



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2016-12-20

Diarienummer: 0383/13

Aktbeteckning: 2-5357

Sirpa Ruuskanen Johansson

Telefon: 031-368 19 96

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

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 6 juli – 30 augusti 2016.

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

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller hur den föreslagna bebyggelsens höjd påverkar närliggande bostäder. Synpunkter från boende inom och i anslutning till planområdet rör sol-/skuggförhållanden 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.

Kontoret har bedömt att påverkan på kulturmiljön och närboende är acceptabla.

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 påverkan bedöms vara marginell. 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. Kretslopp- och vattennämnden

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- I planbeskrivningen under Ekonomiska konsekvenser bör i meningen ”Nämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för uppdimensionering enligt gällande va-taxa.” ”för uppdimensionering” tas bort och ett ”eventuellt” läggs till. Meningen bör istället formuleras ”Nämnden får eventuellt inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa.”

- I planbeskrivningen under Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/fastighetsägarna ska ett ”eventuellt” läggas till angående anläggningsavgifterna. Meningen bör formuleras ”...samt eventuellt anläggningsavgift enligt gällande va-taxa om serviser eller vattenmätare behöver uppdimensioneras.”

- Följande mening i planbeskrivningen under Vatten och avlopp bör ändras eftersom anslutningar redan finns och inget nytt planeras att anslutas. ”Vatten och avlopp kan anslutas till befintliga ledningar.” Förslag på ny mening: ”Vatten och avlopp kan anslutas till befintliga förbindelsepunkter.”

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats enligt synpunkterna.

2. Trafiknämnden

Ingen erinran.

3. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan men anser att det är av vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses avseende boende för både äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola.

I de detaljplaner där det inte går av något skäl att tillgodo se något av dessa samhällsviktiga funktioner bör planförfattaren säkerställa att dessa funktioner, relaterade till detaljplanens utbyggnad av bostäder, tillgodoses i någon eller några av de detaljplaner som parallellt är under bearbetning i de centrala delarna av staden.

Kommentar:

Granskningsyttrandet är sänt till exploatör för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

Behovet av förskolor kan tillgodoses genom pågående detaljplan för förskola vid Bergakungen.

4. Miljö- och klimatnämnden

Sammantaget anser vi att våra synpunkter i stort är omhändertagna på ett bra sätt. Nämndens övergripande synpunkter om att planförslaget i stort är positivt kvarstår. Även den tidigare bedömningen rörande luftkvaliteten kvarstår. Vi anser dock att det är viktigt att i planen säkerställa de bullerskydd som krävs för att skapa en god ljudmiljö på gårdarna. Nedan listas de synpunkter som nämnden tog upp under samrådet inklusive en bedömning kring hur de hanterats i det nuvarande planförslaget.

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

- o Det bör tydligare framgå var särskilda fasadåtgärder behöver vidtas och vilka nivåer som kan antas därefter.
- o Bullerutredningen bör kompletteras med en beskrivning av den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån för gårdsmiljöerna. Angivna riktvärden i trafikbullerförordningen bör kunna vara vägledande för denna plan.

Bedömning: Om ett krav rörande uppförande av bullerskydd för utemiljön införs anser vi att våra synpunkter kan anses ha omhändertagits på ett acceptabelt sätt.

Underlaget rörande buller har reviderats i enlighet med stadens nya vägledning och plankartan har kompletterats med planbestämmelser vilket är bra.

Gällande riktvärden kommer i flera fall inte att klaras utan tekniska lösningar i form av balkongräcken och inglasning, åtminstone inte om lägenheterna ska utföras enligt föreslagna planlösningar. Vi bedömer dock att detta är acceptabelt då det handlar om en påbyggnad av befintligt hus. En viktig förutsättning för att i detta läge kunna säga att man skapat totalt sett acceptabla ljudmiljöer för de boende är dock att de skärmar som föreslås mot Skånegatan och Sten Sturegatan för att skapa bättre ljudmiljöer på gårdarna genomförs. Vi anser inte att det säkerställts i planhandlingarna att de byggs. Byggnadsnämnden bör därför införa krav som säkerställer att bullerskydden uppförs, exempelvis i enlighet med 4 kap 14 § punkt 5 i PBL.

Vi vill också påpeka att det smugit sig in ett väsentligt fel i planbestämmelsen om buller på uteplats. Där står att kravet är 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vilket inte stämmer med riktvärdena. Detta bör ändras för att inte orsaka tolkningsproblem vid kommande bygglovsprövning då exempelvis antalet passager som tillåts över riktvärdesnivån är helt olika beroende på om man ser på dag- eller nattetid.

