1, då det stora överhänget i denna byggrätt i gällande plan kan medföra ett otryggt offentligt rum. 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. Synpunkten har därav inte kunnat omhändertas av aktuell ändringsplan.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent med undantag för de ändringar som är rättelser. Rättelserna belastar kontorets ekonomi. I övrigt har planen utförts inom kontorets budget.

Detaljplanen ska ekonomiskt ses i ett sammanhang med underliggande detaljplan. Fastighetskontoret bedömer att ändringsplanen inklusive underliggande detaljplan

genererar ett ekonomiskt underskott som överstiger kommunfullmäktiges beslutade investeringsram.

Kostnadsprognos för Program Masthuggskajen uppskattades 2022-12-07 (presenterat i KSAU) till 2 275 mnkr. (Beslutat investeringsbeslut Kommunfullmäktige, 2 020 mnkr, oktober 2017 års prisnivå.) Kostnadsprognosen visar på ett budgetöverskridande på ca 215 mnkr samt en tillkommande kostnad på ca 40 mnkr gällande förslag till återinförande av tre nyttor (färjeläge på halvön/ åtgärd för att möta vattnet/ yttre järnvågsbron) för att upprätthålla kvalitets- och hållbarhetsmål. Aktuell ändringsplan påverkar inte ekonomin i stort.

Tillkommande kostnader i aktuell ändringsplan är framför allt flytt av transformatorstation, men ändringsplanen ger även förutsättningar för en förbättring av byggrätt på befintlig plats för transformatorstation.

Ändringsplanens påverkan på drift- och underhållskostnader bedöms vara liten.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den aktuella ändringsplanen innebär att mark som i gällande detaljplan är gata blir parkmark. Utökningen av parkyta innebär möjlighet till positiva ekologiska konsekvenser genom ökade möjligheter till ekosystemtjänster. Att lokalgator genom parken tas bort innebär mer sammanhängande parkyta och kan innebära små positiva effekter för parkens ljud- och luftmiljö.

Bedömning ur social dimension

Den aktuella ändringsplanen kan innebära positiva konsekvenser gällande den sociala dimensionen, då ändringsplanen innebär ökad andel park. Parkytor i staden främjar bland annat samvaro, hälsa och jämställdhet.

Det har i yttranden lyfts fram att passagen under byggrätt (C1) i gällande plan där linbanestationen var tänkt att placeras behöver utformas utifrån ett trygghetsperspektiv, då det stora överhänget i denna byggrätt kan medföra ett otryggt offentligt rum. Detta kan inte ändringsplanen omhänderta. För att bidra till att ge stadsrummet dignitet och pondus, vilket kan verka trygghetsskapande, har teknikbyggnaden som är avsedd att placeras utmed tunnelmuren öster om överhänget reglerats med utformningsbestämmelser för att säkerställa en hög arkitektonisk gestaltning.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av plankarta med bestämmelser
2. Komplettering av planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning, ej webb
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås att anta förslaget till ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg. Aktuella ändringar ger förutsättningar för pågående projektering och lovärenden och är därför brådskande. Ärendet föreslås justeras omedelbart.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5435, *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg*.

Avsikten med ändringsplanen är att rätta till felaktigheter i gällande detaljplan samt möjliggöra ett mer ändamålsenligt och önskvärt genomförande utifrån omständigheter som framkommit i genomförandeskedet.

Rättelserna innebär att planstöd ges för överbyggnadsrätt ovan lokalgata i kvarter A3, att saknad användning, *lokalgata*, norr om Järnvågsparken läggs till i plankartan samt att gällande detaljplans generella planbestämmelse om uppglasning och högsta brösthöjd i bottenvåningar upphävs inom kvartersmark för bebyggelse som pekas ut som befintlig. Bestämmelsen ersätts av en likvärdig bestämmelse som endast reglerar uppglasning och högsta brösthöjd för nytillkommande bebyggelse.

Fördjupat arbete efter gällande detaljplans antagande har resulterat i en delvis annan utformning av Järnvågsparken än vad som möjliggörs i gällande plan. Det har också visat sig att bärigheten ovanpå Götatunneln är lägre än vad som antagits. Därtill avses inte längre linbanestationen att uppföras. Behovet av ändringar kopplade till de nya förhållandena innebär att Järnvågsparkens utbredning justeras och att mer mark planläggs som park. Två lokalgator genom parken och en byggrätt för teknisk anläggning vid tunnelmynningen utgår, och parkområdet utökas norrut på bekostnad av lokalgata.

Planändringen innebär också att en byggrätt för teknikbyggnad tillskapas utmed tunnelväggen mot Götatunneln norr om Kvarter C1. I gällande detaljplan har aktuell byggrätt för tekniska anläggningar placerats inom kvarter C1, vilket innebär svårigheter gällande utbyggnadsordning och samordning.

