



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2015-01-20

Diarienummer: 0540/08

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Bostäder vid Bohusgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

---

### Samrådsredogörelse

#### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 20 maj 2014 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under samrådstiden 140709 till 140826.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

#### Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller behovet av att studera luftmiljön, dagvatten, behov av skolplatser och förskoleplatser samt byggnadshöjder och byggnadsdisposition.

Kontoret har utrett luftmiljön och bedömt att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen. Lämplig dagvattenlösning har stämts av i samråd med Kretslopp och vatten och reglerats i planen.

Att komplettera med skola och förskola inom planområdet har bedömts ej vara lämpligt, men inom ca 250 meter från planområdet (vid Bergakungen) pågår ett planarbete för en ny möjlig förskola.

Olika bebyggelsealternativ och höjder har studerats i en solstudie och vägts mot andra kriterier som bl a relationen med omgivande bebyggelse och gator, riksintresset för kulturmiljövården, buller samt utifrån inkomna synpunkter i samrådet. Bedömningen har resulterat i ett bebyggelsealternativ som beskrivs och illustreras i planhandlingarna.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom kompletteringar och mindre ändringar i planhandlingarna. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

# 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. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget och förordar det alternativ som bedöms generera det högsta bostadsinnehållet.

#### **Kommentar:**

Noteras och delges byggherren.

### 2. Trafikkontoret

Trafikkontoret har inget att erinra mot förslaget och håller med om att läget kan anses vara ett avstegsområde beträffande trafikbuller så länge kommunala riktlinjer tillämpas. När det gäller dagvattenhantering får inga fördröjningsmagasin eller anläggningar placeras på allmän platsmark.

#### **Kommentar:**

Noteras och delges byggherren. Se även kommentar till miljö- och klimatnämnden.

### 3. Park och naturnämnden

Park- och naturnämnden ställer sig positiva till planförslaget och framför att en mindre lekplats/grönområde bör rymmas på kvarteretsmark.

#### **Kommentar:**

Förslaget innehåller en gård som inrymmer vistelseytor för vuxna och barn. Förslaget har också bearbetats med bl a resultatet att ljusförhållandena på gården har blivit bättre. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att lek- och vistelseytor skall anordnas på gården.

### 4. Miljö- och klimatnämnden

Anser att planförslaget är bra eftersom det innebär att ett redan ianspråktaget, centralt beläget område som idag används för parkering, utvecklas med bostäder. Förutsättningarna för att skapa en god boendemiljö ur ljudsynpunkt bedöms också som goda men en fördjupad luftutredning behöver dock tas fram och luftsituationen behöver hanteras och beskrivas inför granskningsskedet. Antalet träd som måste tas bort bör minimeras och de som tas bort bör ersättas med annan grönska. Även en högre uttalad ambition i hanteringen av dagvatten i form av exempelvis gröna tak och öppen hantering på gårdsytan efterlyses. Nyanläggning av dagvattensystem är sedan 2014 anmälningspliktiga till miljöförvaltningen.

#### **Kommentar:**

En luftutredning togs fram inför samrådet och har sedan kompletterats inför granskningen. Den första utredningen visar att:

- Planförändringarna troligtvis kommer ha små effekter på kvävedioxidhalterna.
- Miljökvalitetsnormerna för år och timme med stor sannolikhet är uppfyllda i området.
- Det är oklart om miljökvalitetsnormen för dygn klaras i nuläget.
- Det lokala miljömålet överskrids i området.

De relativt höga halterna beror dock i liten utsträckning på vad som händer på Bohusgatan utan på att fastigheten ligger i ett område som är belastat av luftföroreningar. Beräkningarna visar även 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 med 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 successivt minskade emissioner, vilket analyserats i en kompletterande utredning inför granskningen. Analysen (som bygger på antaganden avseende emissionsfaktorer) visar att det inom en relativt kort tidshorisont innebär att normer och miljömål klaras. Sammantaget anser därmed stadsbyggnadskontoret att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Se även yttrande och kommentar till länsstyrelsen.