Trafik

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.

Bedömning: Synpunkten anses omhändertagen. I samrådsredogörelsen anges att inga parkeringsplatser kommer att tillkomma som en följd av planen och att väderskyddade cykelparkeringar kommer att kunna anordnas på gården och i underjordiska garage.

Påverkan på lokala miljömål

Vi 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.

Bedömning: Synpunkten anses omhändertagen. Beskrivningen rörande miljömålen har utökats och gjorts bättre.

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats enligt synpunkterna om krav på bulleråtgärder. Redaktionella fel är åtgärdade.

5. Park- och naturförvaltningen

Ingen erinran.

6. Stadsdelsnämnden Centrum

I Stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse anges att stadsdelsnämnden har tillstyrkt förslaget. Stadsbyggnadskontoret kommenterar att upplåtelseform inte är något som regleras i detaljplan men det går inte att utläsa om synpunkterna har vidarebefordrats till berörda aktörer eller inte. Gällande tillgänglighetsanpassning av utomhusmiljön skrivs att detta ska bevakas i bygglovet. Nämndens synpunkter om upprustning av omkringliggande grönområden har vidare sänts till Park- och naturförvaltningen.

Ett gestaltningsprogram för detaljplanen ligger som bilaga till planhandlingen, även om detaljplanen inte styr utformningen av utemiljön. Att det tillkommer bättre vistelseytor utomhus för de boende jämfört med nollalternativet är positivt. Av de skisser som ingår i gestaltningsprogrammet framgår att fri- och lekytan mellan husen kommer att vara knapp. Denna yta bör dock spegla de boendes behov och förvaltningen förespråkar att barnperspektivet liksom grönskans positiva inverkan på människors hälsa beaktas i utformningen av utemiljön.

Planen föreslår att kategoriboende i form av exempelvis studentbostäder eller företagslägenheter uppförs i ett av husen. I samrådsskedet belyste nämnden både behov av bostäder med särskild service och behov av mellanboendeformer som trygghetsboende i stadsdelen. Förvaltningen ser ett fortsatt behov av dessa boendeformer och anser att möjligheterna för etablering bör utredas vidare.

Kommentar:

Samråds och granskningsyttrandet har sänts till exploatör för eventuellt beaktande i genomförandeskedet.

7. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Ingen erinran.

8. Göteborg Energi Fjärrvärme

Då befintliga huskroppar utökas med fler lägenheter vilket innebär större uppvärmd yta och varmvattenbehov, så kan det krävas att befintliga fjärrvärmecentraler även behöver utökas och/eller byggas om. Beroende på hur stort effektbehovet bedöms bli, kan det även bli aktuellt med ändrade ledningsdimensioner på de befintliga servisledningarna in

till resp. fjärrvärmecentral. Det är därför önskvärt att fastighetsägarna skickar in en ny fjärrvärmeförfrågan med dessa uppgifter till Göteborg Energi så snart detta behov är klarlagt så vi kan se över dimensioneringen av ledningar och fjärrvärmecentraler. Utförs några markarbeten inom och/eller runt fastigheten så skall Göteborg Energis fjärrvärmeledningar beaktas och kontakt tas med vår driftavdelning innan dessa arbeten påbörjas.

Kommentar:

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

9. Göteborg Energi Gasnät

GEGAB har driftsatt gasledning i detaljplanområdet ”Detaljplan för påbyggnad av bostäder mm vid Sten Sturegatan inom stadsdelen Heden i Göteborg”. Bifogar de driftsatta gasledningarnas läge i kartblad. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

Kommentar:

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

10. Göteborg Energi GothNet

Vi har optoledningar och rör samt fiberutrustning i fastigheten samt inom planområdet som får beaktas om det skall schaktas.

Annars har vi inget att erinra.

Kommentar:

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

11. Göteborg Energi Nät AB

Det finns ett omfattande lågspänning elnät inom området som ska planläggas och nätets kapacitet är rätt så utnyttjat. Vid annat uppvärmnings alternativ än fjärrvärme kan en ny transformatorstation behöva byggas inom området för planen eller i direkt anslutning till planen och därför borde planen kompletteras med att innehålla ett E-område.

