



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2016-06-21

Diarienummer: 0383/13

Sirpa Ruuskanen Johansson

Telefon: 031-368 19 96

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

## Detaljplan för påbyggnad av bostäder mm vid Sten Sturegatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

---

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 8 augusti 2015 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 16 september till 27 oktober 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 16 september till 27 oktober 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller påverkan på kulturmiljön och hur den föreslagna bebyggelsens höjd påverkar närliggande bostäder. Synpunkter från boende inom och i anslutning till planområdet rör sol-/skuggförhållanden, insyn, buller och minskade gemensamma utrymmen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas av Länsstyrelsen. Planen behöver dock förtydligas något i frågor som berör människors hälsa och säkerhet vad gäller förorenad mark samt geoteknik. Länsstyrelsen anser även att förslaget bör ta större hänsyn i gestaltungsfrågan vad gäller både befintlig byggnad och tillbyggnaden.

Kontoret har bedömt att påverkan på kulturmiljön och närboende är acceptabla. Ställningstaganden för kulturmiljö och buller har förtydligats i planbeskrivningen. Plankartan utformningsbestämmelser har kompletterats för att minimera påverkan på kulturmiljön. Solstudien har kompletterats med en mer pedagogisk sammanställning av omgivningspåverkan.

I en stad ligger husen ofta tätt och skuggar varandra. Eftersom ett boende i ett centralt läge innebär många fördelar i form av närhet till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och stadsliv anser kontoret att en ökad skuggning inte kommer att sänka standarden på boendet och därför inte kan ses som en betydande olägenhet. Kontoret har gjort avvägningen mellan stadsbilda-, miljö- och kulturintressen mot samhällsnyttan, dvs att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Dessa är högt prioriterade mål inom staden.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre redaktionella 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**

Ingen erinran.

#### **2. Kretslopp- och vattennämnden**

Kretslopp och vatten har inga synpunkter angående avfall som påverkar detaljplanen. De skickar dock med rekommendationer till fastighetsägarna. Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön*.

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området. Befintliga fastigheter är va-anslutna sedan tidigare.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +49 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Det allmänna avloppsnätet i gatan är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för spill och dagvatten. Spillvattnet avleds med självfall till Hedens spillvattenpumpstation ca 400 meter norr om planområdet. Pumparna på Hedens spillvattenpumpstation måste uppdimensioneras om byggnationen ska ske så som förslaget är. Kostnaden uppskattas till cirka 200 kkr.

Det är viktigt att kravet på färdigt golv uppfylls. De nya byggnaderna som inte kan uppfylla Kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. I de fall där kraven är svåra att genomföra krävs tryckavlopp från varje enskild fastighet som fastighetsägaren själv bekostar.

Planområdet är anslutet till dagvatten till allmänt ledningsnät. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Föreslagna fördröjningsåtgärder och grö-

na ytor bedöms förbättra dagvattenhanteringen jämfört med befintliga förhållanden. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön.

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för upp-dämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Angående trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

#### **Kommentar:**

##### *Spillvatten*

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Hedens spillvattenpumpstation måste uppdimensioneras.

##### *Färdigt golv*

Det finns en upplysning på plankartan om färdigt golv.

##### *Trädplantering*

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

Övriga synpunkter noteras. Yttrandet sänds till exploitör för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

### **3. Trafiknämnden**

Ingen erinran.

### **4. Kulturnämnden**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad med fyra våningar i ett kvarter med bostäder och kontor. Aktuellt planområde gränsar till riskintresset för kulturmiljö *Göteborgs innerstad* och i förslag till *Moderna Göteborg, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del III*.

Inför detaljplanen gjordes ett kulturmiljöunderlag för kvarteret Opalen med råd om att inte skada kulturhistoriska värden. Detaljplanen frångår den rekommendation som handlar om att behålla den befintliga höjden på huset ytterst i söder. Stadsbyggnadskontoret bedömde att den nya skalan hör ihop med evenemangsstråkets större volymkapacitet. Men beslutet betyder även att den tidigare höjdanpassade anslutningen till riksintresseområdet Lorensberg bryts.

Förvaltningen föreslår att stadsbyggnadskontoret överväger en annan disposition av påbyggnaderna som tar mer hänsyn till skalan och värden i angränsning till riksintresseområdet för kulturmiljö.

##### *Ekonomiska konsekvenser*

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

##### *Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)*

Kulturmiljön i sin fysiska form utgör ett viktigt pedagogiskt material som berättar om platsens historia och utveckling.

##### *Jämställdhetsperspektivet*

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### *Mångfaldsperspektivet*

En ökad medvetenhet hos göteborgarna om stadsdelarnas kulturhistoriska värden bidrar till att nyansera och stärka områdenas identitet. Kvarteret Opalen förmedlar en del av berättelsen om områdets olika byggnadsskikt i en stad av förändringar.

### *Miljöperspektivet*

Miljö kvalitetsmålen och särskilt god bebyggd miljö hänvisar till att hänsyn till kulturmiljö kan vara ett viktigt bidrag till bättre hållbarhet i samhällsbyggandet.

### *Omvärldsperspektivet*

I kulturmiljölagen är det formulerat att kulturmiljön är allas ansvar.

### **Kommentar:**

Kontoret har gjort bedömningen att påbyggnad är lämplig på alla fyra husen. Rumsligheten och skalan i övrigt är uppbruten och i ett större perspektiv så befinner sig byggnaderna i ett storskaligt landskap med solitärer längs evenemangsstråket.

