



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Antagande

Datum: 2018-08-28, rev 2019-03-26

Diarienummer: 0627/05

Aktbeteckning: 2- 5470

Olof Halvarsson

Telefon: 031-368 19 36

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

**Detaljplan för Stigberget 713:204 m fl, Kv Klåvestenen,
inom stadsdelen Stigberget i Göteborg**

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknik: Dp Kv Klåvestenen - Utlåtande map geoteknik, bergteknik och hydrogeologi, SWECO, 2013-10-27
- Sol-/skuggförhållanden, Abako, 2017-09-05
- Dagvatten: Kv Klåvestenen, Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder m.m., 2014-03-12, rev 2017-11-24
- PM: Mobilitetsutredning, Koucky & Partners 2018-12-04
- Specifik byggnadsutredning: Sjömanshuset, Stigbergsliden 10.
- Konsekvensbeskrivning Stadsbild, Abako, juni 2018

- Bygglöshandling Akustik, ÅF, 2018-12-19

Inledning

Planområdet ligger inom stadsdelen Stigberget. Marken är idag planlagd som allmän plats ”park” och gränsar till det s.k. Sjömanshuset. Närheten till kulturhistorisk värdefull bebyggelse som Masthuggskyrkan, S:t Johanneskyrkan och Sjömanshuset ger platsen en särskild betydelse.

Fastighetskontoret har inkommit med en förfrågan om ändring av detaljplan för Kv 5 Klåvestenen – Stigberget 5:10, Stigberget 713:23 och Stigberget 713:204. Området är markanvisat till Sverigehuset. Uppdraget innebär att pröva ny bebyggelse innehållande bostäder, alternativ kontor eller annan verksamhet med möjlighet till handel i bottenvåning, mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av bostäder, detaljhandel, kontor och centrumverksamheter inom området. Vidare är syftet att allmänhetens tillgänglighet till och genom området ska främjas genom nya och förbättrade gångförbindelser mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Bebyggelsen avses utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön. De negativa effekterna av påverkan på naturmiljöerna inom området ska mildras genom kompensationsåtgärder.

Ett program upprättades och samråddes 2011. Detaljplanen var på samråd 2015 och på utställning 2018.

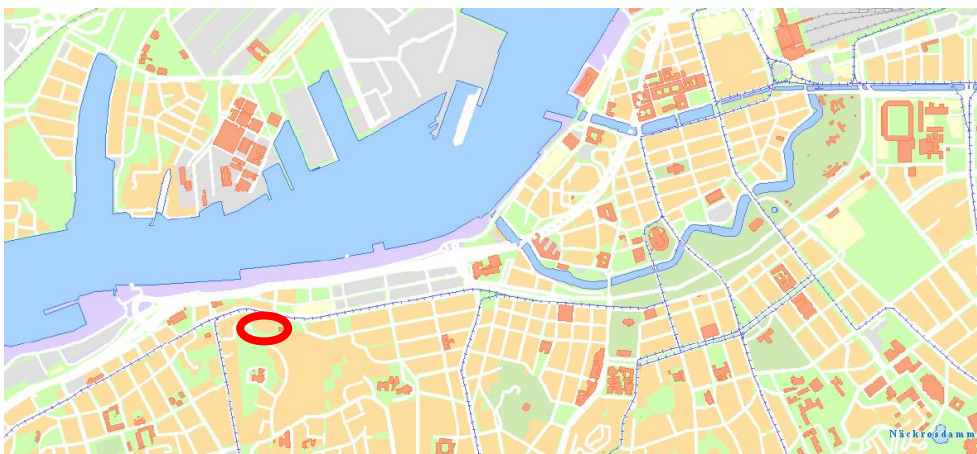


Figur 1 Planområdet - vy från norr med Stigbergsliden och Sjömanshuset i förgrunden.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget inom stadsdelen Stigberget, ca 2,2 km väster om centrala Göteborg. Området ligger i en brant nordostsluttning mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. På berget ovanför Kjellmansgatan ligger Masthuggskyrkan som utgör ett karaktéristiskt landmärke. Ca 150 m väster om området ligger Stigbergstorget och ca 350 m österut ligger Masthuggstorget. Området ligger nära kollektivtrafik (spårvagnstrafik på Stigbergsliden) samt nära Oscarsleden.



Figur 2 Planområdets läge.

Areal och markägförhållanden



Figur 3 Planområdet.

Planområdet omfattar 6300 m² och upptar delar av sex olika fastigheter; Stigberget 713:204 (som bland annat även omfattar Kjellmansgatan), Stigberget 5:10, Stigberget 713:23, Stigberget 713:25, Stigberget 713:26, Stigberget 713:30 samt Stigberget 713:31.

Planförhållanden

Översiktsplan

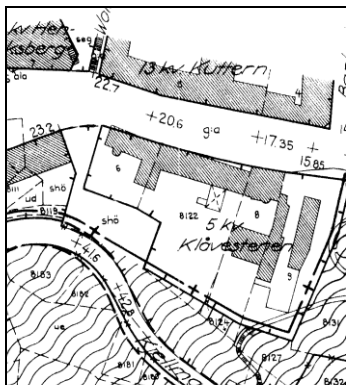
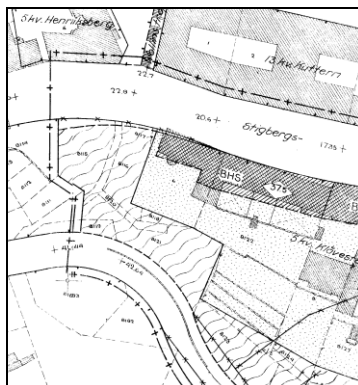
Göteborgs översiktsplan anger pågående markanvändning som *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* (Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre gröna ytor mm). Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

Planområdet gränsar till utredningsområde för stadsutveckling samt är delvis beläget ovanför reservat för kommunikationsanläggningar (väg-/spårtunnlar) som ansluter till möjlig ny förbindelse över Göta Älv.