## **5. Kulturnämnden**

Anser att det är viktigt att vara försiktig i hur man skapar nya landmärken i angränsning till ett riksintresseområde. Skalan och formuttrycket bör anpassas till stadsbildens känslighet så att de högre byggnaderna inte upplevs som påträngande i stadslandskapet.

### ***Kommentar:***

Planområdet ligger nära delar av Vasastaden med Lorensberg och Heden som är av riksintresse för kulturmiljövården. Föreslagen bebyggelse ligger samtidigt nära Skånegatans breda gaturum, där senare tillkommen bebyggelse reser sig högre och ramar in stadsrummet och därmed bildar en delvis ny och mer varierad siluett runt stenstaden.

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 önskemål om att utvärdera en mer sluten kvartersbebyggelse, har planförslaget bearbetats med resultatet att det högre huset närmast Heden blivit lägre och kvarteret mer kringbyggt.

## **6. Lokalförvaltning**

Lokalförvaltningen har inget att erinra angående planförslaget men påtalar behovet och vikten av att ta ett större grepp avseende behovet av skolplatser och förskoleplatser i de centrala delarna av Göteborg.

### ***Kommentar:***

Noteras. Se även yttrande och kommentar till SDN Centrum.

## **7. SDN Centrum**

SDN Centrum är positiva till en förtätning av området men framför att andelen bostäder i den föreslagna bebyggelsen inte framgår av handlingen, att ytor för lek och samvaro måste kunna anordnas på den egna gården och att det är oklart hur behovet av förskola ser ut framöver inom primärområdet Heden. Närmst omgivande kontorskomplex med få entréer och ensidig användning kan innebära otrygga miljöer kvälls- och nattetid. Avståndet till kollektivtrafik är något större än vad som anges då hållplatsen på Sten Sturegatan tagits bort. Solstudie saknas i materialet vilket gör gården svårbedömd.

### ***Kommentar:***

Planbeskrivning och plankarta har kompletterats med uppgifter om antal bostäder, avstånd till kollektivtrafik och att ytor för lek och rekreation skall anordnas på gården. Behov av skolor och förskolor i de centrala delarna behöver utredas mer översiktligt. Att komplettera med skola och förskola inom planområdet har bedömts ej vara lämpligt, men inom ca 250 meter från planområdet (vid Bergakungen) pågår ett planarbete för en ny möjlig förskola.

Planförslaget har studerats och reviderats utifrån bl a solstudie, vilka redovisa i planbeskrivningen.

## **8. Kretslopp och vattennämnden**

Saknar beskrivning om hur avfall tas om hand och upplyser om att tillräckliga ytor för avfall och återvinning ska finnas lättillgängligt i markplan. Soppbilen ska kunna köra runt kvarteret och grovsoprum behöver finnas alternativt plats för uppställning och hämtning av container.

Befintliga förbindelsepunkter förutsätts i första hand användas och tillkommande punkter kan upprättas från befintligt ledningsnät i Bohusgatan.

Ytor för fördröjning av dagvatten bör avsättas inom planområdet.

Plankartan ska innehålla en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp anses betalda för fastigheten Heden 22:10 med nuvarande anslutningsförhållanden. Tillkommande avgifter kan komma att tas ut vid behov av ökad vattenmätarkapacitet och/eller tillkommande förbindelsepunkter.

### ***Kommentar:***

Informationen delges byggherren. Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur avfall tas om hand. 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.

Plankartan innehåller en upplysning om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Se även yttrande och kommentar till länsstyrelsen.

## **9. Göteborg Energi AB**

Framför att den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme via anslutningspunkten vid Sten Sturegatan och Bohusgatan.

### ***Kommentar:***

Planbeskrivningen justeras och informationen delges byggherren.

## **10. Göteborg Energi Nät AB**

Framför att en ny transformatorstation kommer att behövas och därmed bör utgöras av en fristående byggnad som ska rymmas inom fastigheten. Om det finns krav på gestaltning av stationen så bör det beskrivas i planhandlingen eller gestaltningsprogram och Göteborg Energi önskar delta i arbetet. Tillgängligheten till stationen måste vara god och markområdet fritt från vatten- och avloppsledningar etc. För att bedöma tillkommande belastning behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform. Byggherrar förutsätts initiera och bekosta erforderliga åtgärder och Göteborg Energi Nät AB förutsätts erhålla ledningsrätt för stationer och ledningar.

**Kommentar:**

Informationen delges byggherren. Efter avstämning mellan byggherren och Göteborg Energi föreslås en lösning där Göteborg Energi köper befintlig transformatorstation som ligger inom byggherrens angränsande byggnad, vilken har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Åtkomst till stationen säkerställs genom servitut och ledningsrätt. Ny bebyggelse ansluts till fjärrvärme.

Se även yttrande och kommentar till Göteborg Energi AB.

**11. Göteborg Energi GothNet AB**

Gothnets befintliga optokablar och rör ligger i linje med planområdet.

**Kommentar:**

Noteras och delges byggherren.

**Statliga och regionala myndigheter m.fl.****12. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen ser positivt på att fler bostäder skapas i ett centralt läge och instämmer i att en luftutredning bör göras för att visa förslagets inverkan på luftmiljön. Länsstyrelsen anser även att planområdets lämplighet över tid ska utredas utifrån en analys av relevant klimateffekters inverkan på området för att ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget.

Länsstyrelsen vill inte förorda något alternativ framför det andra avseende olika kvartersstrukturer men ser en otydlighet i hur byggrätten redovisats i förhållande till illustrerat förslag.

I övrigt framförs att en dagvattenutredning bör utföras där hänsyn tas till ett framtida förändrat klimat respektive att parkeringsbehovet bör kvantifieras och motiveras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

**Kommentar:**

Plankarta och planbeskrivning har reviderats och förtydligats med hänsyn till aktuell byggrätt för fortsatt planprövning. Beskrivningen har även kompletterats med en redogörelse av aktuellt parkeringsbehov.

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

En luftutredning har tagits fram, se yttrande och kommentar till miljö- och klimatnämnden.

Avseende dagvatten så har förutsättningar och möjlig lösning stämts av i samråd med Kretslopp och vatten och plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att dagvatten skall tas om hand inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning.

### **13. Lantmäterimyndigheten**

Har inget att erinra.

### **14. Polismyndigheten i Västra Götaland**

Polismyndigheten (polisområde Storgöteborg) bedömer att punkthusen med hänsyn till föreslagen byggnadshöjd indirekt kan komma att utgöra en potentiell riskfaktor gentemot polishuset vid Ernst Fontells plats, som skyddsobjekt. Samtidigt konstateras att andra byggnader med hög byggnadshöjd byggts i närområdet varför polisområdet stannar vid ovanstående.

#### ***Kommentar:***

Noteras och delges byggherren.

### **15. Västtrafik**

Västtrafik tillstyrker ärendet då det finns god kollektivtrafik i närheten.

### **16. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att tillgänglighet och krav på bebyggelsen har beaktats.

#### ***Kommentar:***

Noteras och följs upp tillsammans med byggherren.

### **17. Skanova**

Framför att en befintlig kabel inom fastigheten Heden 22:10 är ej i bruk och kan raseras, men att särskilda åtgärder krävs då det är en blykabel. Exploatören bekostar raseringen.

#### ***Kommentar:***

Noteras och delges byggherren.

### **18. Vattenfall Eldistribution AB**

Har inget att erinra.