En påbyggnation av huset närmast Burgårdsplatsen bedöms inte påverka intrycket av bebyggelsen, inom kvarteren Onyxen och Bergskristallen, negativt utifrån det perspektiv som bifogats. Det går en tydlig gräns mellan stenstaden (som är riksintresse för kulturmiljövård) och planområdet i Sten Sturegatan.

Fasaderna är i behov av upprustning och även om de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras i detaljerna så kommer fasaderna få ett modernt uttryck, oavsett antal våningsplan. Att lämna ett av husen i befintligt utseende och höjd bedöms inte förstärka områdets speciella karaktär utan istället bidra till ett rörigt intryck.

Viktigt är däremot att stärka upplevelsen av Burgårdsplatsen.

## **5. Lokalnämnden**

Ingen erinran.

## **6. Miljö- och klimatnämnden**

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Påbyggnad av befintlig bebyggelse är ett yteffektivt och bra sätt att förtäta staden. Planområdet är centralt beläget och kommer att ha en variation i utbud av service och mycket goda förutsättningar vad gäller gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det kommer alltså att finnas goda möjligheter till en mer hållbar livsstil för de boende. Ambitionen att minimera målkonflikter avseende miljö och hälsa är bra.

Miljönämndens sammantagna bedömning rörande bullerfrågan är att acceptabla boendemiljöer skapas. I det fortsatta arbetet anses dock att följande behöver kompletteras eller förtydligas:

- Det bör tydligare framgå var särskilda fasadåtgärder behöver vidtas och vilka nivåer som kan antas därefter.
- En beskrivning av den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån för gårdsmiljöerna bör komplettera bullerutredningen.

- Angivna riktvärden i trafikbullerförordningen bör kunna vara vägledande för denna plan.

Miljönämnden bedömer att det troliga är att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att klaras och att ingen fördjupande utredning krävs av följande skäl:

- De nya bostäderna klarar normerna på grund av att de tillkommer på höjden.
- Situationen för befintliga bostäder i gårdsmiljöer och vid entréer kommer att förbättras.
- En fördjupad utredning blir dyr och kräver stor detaljeringsgrad och vi anser inte att det är motiverat, sett till planens omfattning och erfarenheterna av liknande och närliggande platser.
- Utsläppen kommer att minska i framtiden. Fordonen kommer att bli renare samtidigt som stadens arbete med åtgärder inom ramen för miljöprogram, trafikstrategi och klimatstrategi kommer att minska vägtrafikens miljöbelastning över tid.

Åtgärder som syftar till att stödja arbetet med att minimera vägtrafikens miljöbelastning, som att minimera antalet tillkommande parkeringar men även att stärka andra transportslag som cykel, bör utredas i det fortsatta arbetet med planen.

Miljönämnden tycker att den beskrivning som gjorts kring påverkan på de lokala miljökvalitetsmålen i planhandlingen är allt för enkel och kategorisk. Dessutom missar den att lyfta uppenbara målkonflikter.

**Kommentar:**

Bullerutredning och planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkterna. Buller PM har reviderats och utgår nu istället från Göteborgs Stads nya vägledning om buller samt bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Inga parkeringsplatser tillkommer i och med förslaget. Antalet bil- och cykelparkeringar följer *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011*. Vädskyddade cykelparkeringar kommer att kunna anordnas på gården och i underjordiska garage.

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkten om miljömål.

## **7. Park- och naturnämnden**

Ingen erinran. Tillgången på parker och andra aktivitetsytor är tillräcklig.

## **8. Stadsdelsnämnden Centrum**

SDN Centrum tillstyrker planförslaget.

Det är bra att BmSS kan tillkomma, även mellanboende för äldre till exempel trygghetsboende bör kunna vara möjligt.

I Centrum finns mer än hälften av Göteborgs studentbostäder. Det innebär en risk för ökad segregation (åldersrelaterad och utbildningsrelaterad) när fler studentbostäder tillkommer i stadsdelen om det inte samtidigt byggs en stor andel sådana bostäder på andra platser i staden. Dock är detta läge att föredra inom stadsdelen framför lokaliseringar i Johanneberg, Krokslätt och Guldheden.

Detaljplanen föreslår förändringar i gårdsmiljön. Gårdsmiljöerna delas upp i flera nivåer enligt förslaget med delar på takterasser en eller två våningar över gatuplanet. Det gör

gårdsmiljöerna mindre tillgänglig för allmänheten och en del grönska försvinner ur gatumiljön. Tillgängligheten till alla gårdar måste säkerställas. Cykelparkeringar bör vara enkla att nå.

Närmaste grönområde är Burgårdsparken. Då antalet boende blir fler, och gårdarnas utemiljö är begränsad, bör Burgårdsparken rustas upp och ses över så att den bättre möter kraven på rekreation för närboende.

Det är anmärkningsvärt att varken barn- eller social konsekvensanalys redovisas i planhandlingen. Detaljplanen avser bostadsbebyggelse med stora förändringar av gårdsmiljöer. I samrådsskedet bör social- och barnkonsekvensanalys finnas med för bedömning. Planens bindande dokument behöver tydligt ange vilka åtgärder som ska vidtas, och av vem, för att en socialt hållbar miljö ska skapas för de tillkommande bostäderna, verksamheterna och arbetsplatserna, både inom planområdet och i angränsande områden. Stadsdelsförvaltningen bör involveras i arbetet med att ta fram analyserna.

När detaljplaner med bostadsinnehåll genomförs innebär det drifts- och förvaltningsekonomiska konsekvenser för stadsdelsnämnden. Detta behöver beskrivas i planbeskrivningen likväl som konsekvenserna för tekniska förvaltningar beskrivs.

#### **Kommentar:**

##### *Upplåtelseformer*

Det bestäms inte i detaljplanen vilken boendeform det blir.

##### *Tillgänglighet*

Att tillgängligheten till alla gårdar ska säkerställas är beskrivet i beskrivningen. Bevakas även i bygglovet.

##### *Grönområden*

Yttrandet har sänts till Park och Natur för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

##### *Barn- och social konsekvensanalys*

SDN deltog aktivt i den SKA/BKA Workshop tillsammans med boende i området som genomfördes på plats i december 2014. Resultatet av barn- och social konsekvensanalysen är inarbetad hela detaljplanen och är en del av planbeskrivningen under rubriken Sociala konsekvenser.

##### *Ekonomiska konsekvenser*

De ekonomiska konsekvenserna för förvaltningarna skrivs i samarbete mellan fastighetskontoret och berör förvaltning. SDF har efter samrådet lämnat in underlag som inarbetats i planbeskrivningen.

## **9. Räddningstjänsten i Storgöteborg**

Ingen erinran. Huset ska, med anledning av antalet våningar, utformas så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens hjälp.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen har kompletterats med följande information:

*Utrymningen löses genom att ett s.k. tr 2 trapphus byggs i flerbostadshuset. Ett tr 2 trapphus är så utformat att det är tillräckligt för att säkerställa utrymningen från flerbostadshuset utan att räddningstjänsten är behjälplig på utsidan med extern utrymningsväg via räddningstjänsten maskinstege dvs. tr 2 trapphus får utgöra den enda utrymningsvägen från flerbostadshuset.*

Yttrandet sänds till exploatör för beaktande i genomförandeskedet.

#### **10. Göteborg Energi Fjärrvärme**

Det kan krävas ombyggnad av befintliga fjärrvärmecentraler efter påbyggnation.

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

Noteras. Yttrandet har sänts till exploatör för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

#### **11. Göteborg Energi Gasnät**

Ingen erinran.

#### **12. Göteborg Energi GothNet**

Ingen erinran.

#### **13. Göteborg Energi Nät AB**

Det finns ett omfattande lågspänning elnät inom området som ska planläggas och nätets kapacitet är rätt så utnyttjat. Vi kan inte utesluta att en ny transformatorstation behöver byggas inom området för planen eller i direkt anslutning till planen och därför borde planen kompletteras med att innehålla ett E-område

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

Vid avstämning med Göteborg Energi Nät AB efter samrådet framkom att befintlig transformatorstation kan försörja tillkommande bostäder och verksamheter. Placeringen på befintlig transformatorstation på motsatt sida Skånegatan är dock inte optimal och kan behöva kompletteras på lång sikt. Men att bygga en ny transformatorstation inom planområdet bedöms av Göteborg Energi inte vara ekonomiskt försvarbart. Det är dessutom svårt att lösa en sådan anläggning på grund av säkerhetsavstånd.

Göteborg Energi meddelar att de accepterar att detaljplanen inte innehåller ett E-område. Detta under förutsättning att byggnaderna även fortsättningsvis är anslutna till fjärrvärmenätet. Exploatörerna har blivit informerade om dessa förutsättningar.

Exploatörerna har även blivit informerade om eventuella kostnader i samband med förbättringar på befintliga kablar.

#### **14. Göteborgs parkerings AB**

Inga synpunkter.

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

#### **15. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen är positiv till den förtätning av bostäder som planen innebär. Planen behöver dock förtydligas något i frågor som berör människors hälsa och säkerhet vad gäller förorenad mark samt geoteknik. Länsstyrelsen anser även att förslaget bör ta större hänsyn i gestaltungsfrågan vad gäller både befintlig byggnad och tillbyggnaden.

##### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen har uppgifter om att en nerlagd bensinstation (Texaco) på fastigheten Heden 24:14. Det är oklart om denna är undersökt och sanerad. Kommunen behöver utreda/belysa om byggnad eller mark är förorenad i fortsatt planarbete.

### *Geoteknik*

Kommunen bedömer att totalstabiliteten för nuvarande förhållanden är tillfredsställande med hänsyn till små nivåskillnader och påverkas inte av detaljplanens intention. Förutsatt att befintlig pågrundsläggning, ev med komplettering eller helt ny, är tillräcklig för den extra lasten som tillförs i form av tre extra våningar gör SGI ingen annan bedömning.

Norconsult rekommenderar att vid pågrundläggning bör ett kontrollprogram upprättas med hänsyn till omgivningspåverkan i första hand avseende markrörelser och vibrationer. SGI delar denna rekommendation. I planbeskrivningen står det att "Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att krävas vid bygglov ". SGI anser att stycket behöver förtydligas beträffande vad som avses, vilket Länsstyrelsen instämmer i.

### *Kulturmiljö*

Byggnaderna i kv Opalen från tidigt 1960-tal uttrycker med sina volymer och fasader en för sin tid typisk arkitektur med avseende på formspråk och materialval. Bevarade ursprungliga fönster är av teak och fasaderna har inslag av tegel, plåt, koppar och härdat glas. Byggnaderna är huvudsakligen välbevarade, även om vissa senare tillägg inte i alla avseenden har anpassats. Byggnaden på Engelbrektsgränd 69-71 är uppförd något senare och har ett annat uttryck. Byggnaderna har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla i det moderna bevaradeprogramtillägg som i dagsläget är ute på remiss.