Norr om Järnvågsparken har två markhöjder reglerats med plushöjder i gällande detaljplan. Ändringsplanen innebär att den ena höjden justeras för att underlätta utnyttjande av kvarter norr om gatan. Den andra höjden justeras för att få ett långsfall på gatan. Marknivån utmed väggkonstruktionen för den befintliga Götatunneln har också visat sig inte kunna överstiga +3,0, då befintlig konstruktion och grundläggning inte tål större belastning.

Vad gäller kvarter A3 och A4 innebär aktuell ändringsplan att önskat fasaduttryck utifrån fördjupat arbete med utformning och gestaltning möjliggörs. Ändringsplanen innebär att dekorfasad med syfte att skapa skugg- och djupverkan får kraga ut över allmän plats (kvarter A4) respektive vattenområde (kvarter A3) i gällande plan samt att den får uppföras utöver tillåten bruttoarea (BTA). Planändringen innebär också att utrymmet under lokalgatan mellan kvarter A3 och A4 kan nyttjas för centrumändamål och användas som del av kvarterens källare.

Aktuell ändringsplan innebär också att centrumändamål medges på två plan ovan entréplan för kvarter F2, då det ur bullerhänseende visat sig problematiskt med bostäder på de aktuella våningsplanen, samt att ett mindre område om ca fem kvm som i gällande plan har användningen hamnverksamhet istället ges användningen huvudgata för att möjliggöra ett utvecklat trafikförslag.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt 1480K-2-5435, *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg* anger parkmark, gatumark, bostäder, centrumverksamhet, teknisk anläggning, parkeringsanläggning samt linbanestation inom de områden som omfattas av ändringsplanen. Genomförandetiden går ut 2029-03-01.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Ändringsplanens omfattning vid samråd

I uppdraget ingick även att ändra att den generella bestämmelsen om en minsta höjd om 4,5 meter i bottenvåningar inte skulle gälla de delar av en byggnads bottenvåning som innehåller parkering. Fördelarna med att reglera höjd enligt gällande plan bedömdes dock större på lång sikt, då ändringen skulle kunna innebära stor påverkan på stadsrummet med slutna fasader utan aktiva bottenvåningar. Bestämmelsen har inte ändrats.

I tjänsteutlåtandet till beslut om uppdrag, samråd och granskning nämndes också att plushöjderna för halvön eventuellt skulle komma att behöva ses över i planarbetet. Detta har inte behövts omhändertas. Strandskyddet återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Bakgrund och förändringar efter samråd och granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-22 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan, genomföra samråd om ändring av detaljplan samt låta granska ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget. Samrådstiden var 2022-09-21 – 2022-10-11. Granskning har hållits under tiden 2022-11-16 – 2022-11-30. Förslaget till ändring av detaljplan har under samrådstiden samt granskning funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Planförslaget bearbetades utifrån synpunkter som framkom vid samrådet, och ett förslag till granskningshandling togs fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd var:

- Komplettering av plankartan med justering av markhöjd i ytterligare en punkt.
- Mer detaljerad utformningsbestämmelse för teknikbyggnaden som föreslås ges byggrätt.
- Redaktionella ändringar samt komplettering av planbeskrivningen för att besvara/förtydliga med anledning av inkomna synpunkter i samrådet främst avseende skyfallshantering, visuell påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt frågor kopplade till Götatunneln.

Granskning av förslaget till ändringsplan genomfördes under tiden 2022-11-16 – 2022-11-30, varefter ett granskningsutlåtande togs fram. I utlåtandet redovisas även synpunkter från samrådet.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art.

Eftersom ändringsplanen är påbörjad efter den 31 december 2021 ska Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) tillämpas. Rubriknivåer och utseende på planbeskrivningen har ändrats efter granskningen eftersom ny programvara används för att kunna uppfylla föreskrifterna.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2012-06-19	att anteckna samrådsredogörelsen för program för detaljplaner, Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik.
BN 2018-02-06	att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.
BN 2022-04-22	att uppdra åt förvaltningen att upprätta ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.
BN 2022-04-22	att genomföra samråd om ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.
BN 2022-04-22	att låta granska ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.

Gällande detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl Dnr. 0402/13 finns att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Program för detaljplaner, Norra Masthugget Dnr. 1194/02 med samrådsredogörelse finns att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det aktuella förslaget till ändring av detaljplan innebär att mark som tidigare varit planlagd som lokalgata nu planläggs som park. Att mer yta planläggs som park bedöms positivt då det bidrar till en sammanhållen parkmiljö med ökade vistelsevärden. De två lokalgator som utgår bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av möjligheten att röra sig till fots genom området. Det östra stråket flyttats till Järntorgsgatan närmast öster om parken och det andra avses ligga kvar i samma läge.

Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet synpunkter kring att en omvandling av gata till park vid planområdets sydvästra del ska göras så att den visuella påverkan på riksintresse för kulturmiljö inte påverkas negativt. Kontoret har identifierat de lägen där träd kan skymma siktlinjen i modellstudier. De mest skymmande träden ligger i huvudsak inom

parkmark i gällande plan och endast ett mindre område där skymmande träd kan placeras tillkommer med planändringen. Park- och naturförvaltningen kommer att ansvara för att hänsyn tas till siktlinjen så att den visuella kontakten med riksintresset inte påverkas vid projektering av parken, varvid någon negativ visuell påverkan inte bedöms föreligga.

Kontoret bedömer att en ändring av detaljplanen som möjliggör en arkitektoniskt hög gestaltning av kvarter A3 och A4 är angeläget. Kvarter A4 är en av de högsta byggnaderna som får uppföras på Masthuggskajen, och byggnaden kommer att vara väl synlig från många platser i Göteborg från båda sidor av älven. Kvarter A3 är exponerat mot vattenrummet och det känsliga läget kräver en gestaltning med hög kvalitet. Utkragningen över vattenrummet 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.

Vad gäller teknikbyggnadens placering utmed tunnelmuren bedöms det i det här aktuella fallet vara ett bra alternativ till en placering inom kvarter C1, då en placering inom C1 inte varit möjlig att samordna och planera ihop med kvartersutbyggnaden på ett ändamålsenligt sätt. Kontoret bedömer att en byggnad utefter tunnelmuren kan skapa mervärde i upplevelse invid en annars hög tunnelmur. Då remissinstanser lyft att platsen kan bli otrygg har kontoret reglerat utformningen för den aktuella teknikbyggnaden med planbestämmelser för att säkerställa en god gestaltning. Utformningen bidrar med sin detaljering till att stadsrummet får en genomarbetar skala samt till områdets identitet. Att höja stadsrummets pondus och dignitet kan verka trygghetsskapande.

Aktuell ändringsplan innebär att två markhöjder justeras. Föreslagen lösning bedöms inte försämra förutsättningarna för omkringliggande områden jämfört med befintlig situation vad gäller skyfallshantering, geotekniska förutsättningar eller tillgänglighet till Järnvågsparken.

Aktuell ändring av detaljplan innebär också att de tre nedersta våningarna ovan mark i kvarter F2 kan utnyttjas för centrumändamål. De aktuella våningsplanen där även centrumändamål nu möjliggörs kan på grund av buller inte utnyttjas för bostäder i alla lägen. 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. Beräkningar av parkeringsbehov visar på ett plus-minus nollscenario. Utnyttjandet av parker, skolor och förskolor påverkas marginellt. Den föreslagna ändringen kan innebära att förhållandet mellan bostäder och övriga verksamheter förskjuts än mer åt en övervikt för verksamheter. Kontorets bedömning är att det aktuella lägenhetsantalet ändå är relativt litet sett till området som helhet.

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-10-26 av Maria Lejon, enhetschef planavdelningen. Förvaltningen finner att detaljplaneändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplaneändringen ska inte miljöbedömas.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att de ändringar som ändringsplanen

medför inte är av sådan art att en jämförelse kan göras, då de inte innebär strukturella förändringar av kvarter eller stråk.

Förvaltningen bedömer att ändringsplanens konsekvenser för barn och unga skiljer sig marginellt från konsekvenserna av gällande plan, och att eventuella konsekvenser är positiva. Exempelvis möjliggörs en mer genomarbetad utformning av Järnvågsparken än vad som fanns framtaget när gällande plan upprättades.

De synpunkter som inkom under samrådet 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 en boende inom vallgraven inkom ett yttrande gällande mer övergripande frågor som rör ”halvön” vilken inte prövas i, och därmed inte kan hanteras i, aktuell ändringplan.

Allvarligaste invändningen från samrådet var att Länsstyrelsen befarade att planen enligt PBL 11 kap. 10§ kan komma att vara olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen efterfrågade en tydligare beskrivning av vad som föranledde att marknivån höjdsattes till + 3,7 i gällande detaljplan 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 skyfallshanteringen enligt gällande detaljplan.

De synpunkter som inkommit under granskningstiden berörde hantering av skyfall söder om Lagerhuset, placering av markhöjd +3,0 i plankartan samt synpunkterna kring att detaljplanen bör omfatta kvarter C1. Länsstyrelsen bedömde vid granskningen 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, samt att de synpunkter som lyftes i samrådet vad gäller hälsa och säkerhet samt visuell påverkan på riksintresse för kulturmiljö har hanterats på ett acceptabelt sätt. Från en boende inom vallgraven inkom ett yttrande gällande mer övergripande frågor som rör ”halvön” vilken inte prövas i, och därmed inte kan hanteras i, aktuell ändringplan.

Från samrådet finns kvarstående erinringar avseende att detaljplanen också skall omfatta kvarter C1. Detta har inte bedömts kunna omhändertas av aktuell ändring av detaljplan.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar efter granskning är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna mindre justeringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan