



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2015-06-17

Diarienummer: 0540/08

Aktbeteckning: 2-5290

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Bohusgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 20 januari 2015 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 4 februari – 24 februari 2015. Förslaget har under denna tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter berör i huvudsak luftmiljö, potentiellt förorenad mark, framkomlighet för sopbil, kapacitet i elnätet respektive lämplig dagvattenlösning.

Avseende luftmiljön så har en ny beräkning gjorts, vilken visar att en mindre ökning av trafikmängden och ett förändrat gaturum endast kommer att ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. På grund av osäkerheter om minskade emissioner och höga bakgrundshalter behöver dock trafiken i centrala staden minska i sin helhet och t ex hastigheten på omgivande gator i området sänkas. Flera åtgärder med utgångspunkt i stadens översiktsplan eller de lokala miljö kvalitetsmålen planeras eller pågår och som syftar till att minska trafikens miljöbelastning. Sammantaget bedöms därför en förtätning i aktuellt läge som godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen. Luftutredningen och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats enligt ovan.

En markmiljöundersökning har tagits fram av fastighetsägaren vilken visar att förorening finns i markskiktet mellan markytan och ner till naturlig lera. Miljöförvaltningen har underrättats och en saneringsanmälan kommer att göras i god tid innan schaktarbetena startar.

Befintlig samfällighet/angöringsgata som säkerställer tillfart till sopcentralen söder om kvarteret flyttas väster om det nya kvarteret vilket fortsatt säkerställer möjligheten att nå centralen och att köra runt kvarteret. Sopcentralen anpassas samtidigt för att det ska bli lättare att komma intill med bil och lasta containern. Erforderliga åtgärder bekostas av exploitören av de nya bostäderna.

Plankartan har på nytt kompletterats med ett E-område utmed den nordöstra delen av kvarteret för att därmed möjliggöra en ny transformatorstation som säkerställer att tillräcklig kapacitet i elnätet kan uppnås.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av en möjlig dagvattenlösning och plankartans bestämmelse har justerats.

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

Kvarstående erinringar finns från boende som bl a anser att exploateringen bör vara mindre omfattande och att dagens markparkering bör ersättas.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Trafikkontoret

Trafikkontoret har tidigare lämnat synpunkter beträffande trafikbuller och dagvattenhantering i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Kommentar:

Se kommentar i samrådsredogörelsen.

2. Park- och naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen har inga invändningar och ställer sig positiv till planförslaget för bostäder vid Bohusgatan.

3. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker förslaget under förutsättning att framförda synpunkter beaktas. Förvaltningen anser att det är positivt att bygga bostäder i ett så pass centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service eftersom det ger bra möjligheter för en mer hållbar livsstil för de boende.

En fördjupad luftutredning och beskrivning av luftsituationen har redovisats i samrådsskedet. Utredningen utgår från prognosticerade emissionsfaktorer från en modernare fordonsflotta. Förvaltningen anser att det är en rimlig bedömning att utsläppen från fordon sannolikt kommer att minska på sikt och påpekar att det finns andra åtgärder som planeras eller pågår inom staden som syftar till minska trafikens miljöbelastning. Dessa har sin utgångspunkt i ÖP:n eller de lokala miljökvalitetsmålen som t.ex. åtgärder inom ramen för stadens miljöprogram, staden trafikstrategi och stadens klimatstrategiska program. Förvaltningen utgår från att flertalet av dessa åtgärder kommer att få en positiv effekt på den aktuella platsen och därmed påverka halterna av luftföroreningar i rätt

riktning. Planen bedöms inte medverka till att nivåerna i omgivningen påverkas i nämnvärd omfattning.

Bullerfrågan ses som tillgodosedd på ett mycket bra sätt. Bra med planbestämmelse som reglerar att gården ska utföras som en grön gårdsmiljö vilket till viss del kan kompensera för de värden som förloras vid nedtagning av befintliga träd. Samtidigt framförs att man gärna hade sett en högre ambition rörande dagvattenhanteringen och regleringen av den i planen.

En synpunkt som tillkommit efter samrådet är risk för att marken på platsen är förorenad då den använts både som brandstation och parkering. Förekomsten av eventuella föroreningar bör utredas innan byggnationen sker. Utredningen kan med fördel börja med en historisk inventering för att t.ex. klargöra hur räddningstjänsten använt fastigheten. Miljöförvaltningen anser inte att detta påverkar planens genomförande men att förekomst av eventuella föroreningar bör undersökas innan bygget startar. Om föroreningar påträffas i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning ska miljöförvaltningen underrättas och en saneringsanmälan göras i god tid innan schaktarbetena startar.

Kommentar:

En markmiljöundersökning har tagits fram av fastighetsägaren vilken visar att förorening finns i markskiktet mellan markytan och ner till naturlig lera. Från undersökningen följer rekommendationen att antingen utförs sanering enligt rutsystem, där halter över KM schaktas bort, eller utförs en förenklad riskbedömning samt översiktlig åtgärdsutredning. Miljöförvaltningen har underrättats och en saneringsanmälan kommer att göras i god tid innan schaktarbetena startar.

Se även yttrande och kommentar till Länsstyrelsen.

4. Lokalförvaltning

Lokalförvaltningen har inga synpunkter.

5. SDN Centrum

Stadsdelsförvaltningen Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Bohusgatan. Det går inte att utläsa av granskningshandlingarna huruvida synpunkter som inte kan regleras i detaljplanen, såsom upplåtelseformer för nya bostäder eller möjligheten att uppföra trygghetsboende inom fastigheten, har vidarebefordrats av stadsbyggnadskontoret till andra berörda förvaltningar.

Kommentar:

Synpunkten har vidarebefordrats till berörda förvaltningar och till byggherren.

6. Kretslopp och vattennämnden

Framför att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 angivet i RH2000. På fastigheten Heden 22:10 finns idag en allmän brandpost som slopas vid planens genomförande. Behov av och placering av eventuell ny brandpost utreds i samband med bygglov. I Bohusgatan finns i anslutning till planområdet två stycken brandposter med kapacitet som medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV P 83.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats enligt nämndens yttrande och synpunkten har vidarebefordrats till byggherren.

7. Göteborg Energi AB

Framför att det är önskvärt att teknikrummen placeras längs fasad mot Bohusgatan, eftersom förslaget är att placera fjärrvärmeledning i Bohusgatan från anslutningspunktens läge i korsningen Bohusgatan – Sten Sturegatan.

Kommentar:

Detaljplanen ställer krav på att entréplan ut mot Bohusgatan används för lokaler men möjlighet finns att placera teknikutrymmen strax innanför med åtkomst från kvarterets sidogator. Informationen delges byggherren.

8. Göteborg Energi Nät AB

Framför att enligt samrådet skulle en ny transformatorstation byggas inom planområdet för att öka kapaciteten och tillmötesgå det ökade elbehovet i området p.g.a. exploateringen, vilket har strukits i granskningshandlingarna. Om inte ett E-område för ny transformatorstation tillåts i planen kan den tänkta exploateringen inte anslutas till elnätet.

Kommentar:

Under samrådet gjordes en avstämning mellan byggherren och Göteborg Energi där det föreslogs en lösning där Göteborg Energi köper befintlig transformatorstation som ligger inom byggherrens angränsande byggnad, vilken har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Åtkomst till stationen skulle säkerställas genom servitut och ledningsrätt, vilket medgav att E-område för ny transformatorstation togs bort på plankartan.

Vid en ny avstämning med Göteborg Energi inför antagandet så har det framkommit att detta inte är en fungerande lösning, så plankartan har på nytt kompletterats med ett E-område utmed den nordöstra delen av kvarteret. Stationen kommer att behöva inrymmas i kvarterets bostadsbebyggelse men kan nå separat från befintlig tvärgata utmed kvarterets nordöstra gräns.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Frågor som berör miljö kvalitetsnormer för luft måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Då prognosen om fordonsutvecklingen om fem år i tilläggsarbetet till luftutredningen är mycket osäker anser Länsstyrelsen att det i planhandlingarna ska redovisas åtgärder eller beräkningar som säkerställer att den planerade exploateringen inte orsakar sådan trafikökning att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid riskerar att överskridas.

Länsstyrelsen noterar att varken beskrivning eller planbestämmelse om dagvatten reglerar på vilket sätt dagvattnet ska tas om hand eller hur framtida klimatförändringar beaktas.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av en möjlig dagvattenlösning och plankartans bestämmelse har justerats.

Vid en avstämning med länsstyrelsen efter samrådet har det konstaterats att planområdet ligger på en marknivå som innebär att föreslagna markanvändning är möjlig och att inga särskilda klimatanpassningsåtgärder krävs.

I luftutredningen (granskningshandlingen) har trafiken i och med föreslagna bostäder och verksamheter beräknats som ett tillägg till den trafik som dagens markparkering innebär. Dagens markparkering kommer i och med planens genomförande dock inte att ersättas vil-

ket därmed innebär att den uppskattade trafikökningen i utredningen var för stor. En ny beräkning har därför gjorts vilken visar att en mindre ökning av trafikmängden kommer att ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. När emissionsfaktorer för år 2020 används i beräkningarna ligger halterna då på rätt sida om miljö kvalitetsnormerna. Även miljömålet på 20 µg/m³ som årsmedelvärde kommer att klaras på platsen år 2020.

Eftersom det är osäkert hur fordonsflottan kommer att utvecklas de närmaste åren är de antagna emissionsfaktorerna för år 2020 dock osäkra (prognosen bygger på att mycket av dagens fossila bränslefordon byts ut mot elbilar och hybrider som avger betydligt mindre, eller inga avgaser, i gaturummet). Problemet på Bohusgatan är dessutom de relativt höga bakgrundshalterna snarare än trafiken på själva gatan eller byggnationen av den aktuella fastigheten.

Om problemet med de hälsofarliga luftföroreningarna ska minska behöver trafiken i centrala staden därför i första hand minska i sin helhet. En annan effektiv åtgärd är samtidigt att sänka hastigheten på omgivande gator i området. Detta minskar både kvävedioxid och partikelutsläppen markant.

Det finns flera åtgärder som planeras eller pågår inom staden som syftar till att minska trafikens miljöbelastning och har sin utgångspunkt i stadens översiktsplan eller de lokala miljö kvalitetsmålen. Här kan nämnas:

Åtgärder inom ramen för stadens miljöprogram - Dessa är tänkta att genomföras på kort sikt, inom de närmaste åren och programmet syftar till att nå stadens olika delmål för miljö kvalitetsmålen till 2020. Flera av åtgärderna har syftet att begränsa trafikens miljö påverkan, t ex genom att begränsa biltrafiken, minska hastigheter och gynna mer hållbara resätt som gång- och cykel. Exempelvis sker just nu en hastighets översyn i staden och sänkta hastigheter kan påverka halterna av luftföroreningar.

Stadens trafikstrategi - Denna utgör stadens målbild avseende det framtida trafikarbetet. Här anges bl.a. som mål att biltrafiken i staden ska minska till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Stadens klimatstrategiska program - Detta anger strategier för hur staden ska nå det lokala målet om en hållbar och rättvis utsläppsnivå av växthusgaser år 2050. Minskad klimatbelastning från resor och transporter är en viktig och stor del av detta program som exempelvis omfattar strategier som ”Prioritera och satsa på färdmedlen gång, cykel och kollektivtrafik”, Använda och utveckla styrmedel för att minska biltrafiken” osv. Stadens arbete med detta program bedöms kunna ge positiva effekter även vad gäller utsläppen av kväveoxider och partiklar.

Sammantaget, d v s med planerade och pågående åtgärder i staden kombinerat med den ringa trafikökningen vid Bohusgatan, anser därför stadsbyggnadskontoret att en förändring i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen. Luftutredningen och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats enligt ovan.

10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten saknar användningsbestämmelse E i plankartan. I övrigt har vi inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Se yttrande och kommentar till Göteborgs Energi Nät AB.

11. Polismyndigheten i Västra Götaland

Bedömer att punkthuset med hänsyn till föreslagen byggnadshöjd indirekt kan komma att utgöra en potentiell riskfaktor gentemot polishuset vid Ernst Fontells plats, som skyddsobjekt. Samtidigt kan konstateras att andra byggnader med hög byggnadshöjd byggts i närområdet varför polisområdet stannar vid ovanstående.

Kommentar:

Noteras.

12. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på planområdets närhet till god kollektivtrafik. Vi har inga synpunkter på detaljplanen.

13. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede förutom det vi skrev i samrådsskedet.

Kommentar:

Se kommentar i samrådsredogörelsen.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

14. Bostadsbolaget, Heden 22:12, 22:13 m fl

Anser att förslaget inte tar hänsyn till framkomlighet för sopbil till sopsugsterminal väster om Heden 22:13 och att förslaget försämrar framkomligheten för flyttbilar till deras bostäder. Motsätter sig planen till dess att det lämnats någon form av garanti att sophämtningen också fortsättningsvis kan ske via befintlig sopsuganläggning. Förutsätter att det klarläggs, exempelvis i genomförandeplanen, att Bostadsbolaget som fastighetsägare inte blir ekonomiskt lidande p.g.a. krav på förändringar av vägar, terminalanslutning m.m. förorsakade av den framtida bebyggelsen.

Övergången mellan befintliga hus och höghusen bör vara mjuk på så sätt som föreslagits genom en trappning av gårdsmiljön. Angeläget att minimera skuggning av befintliga bostadshus. Uppfattar att förslaget inte medför några avsteg från PBL.

Kommentar:

Befintlig samfällighet/angöringsgata som säkerställer tillfart till sopcentralen söder om kvarteret flyttas väster om det nya kvarteret vilket fortsatt säkerställer möjligheten att nå centralen och att köra runt kvarteret. Sopcentralen anpassas samtidigt för att det ska bli lättare att komma intill med bil och lasta containern. Erforderliga åtgärder bekostas av exploitören av de nya bostäderna.

15. Brf Beryllen på Bohusgatan 14

Brf Beryllen invänder mot skuggeffekterna från den planerade byggnationen samt planhandlingens beskrivning av dagens stadsmiljö. Vidare framhålls att gatumiljön och den arkitektoniska miljön runt Heden kommer att påverkas på ett negativt sätt. Efterlyser en parkeringsanalys då befintlig parkering används av besökare till Evenemangsstråket och gatan längs med parkeringen som uppställningsplats för bussar vid evenemang. Anser

att förslaget innebär en ökning av söktrafiken i området med ökade utsläpp och buller som följd.

Vidare framförs synpunkter på att kommersiella lokaler i markplan längs Bohusgatan har små möjligheter till framgång. Den föreslagna förtätningen avhjälpas inte Göteborgs bostadsproblem utan bör placeras i ett mindre buller- och miljöstört område.

Förslaget med hus upp till 16 våningar strider mot den geotekniska utredningens rekommendation att markbelastningar bör undvikas och man anser att de kompletterande undersökningar som nämns i rekommendationen måste vara genomförda och eventuella åtgärder kostnadsberäknade innan ett bygglov beviljas.

Exploateringsgraden har ökat från 160 till 200 lägenheter, om man håller fast vid den lägre exploateringsgraden skulle det bli möjligt att klara sig utan punkthuset och man yrkar på att så sker.

Vidare framförs att luftmiljön riskerar att försämrats och att luftmiljöutredningen inte är komplett då den saknar kommentarer kring partiklar som PM 10 och PM 2,5. Påpekar att kombinationen av ökad söktrafik och trafikökningen enligt Trafikverkets prognoser kan leda till ökade halter av flyktiga organiska ämnen (VOC) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) vilka inte studeras i luftutredningen. Bohusgatan ventileras genom sin nuvarande utformning och en byggnation av höghus försämrar sannolikt luftflödena vilket kan leda till att halten av luftburna partiklar ökar.

Anser att bullersituationen kommer att försämrats och föreningen önskar därför erhålla ekonomisk kompensation vid nybyggnation för eventuella bullerdämpande åtgärder.

Framför att Brf Beryllens eget förslag med en innergård kringbyggd av låghus med fem våningar mot norr och stegvis ökande till nio mot söder skulle lösa flertalet av de problem som föreningen påtalar. I yttrandet redovisas illustrationer över hur den nya bebyggelsen kommer att förändra gaturummet samt en solstudie.

Kommentar:

Med föreslagen bebyggelse finns en ambition om att stärka gaturummet utmed Bohusgatan med en anpassning till den skala och struktur som finns runt Heden. Det finns samtidigt en ambition om att tillföra nya inslag och fler bostäder i området och brygga samman gammalt och nytt. Med hänsyn till detta, genomförda solstudier och de önskemål som framkom i samrådsskedet om att utvärdera en mer sluten kvartersbebyggelse, bearbetades planförslaget med resultatet att det högre huset närmast Heden blev lägre och kvarteret mer kringbyggt. I granskningskedet har förslaget utvärderats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedömts som lämplig.

Tillkommande trafik och söktrafik bedöms med hänsyn till antalet nya föreslagna bostäder och omflyttade parkeringslösningar som mycket begränsad.

Tillkommande bostäder har analyserats avseende buller i området (inklusive eventuella fasadreflektioner) och bedömts kunna utformas så att gällande riktlinjer klaras. Om boende i befintliga bostäder upplever sig störda kan kontakt i första hand tas med den som äger bullerkällan alternativt Miljöförvaltningen.

Möjligheten att parkera bussar regleras ej i detaljplanen men Trafikkontoret har kännedom om frågan och kommer att följa upp med lämplig reglering av gatan i samband med att ny bebyggelse tillkommer.

En geoteknisk utredning har tagits fram under planarbetet. Då marken är generellt plan, och inga stora marknivåförändringar planeras, anses det inte föreligga några totalstabilitetsproblem för varken befintliga förhållanden eller planerad markanvändning. Under utförandeskedet kommer eventuella undermarkkonstruktioner ur stabilitetsskäl att kräva

temporära eller permanenta stödkonstruktioner. Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar för detaljprojektering av grundläggning och behov av temporära stödkonstruktioner genomförs i bygglovsskedet.

Se även yttrande och kommentar till Länsstyrelsen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Lokala Hyresgästföreningen Öster om Heden

Önskar att platsen i första hand ska bli ett parkområde genom att kommunen gör ett markbyte. En byggnation på platsen innebär att dagsljuset försvinner, ökad biltrafik samt insyn. Punkthuset ses som det främsta problemet. Vidare ställs frågor om hur sopterminalen ska fortsatt fungera, upplåtelseformer för nya bostäder (hyresrätter förordas), varför bebyggelsen föreslås vara 16 våningar då omgivande bebyggelse bara är sex våningar, om det tidigare funnits miljöpåverkande verksamhet på tomten och om en eventuell sanering kommer att påverka de närboende.

Övriga synpunkter som framförs är att ytterligare studier av dagsljus samt miljöpåverkan måste tas fram, att mätningar behöver göras för att säkerställa insynsskydd, att området redan är tillräckligt förtätat, att det behövs fler grönområden inte förtätning, att förslaget rimmar illa med att Göteborg ska vara en öppen stad samt att Frihamnsområdet och Backaplan ska byggas med flera tusen lägenheter. Utöver detta framförs synpunkter på att den geotekniska utredningen förordar att man inte bebygger tomten och att sättningsskador kan tillkomma i mark, befintliga byggnader samt troligtvis skador på vatten och avlopp samt andra motsvarande samhällsfunktioner.

Kommentar:

Marken inom planområdet ägs ej av kommunen och att lösa in marken för att tillskapa en park eller annan användning än bebyggelse har inte bedömts som en lämplig markanvändning eller åtgärd.

Potentiella föroreningar bedöms inte påverka planens genomförande men förekomst av eventuella föroreningar bör undersökas innan bygget startar. Det är byggherrens ansvar att minimera påverkan på omgivningen vid byggnation.

Upplåtelseformer regleras ej i detaljplan. I planarbetet har utredningar kring buller, luft och geoteknik genomförts. Ytterligare utredningar bedöms inte vara nödvändigt i plan-sammanhang.

Se även yttrande och kommentar till Miljöförvaltningen, Bostadsbolaget och Brf Beryllen.

17. Boenden i Brf Beryllen – skrivelse med 101 namnunderskrifter

Instämmer i synpunkter som Brf Beryllen sänt till byggnadsnämnden.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Beryllen.

18. Boende 1 på Bohusgatan 8

Har ingenting emot att det byggs på Bohusgatan men motsätter sig att det byggs högre än 6 våningar. Högre bebyggelse begränsar ljusinsläppet i befintliga lägenheter, särskilt på de lägre våningarna. Den nya bebyggelsen kommer att sticka upp över de befintliga i området vilket inte skapar en homogen stadsbild, normalt brukar nybyggnation anpassas så att den smälter in i stadsbilden. Hoppas att de nya husen inte blir högre än husen i omgivande kvarter.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

19. Boende 2 på Bohusgatan 8

Är inte emot att det byggs men är emot den planerade höjden då 12 våningar innebär försämrade ljusförhållanden för bostaden. Anser att 6 våningar är mer lämpligt.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

20. Boende 2 på Bohusgatan 10

Anser att det är konstigt att de som driver projektet kommer med en dålig plan från början och sen ändrar planen till att bli ännu sämre. Parkeringsgaraget under Skandiahuset som det föreslås att man kan parkera i är inte öppen för vem som helst. Bygg inte högre än 4 våningar så stör det ingen.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Bilparkering för boende i de tillkommande bostäderna anordnas inom den egna fastigheten i ett parkeringsdäck under kvarteret med infart från Bohusgatan. Bilparkering för centrumfunktioner möjliggörs i angränsande underjordiskt parkeringsgarage. Korttids-parkering för besökande till området kan i viss mån ske på gatorna men besöksplatser måste i huvudsak lösas inom kvarteret.

Parkering för befintliga bostäder ska antingen på motsvarande sätt kunna ske inom det egna kvarteret eller genom så kallad boendeparkering på gata. Därutöver kan boende nyttja tillgängliga parkeringsanläggningar i staden som hyrs ut eller upplåts som avgiftsbelagd parkering.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

21. Boende 3 på Bohusgatan 10

Anser att det är jättebra att det ska byggas något, för det behövs fler bostäder och det är trevligt med ett hus på andra sidan allén istället för en parkering. Motsätter sig byggplanerna med anledning av att ett höghus skymmer solen för vissa balkonger samt kommer medföra en värdeminskning av bostäderna.

Vidare framförs att den planerade byggnationen har en snygg design men att den inte passar in i området. Parkeringen i området är ett stort problem i dagsläget och att det kommer att bli större när fler flyttar hit. Hoppas att det planeras att byggas garage under de nya husen.

Vill att det byggs något som passar in i området och att byggnaden framför Bohusgatan inte blir högre än fem våningar. Önskar att det görs något kul på Heden, bygg ett 10-våningshus där så att det inte är så öde och obehagligt på natten.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Boende 2 på Bohusgatan 10 och Brf Beryllen.

22. Boende 4 på Bohusgatan 10

Förstår att nya hus behöver byggas men anser att det inte är rättvist att bygga så höga hus att de täcker både utsikt och sol för omkringboende. Hoppas att kommunen har oss i åtanke när det gäller granskningen.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

23. Boende 1 på Bohusgatan 20

Godkänner endast Brf Beryllens förslag vilket innebär en nertrappning av hushöjden från max 10 vån (inkl. takvåning) till max 5 vån vid Bohusgatan. Detta minimerar skugga på befintliga hus på Bohusgatan och bevarar den fria siktlinjen söderut. Lamellhuset i sydvästra hörnet utökas och höjs så antalet lägenheter bibehålls. Tänk om och gör om nu för att undvika ev. överklaganden och förseningar i projektet senare.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

24. Boende 2 på Bohusgatan 20

Framför synpunkter på att förslagen från de olika skedena i princip är likadana och att minst ytterligare ett förslag borde ha tagits fram där hushöjden motsvarar den övriga bebyggelsen. Anser att alternativa lösningar baserade på grannsynpunkter och PBL undviks samt att SBK avfärdar ljudolägenheter vid spontning och pålning att ljusstudier används som grund för att bygga höga hus in på befintliga byggnader och att det bortses från fakta om vägnärhet och intrång på balkongsfär.

Vidare framförs synpunkter på att det bortses från utredningar rörande buller och luft genom ”avsteg p.g.a. det centrala läget” och att utredningarna enbart berör den nya byggnationens miljöskydd. PBL ska medverka till ett skydd för befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär försämringar i utomhus- och inomhusmiljön för de som redan bor i området, p.g.a. ett otillräckligt barriärskydd i befintliga fastigheter.

En ökning av trafiken på Bohusgatan och nya verksamhetsetableringar i markplan på Bohusgatan kommer innebära störningar som befintlig bebyggelse inte är konstruerad för. Framhåller att nybyggnationen vid Smålandsgatan/Rättscentret har orsakat ljudstörningar med ökad dygnet runt trafik, avfallscontainerbyte och hästpiketrängering där de värsta ljudstörningarna rapporterats till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Anser att fastighetsägarens lösning överordnats såväl grannsynpunkter som Plan- och bygglagens § 5:1 och § 6 a som handlar om att säkerställa hälsa och förebygga olägenhet i vid mening vid planläggning och bygglov av bostadsfastighet. De i samrådet många presenterade, och avfärdade, synpunkter som är resultatet av nybygget visar att olägenheterna varken är tillfälliga eller ringa.

Kommentar:

Olika bebyggelsealternativ har studerats under planprocessen och redovisats i planhandlingarna. Plankartan och planbeskrivningen reviderades och kompletterades i samrådskedet utifrån inkomna synpunkter. I granskningskedet har förslaget utvärderats utifrån

de synpunkter som inkommit och den föreslagna bebyggelsen bedömts som lämplig. Den nya bebyggelsen bedöms inte vara utformad i strid mot plan- och bygglagen.

Avsteg från buller kan på grund av det centrala läget åberopas enligt Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden. Planbestämmelser om att lägenheter som vetter mot Bohusgatan ska utformas så att sovplatser för samtliga boende i lägenheten kan anordnas mot tyst eller ljuddämpad sida, finns infört i planen.

Fastigheten ligger i ett område som är belastat av luftföroreningar. De relativt höga halterna beror i liten utsträckning på vad som händer på Bohusgatan. Beräkningar visar att den planerade bebyggelsen endast skulle medföra en marginell ökning av kvävedioxidhalterna på Bohusgatan. Att bygga i centrala delar av staden är trots höga halter att föredra framför ett mer externt läge, då en förtätning på längre sikt sannolikt kan bidra till ett minskat bilåkande centralt eller i varje fall mindre trafikstring jämfört med en utglesning av staden. Vid sidan om en minskad trafikmängd så kan en tätare stad dessutom ge förutsättningar för att på sikt sänka de skyltade hastigheterna i området vilket normalt minskar störningar i form av både buller och luft. Ytterligare en aspekt är fordonsflottans utveckling med succesivt minskande emissioner.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Tillkommande trafik och söktrafik bedöms med hänsyn till antalet nya föreslagna bostäder och omflyttade parkeringslösningar som mycket begränsad. Det är byggherrens ansvar att minimera påverkan på omgivningen vid byggnation och kan inte regleras i detaljplan.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

26. Boende på Bohusgatan 16 A

Framför att styrelsen i brf Beryllen under senare tid har försökt påverka medlemmarna att protestera mot eventuell nybyggnad men att den boende är av annan uppfattning. Anser att tomten, sedan rivningen av f.d. Hedens brandstation, är en mörk och ”ruffig” plats. Styrelsen för Beryllen har framhållit behovet av parkeringsplatser men den boende framhåller att Heden på senare tid fått ett stort tillskott av p-platser, nära Skånegatan.

Vidare anses att ett tungt vägande skäl för att bygga bostäder är det stora tillskott av kontor som byggs och som byggs i närheten och att de planerade bostäderna skulle ge en fin balans i tomtanvändandet och skapa liv och rörelse även efter kontorstid.

Kommentar:

Noteras och delges byggherren.

27. Boende på Bohusgatan 14

Anser att förslaget innebär en radikalt förändrad, försämrad miljö för boende på Bohusgatans motsatta sida. Har invändningar mot att den planerade bebyggelsen kommer att skymma solljus samt att bostadsrätten kommer att förlora i värde. Undrar vem som ersätter förlusten. Önskar att det byggs lägre och med mindre påverkan på omgivande bebyggelse.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

25. Boende på Bohusgatan 26

Framför synpunkter på att den kommande byggnationen kommer skymma utsikten och solljuset på balkongen vilket minskar lägenhetens värde. Anser det vara befängt och respektlöst att bygga i 16 våningar vilket stör omgivningen och de närboende. Känner sig kränkt och maktlös då synpunkterna inte kommer att påverka resultatet. Önskar att inget byggs alternativt en lägre byggnad på max 4 våningar.

Undrar över varför det ska vara 16 våningar vid Bohusgatan när det i andra delar av Göteborg byggs lägre ex. Torp med enbart 3 våningar. Högsbohöjd = 7 våningar. Krokslätt = 7 våningar. Kortedala = max 10 våningar på ena sidan. Anser att det är bättre att bygga högre hus på de andra ställena än mitt i centrala Göteborg.

Kommentar:

Förslaget har utvärderats och bearbetats utifrån inkomna synpunkter och den föreslagna bebyggelsen bedöms visa skälig hänsyn till den befintliga.

Se även yttrande och kommentar till Brf Beryllen.

Övriga

28. Boende på Sten Sturegatan 24

Säger nej till bebyggelse på denna tomt med anledning av att marken först måste saneras, detaljplanen bortser helt från detta. Minimum 230 parkeringsplatser måste anläggas i garage, d.v.s. väsentligt fler än detaljplanen säger. Parkeringsplatser till de nya bostäderna samt till de som parkerar där idag. Vidare framförs att Trafikkontoret måste ändra sina regler så boende i kvarteret Öster om Heden kan erhålla boendeparkering. Diskriminering råder för närvarande vad gäller parkeringsmöjligheter via boendeparkering i kommunen, i strid mot EU-rätten, likabehandling råder ej.

Refererar till insändare i GP 10/2-2015 och anser att byggnadsnämnden behöver lyssna till fler röster än täthetsivrarna. Det måste vara slut på byggandet i anslutning till Ullevi och Skånegatan nu.

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen med bostäder och centrumverksamhet har ett behov av totalt ca 134 parkeringsplatser (inkl. besöksplatser) varav centrumfunktioner (handel i bottenvåningar) har behov av ca 13 platser. Siffrorna baseras på Göteborgs stads parkeringspolicy och vägledning till parkeringstal från 2011-10-31. Parkeringstalen baseras på var i staden området ligger och hur god tillgänglighet det är till kommunala kommunikationer.

Se även yttrande och kommentar till Miljöförvaltningen, Boende 2 på Bohusgatan 10 och till Brf Beryllen.