I skriften ”Miljöanpassat byggande” av Göteborgs Stad Fastighetskontoret, anges riktlinjer för energianvändningen även där t.ex. värmepump används. Eftersom vi inte kan utesluta att el blir huvudsaklig värmekälla, är vi tvingade att anpassa vårt nät för en högre elkonsumention och behöver i detta fall en ny transformatorstation i området. Exploatören skall kunna upplåta utrymme för en transformatorstation inom dennes fastighet, enligt Elnät allmänna avtalsvillkor ”NÄT 2009 N/K”, om man avser att använda el för uppvärmning eller om större elbehov föreligger. För detta utrymme krävs hänsyn till magnetfält, brandsäkerhet, höjdnivåer, tillgänglighet och personsäkerhet.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

Transformatorstationerna skall utgöras av fristående byggnader. Detta med hänsyn till magnetfältsproblematik, på grund av brandsäkerhet och personsäkerhet samt för vår tillgänglighet och möjlighet att snabbt kunna återställa elförsörjningen vid störning. Att placera transformatorstationerna i fristående byggnader bidrar även till att minska de

magnetiska fälten i inomhusmiljön, vilket efterfrågas i skriften ”Miljöanpassat byggande” av Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Om särskilda krav kommer att ställas på fristående transformatorstationens utformning ska detta anges i planhandlingen och beskrivas i närmare detalj i gestaltungsprogram för detaljplanen eller liknande. Om så är fallet vill vi delta i arbetet med gestaltungsprogrammet. Vi strävar efter en utformning som kräver så lite underhåll som möjligt men ändå uppfyller krav på att transformatorstation skall smälta in i den intilliggande miljön utan att göra avkall på gällande säkerhets- och funktionskrav. De eventuella merkostnader som utformningskraven medför kommer att tas ut som ökade anslutningsavgifter av de kunder som ansluts till transformatorstationen.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc.. Stationslägen skall placeras så att marknivån ligger på minst +2,8 m enligt RH2000 höjdsystem. För vissa viktiga läge kan krävas 3,8 m.

Vi vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för utplacering av nätstationer och ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att stations- och ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt. Ett provisorium för byggström innebär onödiga kostnader.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, initiera och bekosta eventuella erforderliga flyttar av befintliga nätstationer och elledningar med tillbehör för möjliggörande av förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan. Vidare förutsätts att, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, ledningsrätt erhålls för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

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.

Ny kontakt har tagits med Göteborg Energi Nät AB efter granskningsutlåtandet och samma lösning accepteras eftersom förutsättningarna inte har ändrats.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Det är positivt att riktlinjerna i gestaltungsprogrammet har kompletterats med att den blå kulören som utmärker fasaderna ska bibehållas i möjligaste mån eller ersättas med likvärdigt om ett bevarande inte är möjligt.

I det förslag som Semrén & Månsson gjort visar påbyggnaden fönsterpartier som upptar hela fasaden. Länsstyrelsen har i samrådet uttryckt betydelsen av att påbyggnaden inte upplevs som övertung i relation till befintliga byggnader. Länsstyrelsen föreslår ett tillägg i gestaltningsprogrammet om att den tillkommande fasaden nertill förses med en bröstning för att undvika överstora fönsterpartier.

Kommentar:

Gestaltningsprogrammet är reviderat enligt synpunkten. Perspektivbilden är uppdaterad för att bättre följa intentionerna.

13. Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

14. Polismyndigheten

Att uppföra bullerplank/skärmar och att gårdsmiljöerna blir mer slutna bakom de nya länkbyggnaderna innebär inte enbart att nya ”intima” rum skapas. När ute gårdarna utformas som en plats för umgänge kan detta göra dem attraktiva både för boende och om man inte tänker till även bli så kallade ”tillhåll”.

Kommentar:

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

Sakägare

15. Fastighets AB Balder

Solstudien redovisar inte i tillräcklig grad hur påbyggnaderna påverkar vår fastighet och ytorna kring fastigheten. Vi har bl.a. en uteplats mot s/v som vi befarar kommer att påverkas av påbyggnaderna. Detta bör redovisas på ett tydligare sätt.

Kommentar:

Solstudien har kompletterats med redovisning av Hotell Opalen. Resultatet visar att påbyggnaden påverkar terrassens soltid mellan kl. 10-13:30.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Boende på Sten Sturegatan 34-36

Yttrande från de boende inom 24:13, Sten Sturegatan 34-36, de som har förstahandskontrakt vilket blivit ovanligt.

Fastighet 24:13 förvärvades enligt uppgift 2010 och är i gott skick till skillnad mot de bristfälliga förhållanden som råder i de två husen inom 24:14. Det framgick tydligt av de fotografier (på 24:14) som uppvisades av fastighetsägaren Wallenstam vid ett informationsmöte hösten 2015. Samtliga befintliga hyresgäster inom 24:13 kommer att få försämrade förhållanden genom den mörkläggnings som blir resultatet av en på- och tillbyggnad. Vissa hyresgäster blir rentav av med sitt boende, delvis till förmån för kontorslokaler.

Enligt uppgift från hyresgästföreningen var åtskilliga lägenheter i denna fastighet 2010 samt vid ny förfrågan 2012 bland de topp 10 % i Göteborg som betalade högst hyra. Vi motsätter oss Detaljplaneändringen då den menligt kommer påverka oss främst genom

den förmörkelse av de befintliga lägenheterna som påbyggnaden innebär. Vi har i nuläget följande kommentarer:

Länkbyggnader/Kontor

Vid besök hos SBK angavs att länkbyggnaderna mellan befintliga hus skall ges en maxplushöjd om +14,6.

Nuvarande befintlig marknivå anges till ca +5,3 vilket innebär att de planerade kontorsbyggnaderna kan få en byggnadshöjd upp till 9,3 meter som motsvarar 3 våningsplan av befintlig byggnation. $(14,6-5,3=9,3)$

Det innebär en befintlig entréplan, våningsplan 1 samt våningsplan 2 och de där belägna bostadslägenheterna skulle kunna byggas gör och mister sina fönster till förmån för kontor. I samrådsredogörelsen framgår att Wallenstam angett att dessa hyreskontrakt utgörs av korttidskontrakt. Det är fel.

Gestaltningprogram

På s. 2/12 anges att detaljplaneändringen innebär en förbättring för befintliga lägenheter. Det är också fel. Innegårdarna blir genom de tillkommande kontorsbyggnaderna helt mörklagda, ingen kommer vilja vistas där.

Befintliga, icke estetiskt tilltalande bullerdämpande anordningar som redan finns uppförda på länkbyggnaderna mot Skånegatan mellan Bostadsbolaget och 24:13 samt befintlig fläktanordning mellan 24:13 och 24:14 redovisas inte heller på handlingarna.

De utpekade vistelseytorna är som tidigare även nämnts inte attraktiva för ”rekreation” då bullernivåerna från den ständiga lastbilstrafiken som betjänar Willys, Netto och hotell Opalen ligger i direkt angränsning. Befintliga lägenheter på våningsplan 1 får direkt insyn från den nya vistelseytorna mot Skånegatan. Mer än 40 fönster på Sten Sturegatan 40 norra fasad berörs. På Sten Sturegatan 36 berörs mängder med fönster på såväl syd som nordsidan.

Solstudier

Hofvenschiölds (H) solstudier för Wallenstam 201501-15 har kompletterats med studier av Semrén+Månson (S+M) dat. 2015-11-24/2015-12-04. Syftet med de nya studierna skall vara att ”tydliggöra konsekvenserna för de boende” vilket låter bra, men det uppfylls ej genom studie nr 2.

Vi tar endast upp vad som berör oss, de boende inom Heden 24:13, dvs. Sten Sturegatan 34-36, den fastighet inom Wallenstams Egna bestånd som kommer lida mest skada av till- och påbyggnation, en fastighet med höga hyresnivåer.

H anger att två enkelsidiga enrummare (2 x 1RoK) på våning 3 och 4 vi Sten Sturegatan 36 kommer att påverkas mest av en påbyggnad. Vi har redan tidigare kritiserat H's beräkningssätt av våningsplan där källarplanet anges som våningsplan 1, Entréplan – där det inte finns några lägenheter – som våningsplan 2 osv. Det är direkt missvisande. Det finns för övrigt inga enkelsidiga enrummare i denna fastighet.

S+M pekar ut en (1) helt annan lägenhet. Den ligger på Sten Sturegatan 34, våningsplan 1 och benämns växelvis som Y alternativt Z.

S+M's studie (s.4/4) är också bristfällig och drar fel slutsatser. Vid en jämförelse före/efter påbyggnad använder den sig av olika klockslag. Den gör dessutom ett märkligt hopp från soluppgång 06.19 till nästa mätpunkt 12.03 – nästan 6 timmar senare...

Den utpekade lägenheten Y/Z är genom sin belägenhet på första våningen, den lägenhet som förlorar minst soltimmar per dygn, den är redan i dagsläget mörk.

”Lägenheten” Y/Z på våningsplan 1 som S+M hänvisar till, visar sig efter en genomgång av Stadsbyggnadskontorets bygglovsarkiv dessutom vara en – ”Frisörsalong”.

Genomgången av bygglovsarkivet ger upphov till frågor som rör redan utförda ombyggnader i fastigheten. Indirekt har det med ”Detaljplaneförslaget att göra. De höga

hyresnivåer som delvis råder i fastighet 24:13 har tillkommit genom ett anmärkningsvärt tillvägagångssätt.

Den nya studien redovisar felaktiga befintliga förhållanden då länkbyggnaderna redan är inritade i S+M's "före" på-/tillbyggnad illustrationer.

Likaså är befintlig vindsvåning avsevärt mer indragen än vad handlingarna visar att den tilltänkta vindsvåningen blir där dessutom takpartiet tycks sträcka ända fram mot huslivet, enligt fotografi på sida 1 vs. Semrén+Månsons illustration på sida 9 i gestaltungsprogrammet. Effekten av detta kommer sannolikt att upplevas som att det blir 4 nya våningsplan som skuggar befintlig bebyggelse.

Nuvarande hushöjd inklusive befintlig vindsvåning kommer enligt uppgifter av SBK 2016-08-23 att utökas med ytterligare 10,15 meter.

En korrekt redovisning skulle påvisa att de flesta befintliga lägenheterna inom beståndet (Sten Sturegatan 34-36) kommer lida menligt av en påbyggnad. Området kommer mörkläggas.

Vi som bor här kan enkelt förstå konsekvenserna av en på- och tillbyggnad genom att vid olika tidpunkter och årstider betrakta nuvarande skuggning.

Bifogar därför som exempel ett fotografi per 19 augusti 2016 kl. 09.40 som visar nuvarande skuggning mot bostadsbolaget och ger en hint om den kommande mörkläggningen.

Himmeln kommer efter påbyggnad inte synas, fasaderna kommer mörkläggas åt båda håll, mot Syd såväl som Nord. Vår utsikt mot nord utgörs av Bostadsbolagets södra fasad (fotografi) och i dagsläget reflekteras solstrålningen från syd som lyser upp fasaden vilket visuellt ger intryck av ljus och sol. Den föreslagna påbyggnaden med 10,15 meter som hamnar ovanför skuggningen av befintlig vindsvåningshöjd på fotografiet innebär att endast 1,5 av de två översta befintliga våningarna (exkl. vind) kommer belysas av solen. Skuggningen kommer dessutom att gå ända ut till huslivet.

Våra lägenheter har balkonger mot sydost som i sin tur kommer att skuggas av den längsta fastigheten i beståndet (hus 2 inom 24:14). Resultatet av en påbyggnation blir mörkläggning mot både Nord och Syd som påverkar nästan samtliga befintliga lägenheter inom fastighet 24:13. Slutsatserna i solstudierna liksom solstudierna i sig, verkar således missvisande och felaktiga.

Vi motsätter oss detaljplaneändringen med dess på- och tillbyggnad då vi endast ser avsevärda nackdelar med förslaget.

Kommentar:

9,3 m är korrekt mått för länkbyggnaderna vilket det innebär 2 våningar vid användningen kontor. Se sektion i planbeskrivningen.

Kv. Opalens fyra skivhus ligger sida vid sida med gavlarna mot Sten Sturegatan och utgör tillsammans en sammanhållen enhet. Den för 60-talet tidstypiska skalan innebär ett generöst mått mellan fasaderna på cirka 30 meter. Kontoret anser att de generösa måtten möjliggör en påbyggnad, se solstudier. Avsikten är att gårdarna ska bli tryggare och trevligare, se illustrationer i Gestaltungsprogrammet.

Solstudien framtagen av Semrén och Månsson är förtydligad och reviderad enligt ett flertal av synpunkterna. Bland annat så är solstudiens modell kompletterad med utskjutande takparti. För att undvika missförstånd så utgår tidigare solstudie av Hofvenschiölds ur planhandlingarna inför antagande.

Angående otydligheten av lägenheterna Y och Z så gäller följande: Det är två olika lägenheter. Y: Engelbrektsgatan (22:12) och Z: Sten Sturegatan (24:13). Frisörsalongen ligger enligt befintlighetsritningar intill den utpekade lägenheten (Z). Solstudien är förtydligad.