## **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.

### **19. Vasakronan, Heden 22:19**

Ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget och förordar alternativet med en mer öppen kvartersbebyggelse då man anser att en sluten bebyggelse begränsar gaturummet och möjligheten att skapa en levande miljö mellan fastigheterna.

#### ***Kommentar:***

Noteras och delges byggherren. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden.

### **20. Bostadsbolaget, Heden 22:12, 22:13 m fl**

Anser att förslaget inte tar hänsyn till framkomligheten för sopbil till sopsugsterminalen väster om Heden 22:13 och att förslaget försämrar framkomligheten för flyttbilar till deras bostäder. Skuggverkan bör minimeras och övergången mellan befintliga hus och höghusen bör vara mjuk på så sätt som föreslagits genom en trappnings av gårdsmiljön.

**Kommentar:**

Olika bebyggelsealternativ och höjder har studerats i en solstudie och vägts mot andra kriterier som bl a relationen med omgivande bebyggelse och gator, riksintresset för kulturmiljövården, buller mm. Bedömningen har resulterat i ett bebyggelsealternativ som beskrivs och illustreras i planhandlingarna, däribland kvarterets tänkta fasad och trappning mot söder.

Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden och kretslopp- och vattennämnden.

**21. Brf Beryllen på Bohusgatan 14, Heden 39:15**

Bostadsrättsföreningen anser att planhandlingens beskrivning av området som storskalig och ödslig inte är riktig och att föreslagen bebyggelse skulle innebära ett stort ingrepp i området som totalt skulle ändra stadsbilden. Föreningen framför vidare att antalet tillgängliga parkeringsplatser i området har minskat och därmed befarar man att ytterligare neddragningar kommer att leda till ökad trafik i området när bilister söker ledig plats. Kommersiella lokaler i markplan har små möjligheter till framgång, så istället bör bostäder möjliggöras genom att husen dras in ett antal meter från gatan för att klara bullerkraven. Föreningen anser också att tillskottet på 160 lägenheter är marginellt och inte avhjälper Göteborgs bostadsproblem. Med föreslagen bebyggelse kommer hyreskostnaderna dessutom vara höga i jämförelse med vad en lägre kvartersbebyggelse skulle innebära, så bostäderna kommer inte de mest behövande grupperna på marknaden till godo.

Tidplanen anses vara för snäv för aktuellt planförfarande och sammanhang och den alternativa utformningen måste utredas i samtliga väsentliga delar innan samråd kan genomföras. Som exempel anges bristen i att en bullerutredning skjuts på till nästa skede, då bullerföresättningarna kan komma att påverka husets utformning kraftigt. Den skriftliga granskningen önskar föreningen även få förlängd för att alla berörda får en reell möjlighet att sätta sig in i och påverka den fortsatta planläggningen.

Föreningen påpekar även att byggnadsnämnden inte ställt krav på att det alternativa förslaget ska innehålla punkthus och att samma exploateringsgrad som i huvudalternativet därför går att uppnå med en lägre bebyggelse. Om bebyggelsen dessutom sluts helt kring gården kan huset närmast Bohusgatan sänkas till fem våningar och de övriga höjas till åtta våningar, vilket framförs som en önskan om att vara huvudalternativ vid en fortsatt planprocess.

I planhandlingarna saknar man skuggstudier och utifrån egna beräkningar befaras att Bohusgatan 6-14 får skugga större delen av året vilket får konsekvenser på boendemiljö och ekonomiska värden. Förslag på kompensationsåtgärder efterlyses.

Även en fördjupad utredning av konsekvenserna för luftkvaliteten saknas då föreningen befarar försämringar av luftkvalitén till följd av byggnation, trafik på Bohusgatan, nya bostäder och kommersiella lokaler och att gaturummet blir mer slutet.

Avseende genomförd bullerutredning så anser föreningen att materialet innehåller tveksamheter avseende hur trafikrörelser har beräknats och hur ljudnivåer utvärderats. Ett förändrat gaturum skulle också kunna innebära förvärrade ljudstörningar i samband med evenemang då stora folkmassor rör sig längs med Bohusgatan. Bullerutredningens slutsats om att tyst sida inte går att nå inom planområdet med anledning av avståndet till E6 saknas också i planbeskrivningen.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Upplåtelseformer eller hyresnivåer regleras ej i detaljplanen. Tid för granskning är längre än de tre veckor som är ett krav enligt plan- och bygglagen. Tillkommande trafik och söktrafik bedöms

med hänsyn till antalet nya föreslagna bostäder och omflyttade parkeringslösningar som mycket begränsad.

Bulleranalysen har uppdaterats med hänsyn till det bearbetade bebyggelseförslaget. Samtliga beräkningar, både inför samrådet och i den nu uppdaterade analysen tar hänsyn till befintlig omgivning och ny tillkommande bebyggelse. Slutsatsen är bl att nya bostäder kan tillkomma om ljuddämpad sida kan nås med samtliga sovrum, vilket är i enlighet Göteborgs Stads avstegsprinciper på grund av det centrala läget och som uppfyller Boverkets rekommendationer om vilka avsteg som kan göras.

Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, miljö- och klimatinämnden, kretslopp- och vattennämnden, länsstyrelsen samt Bostadsbolaget.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **22. Hyresgästföreningen Centrum**

Anser att det behöver göras ytterligare bullerutredningar som även innefattar befintliga bostäder samt att det behöver göras solstudier. Föreningen undrar även hur risk för insyn tagits hänsyn till och om erforderliga utredningar gjorts avseende markmiljö, geoteknik och luftmiljö. Föreningen framför även att gatunät och kollektivtrafik kan behöva utökas och förstärkas till följd av fler boende och att det är viktigt att ta hänsyn till befintliga boende vid byggnation. Förslaget med en stängd gård anser man går emot den politiska ambitionen att Göteborg skall vara en öppen stad för alla.

#### ***Kommentar:***

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, miljö- och klimatinämnden, kretslopp- och vattennämnden, länsstyrelsen, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

### **23. Lokala Hyresgästföreningen Öster om Heden**

Har framställt synpunkter från boende på Bohusgatan 3-5, Skånegatan 15 och övriga adresser inom området Öster om Heden. Samlat önskas att platsen i första hand ska bli ett parkområde genom att kommunen gör ett markbyte. En byggnation på platsen innebär att det blir försämrad luftmiljö, att dagsljuset försvinner, mer buller och ökad biltrafik samt insyn. Punkthusen ses främst som det stora problemet. Vidare ställs frågor om hur sopterminalen ska fortsatt fungera, hur parkering avses lösas och för vem, upplåtelseformer i de nya bostäderna (hyresrätter förordas), vilken handel som är tänkt att bedrivas och varför bebyggelsen föreslås vara 15 våningar då omgivande bebyggelse bara är sex våningar, varför Göteborg förtätar medan övriga Europa glesar ut samt om marken behöver saneras och hur det i så fall påverkar de närboende.

Övriga synpunkter som framförs är att bättre studier av förslagets miljöpåverkan måste tas fram, att mätningar behöver göras för att säkerställa insynsskydd, att området redan är förtätat tillräckligt, att förslaget rimmar illa med att Göteborg ska vara en öppen stad samt att Frihamnsområdet ska byggas med flera tusen lägenheter. Därutöver efterlyses förslag på vad som kan göras på marken utom att bebygga den.

#### ***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.

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, miljö- och klimatinämnden, kretslopp- och vattennämnden, länsstyrelsen, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.



#### **24. Boenden i Brf Beryllen – skrivelse med 79 namnunderskrifter**

Instämmer i synpunkter som Brf Beryllen sänt till byggnadsnämnden.

##### ***Kommentar:***

Se kommentar till Brf Beryllen.

#### **25. Boende 1 på Bohusgatan 3**

Har invändningar mot föreslagna 15 våningars punkthus då dessa kommer att ta skymma utsikt och solljus och förändra stadsbilden öster om Heden på ett negativt sätt. En bebyggelse anpassad till befintliga kvarter och mer grönska/park efterlyses.

##### ***Kommentar:***

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

#### **26. Boende 2 på Bohusgatan 3**

Protesterar mot föreslagna punkthus och aktuellt gårdsbjälklag som för boende i bottenvåningar på Bohusgatan 3 och 5 skulle ge en fem meter hög mur framför lägenheterna och väsentligt skymma solljus och stänga ute dagsljus.

##### ***Kommentar:***

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

#### **27. Boende på Bohusgatan 5**

Framför att aktuell nybyggnation kommer att bli störande under byggnationen och undrar om byggherren kommer att kompensera detta. Den boende undrar även om eventuella nya parkeringsytor under byggnationen kommer att kunna nyttjas av kringboende senare. Vidare framförs att byggnationen kommer att skugga omgivande bebyggelse och ta bort dagens ljusinsläpp samt försämrats utsikten. I det fall byggnation ska beviljas så önskas att byggnaderna uppförs i samma höjd som de befintliga husen som redan finns i området, maximalt sex till sju våningar.

##### ***Kommentar:***

Det är byggherrens ansvar att minimera påverkan på omgivningen vid byggnation. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

#### **28. Boende 1 på Bohusgatan 10**

Undrar varför Bohusgatan är fyrfilig och framför att korsningen vid Västgötagatan är osäker (högerregeln tillämpas ej) och att gatan kan användas effektivare och bli mer estetiskt tilltalande.

##### ***Kommentar:***

Gatan är ett av huvudstråken mellan Sten Sturegatan och Skånegatan. Korsningen vid Bohusgatan/Västgötagatan är inte olycksdrabbad (ännu ingen olycka rapporterad enligt tillgänglig statistik från år 2000 och fram till idag). Med aktuell byggnation med lokaler i bottenvåningen utmed gatan kan miljön sannolikt bli trivsammare.

#### **29. Boende 2 på Bohusgatan 10**

Efterlyser dokumentation och statistik bakom det argument att området skulle vara osäkert att röra sig i och därför bör förtätas. Den boende anser att Heden istället bör bebyggas i första hand då där känns mer osäkert att röra sig än på Bohusgatan.

Vidare anses att om träd tas ner på Bohusgatan kommer luften att försämras, vilket inte kan kompenseras genom nya planteringar på innegården. Om den privata parkeringen försvinner så borde Göteborgs stad göra så att man kan köpa p-kort på Heden för samma månadspris och inte bara erbjuda parkering timvis.

Om bebyggelse får lov att uppföras så bör upplåtelseformer blandas så att alla har råd att bo där. Husen bör likna befintliga i området och uppföras med fasad i tegel. Antal våningar bör begränsas till fyra till fem våningar med hänsyn till områdets helhetsbild medan högre hus kan byggas på Heden där det inte stör någon.

**Kommentar:**

En komplettering med bostäder och butiker inom planområdet bedöms kunna öka trygghetskänslan i området i jämförelse med dagens markanvändning.

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, miljö- och klimatanämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

### **30. Boende 1 på Bohusgatan 20**

Anser att punkthusen får vara högst tio våningar och att lamellhuset för vara högst fem våningar eftersom Bohusgatan 6-26 kommer att ligga i skuggan. Den fria utsikten söderut är den enda som är kvar efter tidigare byggnationer i området.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

### **31. Boende 2 på Bohusgatan 20**

Framför att den nytillkommande bebyggelsen kommer medföra att ljus och rymd kommer försvinna för befintlig bebyggelse längs Bohusgatan och Öster om Heden och att mottagningen på satellitparabol kommer påverkas. Den boende framför också att området under åtta års tid varit utsatt för störningar från byggnationer i grannskapet vilket i och med planerad bebyggelse på Heden 22:10 kommer fortgå på ett sätt som inte är rimligt. Genomförd bullerberäkning tar inte heller hänsyn till befintlig bebyggelse och det idag höga ventilationsbullret på Beryllens gård kommer öka. Även nya verksamhetsetableringar i bottenvåning vid Bohusgatan (t ex nattöppna restauranger) kommer innebära störningar.