I planbestämmelserna hänvisar kommunen till riktlinjer för hantering och bevarande av befintliga fasader men också riktlinjer för hur påbyggnaderna ska anpassas till ursprunglig karaktär och arkitektoniska uttryck i en bygglovsprocess.

Ett antikvariskt underlag har tidigare tagits fram som stöd. Gestaltningen av föreslagna tillbyggnader är väsentlig liksom att ursprungliga fasaders material och uttryck tas tillvara i samband med reovering.

Planbestämmelserna anger att om – och påbyggnad ska utformas med hänsyn till befintliga värden. I planen säkerställs dock inte de ursprungliga fasaderna med bevarandebestämmelser. Nuvarande förslag redovisar en påbyggnad i tre våningsplan med en avslutande något indragen våning upptill. Påbyggnaderna redovisas som ett tydligt tillägg till ursprungliga byggnader. De befintliga fasadernas varierade fönstersättning är ett tydligt arkitektoniskt uttryck. Förslaget redovisar fönsterpartier med fönster i olika storlekar. Påbyggnaden riskerar dock att bli övertung, eftersom flera fönsterytorna markant avviker i storlek från befintliga fönster. Byggnaden mot Burgårdsplatsen är en exponerad fasad som också samspelar med omkringliggande bebyggelse. Ur ett stadsbilda- och kulturmiljöperspektiv bör denna byggnad ges en lägre påbyggnad till skillnad från byggnaderna bakom denna.

Planbestämmelserna bör också ange kulör för skivmaterial på fasaderna.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning:**

#### *Biotopskydd*

Allén längs med Sten Sturegatan omfattas inte av planområdet men Länsstyrelsen vill påminna staden om att allén kan omfattas av biotopskydd. Om det blir aktuellt med att ta ner träd i samband med exploatering inom planområdet måste Staden först söka dispens hos Länsstyrelsen. För att dispens ska kunna meddelas krävs särskilda skäl samt att kompensationsåtgärder vidtas.

#### *Behovsbedömning*

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

*Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.*



### **Kommentar:**

#### *Förorenad mark*

Bensinstationen som låg i garaget, Skånegatan/Sten Sturegatan sanerades klart 2005. På Heden 24:13 har det funnits en bensinstation, som lades ner 2003/2004. Cisternerna låg i en kasun. Cisternerna, förorenad sand runt cisternerna är borta och man har bilat bort förorenad betong i tvättrännan som hörde till biltvätten.

Eftersom det redan vid saneringen var bostäder i våningarna över så är det sanerat utifrån den användningen. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

#### *Geoteknik*

Planbeskrivningen justeras. Vilka geotekniska undersökningar som eventuellt krävs i samband med bygglovgivning ska inte bestämmas i detaljplanen.

#### *Kulturmiljö*

Byggnaderna har bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla och finns beskrivna i det moderna bevarandeprogramstillägget. Området är en homogen miljö trots olika upphovsmän och formelementen är karaktäristiska för 1960-tal. Dessa karaktärsdrag kommer att bevaras även vid en påbyggnad. För att säkerställa det har detaljplanen kompletterats med ett gestaltungsprogram. En bevarandebestämmelse har dock inte bedömts möjlig att motivera. Plankartans utformningsbestämmelser har justerats för att tillmötesgå Länsstyrelsens synpunkter om att påbyggnaden riskerar att bli övertung.

Byggnaden närmast Burgårdsplatsen föreslås även i det fortsatta planarbetet möjliggöra påbyggnad med samma förutsättningar som övriga hus inom kvarteret. Stadsbyggnadskontoret gör åter bedömningen att kvarteret kan ses i ett större perspektiv och har stöd i fler stora solitärer. Om denna byggnad hålls lägre än övriga hus inom planområdet riskerar den homogena miljön brytas upp och istället ge ett rörigt intryck. Denna byggnad kommer att bli fond i gatan där påbyggnaden syns som ett tydligt tillägg från långt håll.

Det har inte bedömts möjligt att avgöra vilken färgsättning på fasaderna som är original. Då den blå färgen är blekt papp bakom glas. Viktigare är en enhetlighet och en tydlig koppling till 60-talets formspråk samt att den spegling som fasaden har idag återskapas. Gestaltungsprogrammet har kompletterats med en beskrivning om att den blå färgen är utmärkande för de tre husen närmast Burgårdsplatsen och ska i möjligaste mån bevaras eller ersättas med likvärdigt tydligt förenande material/färg.

#### *Biotopskydd*

Informationen har sänts till exploatör för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

## **16. SGI**

Det behöver förtydligas vad som ska ingå i detaljerad geoteknisk undersökning som krävs i bygglovsskedet

### **Kommentar:**

Planbeskrivningen har justerats. Vilka geotekniska undersökningar som eventuellt krävs i samband med bygglovgivning ska inte bestämmas i detaljplanen.

## 17. Lantmäterimyndigheten

På plankartan bör traktnamnet (Heden) redovisas. Ingen erinran.

### **Kommentar:**

Grundkartan har uppdaterats och granskats av Lantmäteriet inför granskningskedet.

## 18. Polismyndigheten

Det är effektivt att belysa omgivningen till lekplatser och gårdar och inte enbart uteplatsen i sig. I samband med bebyggelse måste den kvarvarande grönytan och gångstråken utformas med hänsyn tagen till trygghetsaspekten. Gröna ytor kräver stora insatser i form av underhåll och skötsel, inte minst ur perspektivet otrygghet och brott. Buskage skapar otrygghet om de inte hålls efter. Växtligheten får inte skymma viktiga siktlinjer.