29. Boende i Vallda

Platsen är mycket central i Göteborg med många högre hus runtomkring. Anser att kvarteret ska exploateras högre genom att sluta det helt och bygga minst 7-8 våningar även i den sydvästra delen. På så vis får man fler lägenheter och bullret blir bättre bortmotat för fler. Sluta att alltid ta hänsyn till solvinklar, den rapporten ni bygger er solvinkelkunskap på är från 1968 och väldigt ifrågasatt och till mycket stora delar helt felaktig.

Kommentar:

Noteras och delges byggherren.

30. Anonym

Väldigt bra förslag!

Kommentar:

Noteras och delges byggherren.

31. Boende på Skårsgatan 57

Äntligen ett Göteborgs projekt som man kan vara stolt över. Väldigt bra att få in mer bostäder i planområdet för att väga upp kontorsprojekten i närheten. En klar förlängning av den centrala staden mot Gårda. Anser att verksamheterna i bottenvåningen borde vara ett måste istället för en möjlighet men att det visar upp bra intentioner.

Påpekar att i illustrationen så ges den mindre lamellen på södra sidan 5 våningar medan det i texten sägs 4 våningar. Hoppas på det förra.

Ställer sig oförstående till motviljan mot att stänga kvarteret helt men nuvarande utformning är ändå bättre än den första versionen med ett lamellhus och två punkthus. Centrumkänslan som den planerade byggnationen medför bäddar perfekt för en framtida spårvagnslinje från avenyn över Heden. Här visas att det går att bygga bra stad i Göteborg också och inte bara i Stockholm. Fortsätt så!

Kommentar:

Noteras och delges byggherren. Den lägre lamellen medges i fem våningar och därutöver kan en indragen våning uppföras. Plankartan och planbeskrivningen har justerats.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär utöver redaktionella ändringar att tekniska anläggningar, t ex transformatorstation medges inom en mindre del av planområdet och att byggnadshöjden på kvarterets sydvästra del har justerats för att stämma överens med den avsedda våningshöjden på fem våningar som visas i planillustrationen. Planområdet har i den nordvästra delen även justerats för att säkerställa gemensamhetsanläggningens in- och utfart till Bohusgatan.

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

Birgitta Löf
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Övriga

Fortum
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel
Swedegas
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Brf Västgötagatan
Boende på Engelbrektsgatan 57
Boende på Engelbrektsgatan 58
Boende på Stureplatsen 1
Boende på Sten Sturegatan
Boende på Sten Sturegatan 24
Boende på Jakobdalsgatan 17
Boende på Virvelvindsgatan
Boende utan angiven adress
Boende utan angiven adress

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige
Hyresgästföreningen Centrum
Lokala Hyresgästf. Öster om Heden
Boenden i Brf Beryllen repr. av boende på
Bohusgatan 14
Boende 1 på Bohusgatan 3
Boende 2 på Bohusgatan 3
Boende på Bohusgatan 5
Boende 1 på Bohusgatan 10
Boende 2 på Bohusgatan 10
Boende 1 på Bohusgatan 20
Boende 2 på Bohusgatan 20
Boende på Bohusgatan 26



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2015-02-18

Diarienummer
402-3920-2015
Dossienummer
F 2554

Sida
1(2)

Byggnadsnämnden
Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för bostäder vid Bohusgatan inom stadsdelen Heden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-01-20 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Dnr.: 0540/08.

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enluftutredning har gjorts som i en första version visar att överskridande av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid inte kan uteslutas.

I utredningen görs antagandet att den planerade exploateringen genererar 15-20% ökad biltrafik på Bohusgatan i förhållande till senast uppmätta trafik, dvs ett tillskott med 720-960 fordon per dygn.

I ett tilläggssarbete till luftutredningen har kvävedioxidhalterna beräknats för prognosåret 2020 med antagandet att mycket av dagens fossila bränslefordon om fem år bytts ut mot elbilar och hybrider som avger betydligt mindre eller inga avgaser.

Då prognosen i tilläggsarbetet om fordonsutvecklingen om fem år är mycket osäker anser Länsstyrelsen att det i planhandlingarna ska redovisas åtgärder eller beräkningar som säkerställer att den planerade exploateringen inte orsakar sådan trafikökning att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid riskerar överskridas.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Länsstyrelsen noterar dock att varken beskrivning eller planbestämmelse om dagvatten reglerar på vilket sätt dagvatten skall tas om hand eller hur framtida klimatförändringar beaktats.

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind.
Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning
vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Ingemar Braathen

Roger Lind

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöskydd – Annika Svensson