Med en exploatering på tomten kommer ytterligare reducering av parkeringsplatser i området att ske. Den boende efterlyser samtidigt mer grönområden för att säkerställa en hållbar livsmiljö och föreslår därför att en park istället anläggs på tomten vilket samtidigt skulle bidra till att knyta ihop området. Ny höghusbebyggelse föreslås istället förläggas till Frihamnen, Ringön, Gullbergsvass och Centralenområdet där områdena inte är bebyggda tidigare och inflyttning sker med givna förutsättningar.

**Kommentar:**

Det är byggherrens ansvar att minimera påverkan på omgivningen vid byggnation. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget, Brf Beryllen samt Lokala hyresgästföreningen öster om Heden.

### **32. Boende på Bohusgatan 26**

Undrar varför så höga hus föreslås när det finns kringboende som blir påverkade. Den kommande byggnationen medför oljud och att utsikten förstörs och att lägenhetsvärdena därmed minskar.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget samt Brf Beryllen.

**Övriga****33. Swedegas**

Har inget att erinra.

**34. Boende på Engelbrektsgatan 57**

Delar yttrande med boende på Bohusgatan 26.

**Kommentar:**

Se kommentar till boende på Bohusgatan 26.

**35. Boende på Engelbrektsgatan 58**

Framför att parkeringsplatser under bostaden, som är öppna för alla inom Heden, måste finnas. I och med att dagens parkeringsplats bebyggs blir den boende, som behöver bilen i arbetet, utan parkeringsplats. I Bostadsbolagets interna kö är det ca ett års väntetid.

**Kommentar:**

Befintlig markparkeringsplats inom planområdet fyller inte ett behov som boendeparkering i området även om en sådan efterfrågan i praktiken finns. Antalet platser som är tillgängliga för boende följer den parkeringsnorm som byggnadsnämnden har beslutat om. Synpunkten har framförts till trafikkontoret.

I befintligt underjordiskt parkeringsgarage (med nedfart inom planområdet) finns i nuläget visst ledigt utrymme som är öppet för alla att hyra.

**36. Boende på Stureplatsen 1**

Anser att det är bra att det blir fler bostäder i staden men undrar om bensinstationen vid Stureplatsen kommer tas bort inom en snar framtid med hänsyn till miljörisken.

**Kommentar:**

Frågan regleras ej i och med aktuell plan men kontakt kan tas med markägaren (fastighetskontoret) för vidare upplysningar.

**37. Boende på Sten Sturegatan**

Jätteroligt.

**Kommentar:**

Noteras och delges byggherren.

**38. Boende på Sten Sturegatan 24**

Är mycket negativ till aktuella planer och kommer att överklaga så länge det ej finns någon parkeringslösning för den boendes två bilar. Tre olika lösningar föreslås vilka innebär att; byggherren ordnar det, staden tillåter boendeparkering för alla eller att det tillskapas plats i parkeringshuset på Skånegatan, till en maximal motsvarande kostnad som dagens parkering medger.

Vidare framförs att byggnationen inte ska tillåtas vara högre än intilliggande befintliga bostäder som är sex till sju våningar och att ny tillkommande byggnation om den görs högre endast ska tillåtas ute vid Bohusgatan. Samtidigt förordas ett markbyte med kommunen så att tomten vid Bohusgatan istället kan bebyggas av kommunens bostadsbolag som äger det intilliggande kvarteret Öster om Heden.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Lokala hyresgästföreningen öster om Heden och boende på Engelbrektsgatan 58.