Tryggheten i området kan också förväntas öka tack vare fler aktiva fasader, mer människor i omlopp och en blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till liv och rörelse under olika delar av dygnet.

### **Kommentar:**

Yttrandet har sänts till exploatör för beaktande i genomförandeskedet.

## 19. Svenska Kraftnät

Ingen erinran.

## 20. Skanovas nätplanering

Ingen erinran.

## 21. Västtrafik

Ingen erinran.

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

### 22. Boende på Berzeliigatan 26

Vår fastighet Heden 25:10 (Berzeliigatan 26) ligger inom ett område som är skyddat enligt följande bevarandeprogram:

- Värdefulla miljöer 1985
- Bevaringsprogram 1987
- Skydd enl NRL 2 kap. Riksintresse

Nuvarande byggnation i kv Opalen samspelar storleksmässigt väl med kv Bergkristallen. En påbyggnad, speciellt på den mot Burgårdsplatsen närmast liggande fastigheten "A", skulle mycket menligt påverka denna balans.

Förutom allmänintresset av att inte negativt påverka de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna som området runt Burgårdsplatsen har, liksom övriga bostadsrättsinnehavare i vår fastighet, ett ekonomiskt intresse i att eventuell byggnation utföres på sådant sätt att värdet på bostadsrätterna ej påverkas negativt.

### **Kommentar:**

Planförslaget möjliggör en utbyggnad som innebär en förtätning i ett mycket centralt läge. Befintlig bebyggelse kan komma att påverkas negativt. I avvägningen mellan de enskilda intressen som lyfts fram och det allmänna intresset av en förtätning med ytterligare bostäder gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en komplettering i enlighet med planförslaget är lämplig.

Kontoret har gjort avvägningen mellan stadsbilda-, miljö- och kulturintressen mot samhällsnyttan, dvs att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Dessa är högt prioriterade mål inom staden

### **23. Boende på Engelbrektsgatan 67b**

Finner att påbyggnaden med fyra våningar kommer begränsa ljusinflödet på befintliga bostäder på Sten Sturegatan vilket gör nuvarande lägenheter mörkare.

Områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring av befintliga hus. Även påbyggnaderna ska utformas med hänsyn till befintliga värden. Med denna bakgrund undrar jag över fasadens utformning då den nuvarande blåaktiga pastellfärgen inte överensstämmer med övriga närliggande fasader. Byggnadsfasaderna runt omkring är antingen av tegel eller puts. Nuvarande fasad där bostadsbolaget huserar är av tegel vilket även övriga fasader bör anpassa till om man nu skall ta hänsyn till befintliga värden.

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

Angående hushöjder har kontoret gjort en avvägning mellan bland annat stadsbild och exploatering, där man anser att nuvarande omfattning kan anses acceptabel. Förtätning i staden innebär ofta en viss konflikt med bland annat ljusförhållanden och något normkrav finns inte gällande soltimmar. Kontoret har bedömt att den gjorda solstudien har utförts på vedertaget sätt men kompletterar handlingarna med en ny solstudie med syfte att tydliggöra konsekvenserna för de boende. Kontoret har i detta sammanhang vägt av denna fråga mot samhällsnyttan med hållbart boende i ett centralt läge, vilket är ett högt politiskt prioriterat mål i staden.

De befintliga värden som hänvisas till är husen inom planområdet och de karaktärsdrag från 60-talet som de representerar. Den blå färgen är utmärkande för de tre husen närmast burgårdsplatsen och ska i möjligaste mån bevaras eller ersättas med likvärdigt tydligt förenande material/färg.

### **24. Boende på Engelbrektsgatan 67**

Har försökt ta del av alla ritningar om planerade tillbyggnader, och är definitivt inte positiv till vad som planeras!.

Hur kommer antal soltimmar att påverka min lägenhet? Jag har sex fönster som vetter mot Sten Sturegatan. Bor högst upp. Jag föreställer mig en hög, mörk vägg, som kommer att ta bort allt ljus! Huskropparna kommer ju att sticka en bra bit ovanför vårt hus. Köpte ju en vindsvåning med tanke på friheten, ljusintaget och utsikt! Allt kommer att försvinna!

2. Insyn. Kommer att bli tvungen att ha nerdragna gardiner hela dagarna för att undvika insyn!

3. Försäljningspriset på lägenheten kommer naturligtvis att sjunka!

4. Med erfarenhet av påbyggnaden av hotell Opalen, ryser jag vid tanken att det skulle få byggas liknande, monstruösa byggnader. Finns det någon stadsbyggare som kan påstå att det blev ”vackert”?

5. Är det klarlagt att vår leriga mark klarar av dessa tyngder som påbyggnaderna tillför? Finns ju redan sättningar på vår sida av gatan.

Ska dessutom Västlänken byggas, undrar man ju vad som kan ske...

Vore tacksam för lite mer klarläggande av ärendet samt påverkan för min lägenhet.

### **Kommentar:**

Planförslaget möjliggör en utbyggnad som innebär en förtätning i ett mycket centralt läge. Ljus- och utsiktsförhållanden kommer att påverkas. Befintlig bebyggelse kan komma att påverkas negativt. I avvägningen mellan de enskilda intressen som lyfts fram och det allmänna intresset av en förtätning med ytterligare bostäder gör kontoret bedömningen att en komplettering i enlighet med planförslaget är lämplig. *Se även tidigare kommentarer.*

I detaljplanearbetet har det tagits fram en geoteknisk utredning för att säkerställa att marken tål en påbyggnad.

## **25. Boende på Sten Sturegatan 34 och 36, 17 kopior på samma yttrande**

Nackdelar med planförslaget:

- En påbyggnad innebär att vi mister upp till 6 soltimmar/dygn. Alla lägenheter ända upp till våningsplan 6 berörs. Obs, våningsplan 6 motsvarar plan 8 i solstudien.
- Vi blir av med befintlig cykelparkering och befintliga miljöstationer om nya affärslokaler byggs.
- Befintliga garageplatser behövs just för att kunna använda kollektivtrafik. Bil skall användas när den behövs, tex helger men den måste däremellan förvaras någonstans. Fler affärslokaler och bostäder innebär att det kommer behövas fler garageplatser. Inte färre än i dagsläget.
- Hur påverkas de boende på våning 1 och 2 av affärshuset? Försvinner fönster? Är det tänkt att dessa bostäder ska förbli bostäder eller blir de kontorslokaler?
- Innegården förminskas kraftigt tillför förmån för affärslokaler, till nackdel för de boende. Efter på- tillbyggnad kommer gårdarna bli helt mörka. Idag finns grönanläggningar med punktbelysning, parkbänkar, cykelparkering och miljöstationer.
- Gemensamhetsutrymmen kommer belastas dubbelt (hiss, ventilationsanordningar, tvättutrymmen, cykelrum) till nackdel för de boende.
- Bullernivån i området är hemsk. Det finns inga tysta sidor på befintligt bestånd. En förtätning innebär ännu mer trafikrörelser och ännu sämre luftkvalitet till nackdel för befintlig bebyggelse och i strid med Göteborgs miljömål. Ännu mer buller, sämre luft och förlust av 6 timmas soltid är till stor nackdel för befintliga boende.

Fördelar:

Vi välkomnar mer grönområden men: hur och var ska rekreationsplatserna anläggas? De upphöjda byggnaderna mellan lamellhusen är redan överbyggda förutom utrymmet mellan hus 2 och 3.

Detta utrymme gränsar till den hårt trafikerade lastplatsen/lastbryggan mot Skånegatan. Tunga godstransporter från morgon till kväll förser Hotell opalen., Willys, Netto, soppa/hantering/glaskross mm det innebär sannolikt att Miljökvalitetsnormer överskrids. Här bör man göra färskbullermätningar och luftanalyser.

### **Kommentar:**

Angående soltimmar *se tidigare kommentarer.*

Cykelparkering och miljöhus ska finnas även i framtiden. Det bevakas i bygglovsskedet att man följer stadens normer. Antalet parkeringsplatser utgår från *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*, godkänd av byggnadsnämnden 2011. Parker-

ingsutredningen visar att det i dagsläget finns 204 parkeringsplatser och att parkeringstalen anger ett behov av 147 parkeringsplatser.

Ja, några av de fönster som finns idag kommer att täckas då en ny byggnad uppförs. De lägenheter som påverkas har korttidskontrakt och fastighetsägaren avgör hur befintliga lägenheter ska disponeras i framtiden.

Nya skisser med inspirationsbilder är framtagna av exploatören för att visa deras vision för gårdarna. Dessa läggs in i planhandlingarna även om utformningen inte styrs i detaljplan.

Miljöförvaltningen bevakar buller- och luftfrågor och är deltagare i planarbetet. Påverkan har bedömts vara rimliga. *Se även yttrande och kommentar från Miljönämnden.*

Vid kontakt med miljöförvaltningen meddelades att tillsynssidan har konstaterat att bullernivåerna för befintliga lägenheter är såpass höga att bostäderna borde kunna vara aktuella för åtgärder i form av att fastighetsägaren kan vara berättigade fönsterbidrag från trafikkontoret (alltså bidrag för att byta till mer bullerdämpande fönster), åtminstone på kortsidorna ut mot bullerkällorna. Frågan är ställd till Trafikkontoret och det återstår att se vad svaret blir. Om fönsterbyte blir aktuellt är det rimligt att passa på att byta dem när man ändå ska dit och bygga om enligt aktuell detaljplan.

När det gäller buller från leveranser mm så kan detta inte regleras i detaljplan. De är inte en direkt följd av planen.

Boende inom planområdet kan vända sig direkt till Miljöförvaltningen med frågor eller lämna in formella klagomål om de så önskar.

Jämfört med de befintliga förhållandena kommer de tillkommande husen att orsaka viss skuggning. *Se även samlad bedömning i planbeskrivningen.*

## **26. Boende på Sten Sturegatan 34**

*Lämnar kopia på de boendes gemensamma yttrande, se skrivelse nr 25, med följande tilläggskommentarer:*

Sen 2009 har man kunnat se hur lägenheterna inom hela bostadsbeståndet tömts, renoverats och antingen står tomma alternativt hyrs ut med rivningskontrakt. Det finns få hyresgäster som har 1:a handskontrakt.

Den största andelen 1:a handskontrakt återfinns på Sten Sturegatan 34-36, och är den fastighet som lider mest skada av det förändrade planförslaget. De flesta hyresgästerna i hus 3 har redan i dagsläget höga hyror. Kök och badrum är relativt nya. Huset är i bättre skick då det inte låtit förfallas som husen inom 24:14. Wallenstam förvärvade fastigheten 24:13, 2010. De flesta av de högbetalande hyresgästerna föreslås nu bli av med 6 soltimmar per dygn.

Vi mister säkert våra garageplatser också och blir tvungna att köra mer.

Parkeringsutredningen ifrågasätts. Har tex fastigheten 24:12 sen -92 minskat i kontorsyta och varför finns inte Hotell Opalen med i uträkningen? Parkeringsplatser ovan mark mellan Opalen/Göteborgslokaler och Opalen/24:13 har den senaste tiden utökats så att det nu är svårt att ta sig igenom denna sträcka.

Det underlättas inte av att sträckan är tungt trafikerad av lastbilar som betjänar Willys, Netto, Hotell Opalen. När de backar, piper det. När de lastar, är motorerna ofta påslagna. Varje morgon krossas glas (hotellet). Den tunga trafiken pågår från tidig morgon till kväll. Bullernivån är en hälsorisk. Det är här ”rekreationsytorna” ska skapas?

Bullerutredningen anger undersökningar av Sten Sturegatan 36-44. Vad händer med Sten Sturegatan 34 som ligger mot den mest trafikerade korsningen Sten Sturegatan/Engelbrektsgränd? Fler mätningar bör göras på befintligt bestånd. Ljudet från lastplatsen på Skånegatan påverkar också 34:an.

**Kommentar:**

Se tidigare kommentarer under yttrande nr 25.

Upplåtelseformer och hyresnivåer kan inte styras i en detaljplan. Hänvisar till diskussion med hyresgästföreningen och fastighetsägarna. En ny solstudie är framtagen efter samrådet.

Parkeringsutredningen utgår från att de parkeringsplatser som i dagsläget är utyrda till externa hyresgäster i framtiden endast ska hyras ut till boende inom kvarteret. Antalet parkeringsplatser följer *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*, godkänd av byggnadsnämnden 2011. Denna vägledning anger troligen ett lägre p-tal än vad som krävdes på 90-talet. Hotell Opalen (Heden 24:11) ingår i gemensamhetsanläggningen för parkeringar, ramper och lastkajer. Hotellet har inga parkeringar inne i parkeringsgaraget (sektion 1 i gemensamhetsanläggningen). Markparkeringarna och lastkajerna påverkas inte av planförslaget.

Gårdsmiljöerna är avskärmade med bullerskärm mot Skånegatan för att skapa en bättre ljudmiljö än i dagsläget. Klagomål om buller som inte är från vägtrafik kan anmälas till miljöförvaltningen.

I bullerutredningen (Sweco 2015-02-06) redovisas bullersituationen för befintliga våningsplaner för samtliga byggnader. Byggnad nummer 3 är Sten Sturegata nr 34.

### **27. Boende på Sten Sturegatan 36**

*Lämnar kopia på de boendes gemensamma yttrande, se skrivelse nr 25, med följande tilläggskommentarer:*

Jag blir dessutom av med min lägenhet

**Kommentar:**

Se tidigare kommentarer under yttrande nr 25.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller styr över hyresavtal.

### **28. Boende på Sten Sturegatan 34**

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande. Det här är en mycket bra plan och låt det inte i den fortsatta processen bli sänkningar av ambitioner, hushöjder, graden av blandning eller antalet lägenheter.

**Kommentar:**

Se yttrandet från Yimby under *övriga*.

## 29. Boende på Sten Sturegatan 24

Jane Jacobs, sid 42, Den amerikanska storstadens liv och förfall från 1961. Om samhället: ”att det måste skyddas från framtida förändringar och att viktiga detaljer måste kontrolleras av planerarna från första början och sedan måste man hålla fast vid dem”

”Lagen kräver varsamhet” ur Nya plan- och bygglagen kap 8.

Vad menas med det?

Den där livsvärlden vi alla vill glädjas åt i vardagen. En frisk inspirerande miljö för oss hyresgäster, hårt arbetande människor omkring oss och den ”dagliga mixen av människor i vår omgivning”. Citat från Jane Jacobs kapitel 8 i boken Den amerikanska storstadens liv och förfall. År 1961.

1. Ljuset är den viktigaste beståndsdel för människor. Den ger liv och gör verklighet till ögonkontakten för människan. Låt oss behålla vår himmel, bygg inte bort den i våra kvarter, i lägenheten och ute på gatan.
2. Skalan runt Heden är ofta 5-7 våningar. Ofta med butik, restaurang eller garage i bottenvåningen. Takvåningar och källare är vanligt. Att gaturummets väggar kan fortsätta vara 6 våningar som området i övrigt verkar riktigt. Att relatera till husen i fråga som är 8 våningar idag! Se på Place de Vosges från 1605 i Paris som är i 3 våningar med takvåning.
3. Orienterbarhet i utemiljön mellan byggnader gator och parker. ”Helst skulle där finnas stora träd. Det var viktigare än hur huset såg ut”. Från boken Leva med trädgård av Ulla Molin sidan 8. Träden som inte endast renar luften och tar upp koldioxid utan avger detta underbara syre för oss människor. Så levande och omväxlande träden är. En önskan om visuell kontakt mellan Sten Sturegatan och Skånegatan. Bostadshuset i det här fallet är i 8-9 våningar och hade mått bra av att luft och ljus hade silats mellan husen med hänsyn till de boende, även de på den västra sidan Sten Sturegatan och de mjuka trafikanterna i gaturummen runt kvarteret. Elit Park Aveny hotel har 12 våningar som visar var Avenyn är. Det nya kontorshuset på 10 våningar talar om var Gamla Ullevi är, Clarion Hotel post med sina 13 våningar finns vid Drottningstorget och Scandic Opalen är med sin påbyggnad 15-17 våningar och lyckas skära av hela dalgången från Näckrosdammen.
4. Inspiration kan ges av något som får vara lika fint som det var inledningsvis. ”Byggnadsminne, Kulturhistoriskt värdefull byggnad, anläggning eller miljö som är skyddad mot ombyggnad, rivning mm” Ur NE i tre band från 2008. Ordet påbyggnad saknas.