17. Boende på Sten Sturegatan 24

Jag yrkar att dessa planer avskrivs pga.;

1) Göteborgs kommun, Trafikkontoret, måste först ändra sina regler gällande boendeparkering så boende i kvarteret Öster om Heden kan erhålla boendeparkering. Diskriminering råder för närvarande vad gäller Möjligheterna att erhålla boendeparkering i kommunen, helt i strid mot EU-regler, likabehandling av alla kommuninvånare måste gälla.

2) Förslaget är i strid med praxis hos Mark- och Miljödomstolen vad gäller ytterligare förtätning i Göteborgs centrum, där så många bygglov redan beviljats i närområdet de senaste 5 – 7 åren. En helhetssyn i området saknas därmed.

3) Kvävehalterna i stadsluften måste först komma ned väsentligt innan ytterligare byggnation och förtätning kan tillåtas.

Kommentar:

1. Granskningsyttrandet sänds till trafikkontoret för eventuellt beaktande.
2. Helhetssyn finns i och med att detaljplanen följer intentionerna i gällande Översiktplan samt stadens utbyggnadsplanering.
3. Se miljöförvaltningens yttrande.

18. Boende på Sten Sturegatan 38

Såg till vår glädje att flera varit inne på tanken att begränsa och trappa av påbyggnaden av taken på så sätt att man bygger på en våning på första huset – det närmast Korsvägen – två våningar på det andra och tre våningar på det tredje och fjärde. Tänk så mycket trevligare infarten till staden när man kommer från Korsvägen då skulle bli.

Planterar man sedan lite träd och annat grönt på första husets tak blir den ännu trevligare! Dessutom förbättras ljusförhållandena på de instängda gårdarna och för de boende.

Väl medvetna om att exploateringsgraden minskas tycker vi att fördelarna med vårt förslag är så stora att de uppväger detta.

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.

19. Boende på Berzeliigatan 26

Jag får dels referera till de synpunkter jag lämnat 2015-10-26 dels referera till det av Archidea framtagna Kulturmiljöunderlaget. Härav framgår att en påbyggnad på speciellt det vid Burgårdsplatsen liggande huset (hus "A") skulle få en mycket negativ inverkan på miljön och störa balansen mot kv. Bergkristallen. Även övrig bebyggelse runt Burgårdsplatsen skulle "tryckas ned", t.ex. porten mot Berzeliigatan med de båda balanserande fastigheterna Berzeliigatan 25 och Berzeliigatan 26. Sammanfattningsvis motsätter jag mig alltså bestämt en påbyggnad av hus "A".

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

Övriga**20. Boende på Mimersvägen 42C**

Bravo! Ett av de absolut fulaste bostadsområdena i centrum får en välförtjänt ansiktslyftning. Ser riktigt bra ut! Börja bygg!

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats enligt följande:

- Redaktionella ändringar i planhandlingarna enligt yttrande från Kretslopp och vatten samt Miljö- och klimatnämnden.
- Nytt perspektiv som redovisar möjlig utformning.
- Ny sektion som beskriver höjdförhållanden i planbeskrivningen.
- Reviderad och förtydligad solstudie.
- Tidigare solstudie utgår ur planhandlingarna.

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

Viveca Risberg
Tf. Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsavdelningen
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-08-29

Diarienummer
402-25505-2016

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för påbyggnad av bostäder m m vid Sten Sturegatan inom stadsdelen Heden i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-06-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Synpunkter på granskningshandlingen

Kulturmiljö

Det är positivt att riktlinjerna i gestaltningsorigrammet har kompletterats med att
den blå kulören som utmärker fasaderna ska bibehållas i möjligaste mån eller
ersättas med likvärdigt om ett bevarande inte är möjligt.

I det förslag som Semrén & Månsson gjort visar påbyggnaden fönsterpartier
som upptar hela fasaden. Länsstyrelsen har i samrådet uttryckt betydelsen av
att påbyggnaden inte upplevs som övertung i relation till befintliga
byggnader. Länsstyrelsen föreslår ett tillägg i gestaltningsprogrammet om
att den tillkommande fasaden nertill förses med en bröstning för att undvika
överstora fönsterpartier.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Anna Hendén efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskyddsavdelningen och samhällsavdelningen, deltagit.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Tillgänglighetsrådgivare