**39. Boende på Jakobsdalsgatan 17**

Är bostadssökande och anser att det är ett utmärkt projekt som bidrar till fler lägenheter med centralt läge.

**Kommentar:**

Noteras och delges byggherren.

**40. Boende på Virvelvindsgatan**

Anser att det är bra men att det bör byggas högre, 20-25 våningar med takterass.

**Kommentar:**

Noteras och delges byggherren. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden och Bostadsbolaget.

**41. Boende utan angiven adress**

Anser att områdets karaktär med en ”lucka i bebyggelsen” inte stämmer med verkligheten då de boende upplever det som ett andningshål med gatulivet en liten bit ifrån. Kommersiell service finns redan fullt tillräckligt på omgivande gator och förbipasserande lägger inte någon vikt vid gaturummets utformning alternativt njuter av att det är lite öppet. Vidare anses att rekreationsvärden kommer gå förlorade och frågan ställs om hänsyn tagits till trivsel.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden, Bostadsbolaget, Brf Beryllen samt Lokala hyresgästföreningen öster om Heden.

**42. Boende utan angiven adress**

Förordar en mer sluten kvartersstruktur då man kan öka exploateringsgraden och då innegården blir mer privat och användbar. Dessutom ökar man möjligheten att ha fler verksamhetslokaler i bottenplan vilket medför en mer levande stadsdel istället för sovstadsdelar.

**Kommentar:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats. Se även yttrande och kommentar till kulturnämnden och Bostadsbolaget.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med en bearbetning av byggnadsvolymer och en komplettering av planhandlingar och utredningar är lämpligt att gå vidare med förslaget och aktuell planprövning

Birgitta Lööf  
Planchef

Per Osvalds  
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Ingemar Braathen  
Arkitekt  
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande  
2014-07-17

Diarienummer  
402-24985-2014  
Dossienummer  
F 2554

Sida  
1(2)

Stadsbyggnadskontoret  
Göteborgs stad  
sbk@sbk.goteborg.se

## Förslag till detaljplan för Bostäder vid Bohusgatan inom stadsdelen Heden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2014-05-20 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att fler bostäder skapas inom en mycket central del av Göteborgs stad utan att detta tar natur- och rekreationsytor i anspråk. Länsstyrelsen instämmer i att den planerade exploateringen kan bidra till att det skapas ett rikare stadsliv i närområdet.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

*Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§*

Med nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot prövningsgrunderna enligt 11 kap 10 § PBL.

*Råd enligt 2 kap. PBL*

### Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljö-tillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Länsstyrelsen instämmer däremot i att en luftutredning bör göras för att visa förslagets inverkan på luftmiljön.

### Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassnings-

åtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

#### Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

I planbeskrivning och på illustrationsplaner två olika kvartersstrukturer; utan och med bebyggelse längs planområdets östra och västra sidor. Länsstyrelsen vill inte förorda något alternativ framför det andra men finner i beskrivningen otydlighet i hur begränsningen ”plusmark” är tänkt att tillämpas. Kommunen bör här överväga om bestämmelsen tillåter slutna fasad under gårdsbjälklaget i öster, väster och mot söder.

#### Vatten

Även om andelen hårdgjorda ytor inte bedöms öka bör en dagvattenutredning utföras där hänsyn tas till ett framtida förändrat klimat.

#### Trafikfrågor

I samrådshandlingen saknas uppgifter om parkeringsbehov. Parkeringsbehovet bör kvantifieras och motiveras i granskningshandlingen.

#### **Behovsbedömning**

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

#### **Beredning**

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

*Ingemar Braathen*

*Nirmala Blom Adapa*

Detta yttrande är digitalt signerat i Länsstyrelsens diariesystem

# 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 Engelbrektskatan 57  
Boende på Engelbrektskatan 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