Skickar med bilder på ett inspirerande hus i hörnet Engelbrektsgränd och Wadmansgatan.

### **Kommentar:**

Se tidigare kommentarer om ljusförhållanden, kulturmiljö och skala.

## 30. Boende på Sten Sturegatan 36

Jag vill anmärka på att i planen för tillbyggnad av husen vid Sten Sturegatan, blir det i vissa lägenheter på Sten Sturegatan 36 kraftigt reducerad solljusinsläpp vilket medför att dessa lägenheter får väsentligt mindre solljus per dygn än vad Boverket stipulerar (se solstudierutredning) Detta är inte acceptabelt utan måste åtgärdas innan påbyggnad sker.

### **Kommentar:**

Se tidigare kommentarer.

### **31. Boende på Sten Sturegatan 38**

1. Trafiken på Sten Sturegatan ökar kontinuerligt – inte minst den tunga . Gällande gränser för buller och luftföroreningar överskrids redan i dagsläget och åtgärder utöver de som presenterats måste till för att uppnå en rimlig boendemiljö.

Hur kommer Västlänken påverka trafiken – dels under byggnadsprocessen , dels därefter??

2. Hur kommer byggandet av Västlänken påverka stabiliteten? Redan nu har undersökning skett av fastigheterna för att kartlägga skador inför byggandet av detta projekt .

3. Tillbyggandet av tre våningar på varje huskropp kommer radikalt försämra ljusförhållanden för de hus som ligger bakom det första för att inte tala hur situationen blir för gårdarna dit mycket lite om ens något solljus kommer att nå. Även fastigheterna på Sten Sturegatans västra del drabbas. Ett alternativ för att något minska detta allvarliga problem vore att något minska planerad tillbyggnad på så sätt att man endast bygger till en våning på det första huset (det närmast Korsvägen) och två på det andra.

Härigenom skulle man, rätt utfört, också kunna få en mjukare och mer tilltalande profil för husen sett från Skånegatan söderifrån. Detta i stället för det fyrkantiga och ogästvänliga intryck som det nu presenterade förslag medför.

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

Se tidigare kommentarer samt yttrandet från Miljöförvaltningen angående buller, luft- och ljusförhållanden samt kulturmiljö.

I projektet för Västlänken studeras påverkan på trafiken och stabiliteten i stora delar av innerstaden. För aktuell information hänvisas till kommunens hemsida.

## **Övriga**

### **32. Diligentia**

Utmärkt förslag, varför inte bygga på ytterligare några våningar.

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

Det har inte bedömts möjligt med hänsyn till byggnadernas konstruktion.

### **33. Yimby**

Yimby Göteborg är mycket positiva till planens ambitioner att förtäta genom att bygga på 100 lägenheter på befintliga byggnader, möjliggöra butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningarna och mellan lamellhusen bygga nya affärslokaler i 2 våningar. Det är en mycket bra plan och vi vill bara framföra att vi vill att ambitionerna håller hela vägen till bygglov. Vi vill inte se några sänkningar av ambitioner, hushöjder, graden av blandning eller antalet lägenheter. Vi ser fram emot att framöver få se fler planer i linje med denna!

### **34-44. 11 yttranden som instämmer i Yimbys yttrande**

### **45. Boende på Skårsgatan**

En fantastisk bra plan. Förtätning i de verkligt centrala delarna av staden. Otroligt bra att även få med den kvalitetshöjning som sammanbyggandet av lamellerna med butiker mot Sten Sturegatan kommer innebära. Viktigt att se till att illustrationerna motsvarar det som verkligen byggs så att det inte blir som Glasiären eller den övre delen av det nybyggda kontorshuset vid G:a Ullevi.

Fortsätt förtäta för en bättre och mer levande stad!



**Kommentar:**

För att säkerställa gestaltningen har ett särskilt gestaltungsprogram tagits fram som en del i planarbetet.

**46. Boende på Vattenverksvägen, Malmö**

Riktigt bra idé med att bygga på dessa hus med extra våningar. Jag har inte hunnit sätta mig in i all text än, men hur kommer fasaderna på de redan existerande husen förändras? Jag tycker att 60-talsuttrycket de har idag inte riktigt hör hemma längs en gata som utmärker sig som Göteborgs evenemangsstråk. Jag hade gärna sett att fasaderna kläs in med metallplattor av något slag för att ge ett modernare intryck.

**Kommentar:**

Renovering kommer att ske av hela husen. Karaktärsdrag ska bevaras men fasaderna kommer att få moderna material.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En ny solstudie är framtagen. Resultatet har inarbetats i planbeskrivningen.
- Bullerutredningen och Buller PM är reviderade och anpassade till ny vägledning om trafikbuller.
- Plankartan har kompletterats med ytterligare utformningsbestämmelser samt användningen C för att öka flexibiliteten.
- Planhandlingarna kompletteras med gestaltungsförslag för gårdarna.

Birgitta Lööf

Sirpa Ruuskanen Johansson

Planchef

Konsultsamordnare