Området ingår i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (se vidare under *Fornlämningar och kulturhistoria*).

Detaljplan

För planområdet gäller tre olika stadsplaner; ursprunglig stadsplan 1480K-II-2442 från 1942 anger allmän plats park, stadsplan 1480K-II-3087 från 1964 anger allmän plats park, plantering, lekplats och dylikt och stadsplanen 1480K-II-3651 antagen 1986, anger centrumändamål, gemensamma anläggningar där bostäder får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt.



Figur 4 Stadsplan 1480K-II-2442

Stadsplan 1480K-II-3087

Stadsplan 1480K-II-3651

I anslutning till planområdet finns det s.k. Sjömanshuset som i planen (1480K-II-3651) är betecknad med Q – reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Sjömanshuset innehåller vandrarhem och ingår i kommunens bevarandeprogram.

Bakgrund planarbetet

Program

Program för planområdet godkändes av byggnadsnämnden den 13 december 2011 § 657. Samtidigt gav byggnadsnämnden i uppdrag åt kontoret att upprätta detaljplan och genomföra samråd. Detaljplanen är i stort sett utarbetad enligt programmets intentioner, men avviker vad gäller angiven höjd vid Kjellmansgatan. Programmet anger främst att stadsbilden med Masthuggskyrkan och berget ska bevaras och att den inte bör förvanskas med hög bebyggelse. Vidare anges i programmet att bebyggelsen vid Kjellmansgatan inte bör överskrida 10–12 meter över gatans nivå. Denna höjd bedömdes i programmet vara den maximala innan påverkan sker på stadsbilden.

Detaljplaneskedet

Sedan programskedet har djupare studier gjorts med avseende på bland annat grundläggning och teknik, ekonomi, möjlig exploateringsgrad, parkeringsbehov, antal lägenheter och fördelning av lägenhetsstorlekar, kulturmiljö (både anpassning till Sjömanshuset och stadsbilden) och volymer etc, vilket resulterade i de i samrådsskedet föreslagna volymerna. I samrådshandlingarna föreslogs en höjd på bebyggelsen vid Kjellmansgatan som till följd av inkomna samrådsyttranden dock bedömdes utgöra en negativ påverkan på stadsbilden och Masthuggskyrkans värde som landmärke. I utställningshandlingarna föreslås något lägre byggnadsvolymer vars påverkan på stadsbilden studerats djupare, bland annat genom fotomontage, läs vidare under Konsekvenser.

Mark och vegetation



Figur 5 Planområdet.

Området mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden utgörs av en brant bergsslutning, vänd mot norr, som är bevuxen med träd och buskage. Området är relativt svårtillgängligt men har ett högt upplevelsevärde. Ett gångstråk med trappa i områdets östra del förbinder Kjellmansgatan med nedre delen av Stigbergsliden, gångsträket är dock av låg standard. Befintlig vegetation inom området består av större träd och en del snårig undervegetation, rödlistade arter i form av alm och ask finns inom området.

Naturvärdena i anslutning till planområdet är viktiga för stadsdelens karaktär, speciellt naturmarken mellan Masthuggskyrkan och Kjellmansgatan. Masthuggsberget utgör ett viktigt besöksmål, både för boende och besökare, och ett av områdets stora värden består i utblickarna över staden, älven och ut mot havet.

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

I den geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska utredningen (Sweco 2013-10-27), som omfattar hela planområdets konstateras att berget har en god storstabilitet och bedöms inte utgöra något hinder för byggnation. Problem med ytstabiliteten kan uppkomma och av den anledningen ska berget besiktigas både efter avtäckning (före ev. sprängning) samt efter ev. sprängning.

Hela planområdet omfattas av ett enda avrinningsområde, där dagvatten avrinner åt nordost mot befintlig bebyggelse utmed Stigbergsliden. Avrinningen på aktuella platser för byggnation är även snabb då topografin är brant och jordtäcket tunt, vilket medför att grundvattenbildningen är begränsad på dessa ytor. Den grundvattenbildning till jordlagren som för närvarande sker på platsen för detaljplanen, sker sannolikt huvudsakligen i randzonen mellan berg och lera. Grundvattenbildning kommer att minska då jordtäcket som inrymmer markvatten avlägsnas och avrinningen bli snabbare. Avrinningsområdet för dalgången är dock mycket större än de grundvattenbildande ytor som reduceras. En stor andel av avrinningsområdet utgörs dock av täta jordlager, berg i dagen, eller hårdgjorda ytor varför det inte kan uteslutas att även om det är en marginell andel av den totala ytan i avrinningsområdet som reduceras så kan en portryckssänkning uppstå i ovanliggande lerlager om kompenserande åtgärder ej vidtas. Beroende på hur djup bergsschakten för grundläggningen av husen utförs kommer eventuellt grundvattennivåerna i berg att påverkas, vilket kan leda till ett lägre vattentryck i friktionsjorden under leran och i leran. Topografin i området tyder på att grundvattennivåerna i friktionsjor-

den under leran kan vara artesiska och matas av grundvatten från berget, observationer av grundvattennivåer i jord och berg saknas dock och det är därmed en osäker bedömning.

I den geotekniska och hydrogeologiska utredningen görs en bedömning att en sänkning av grundvattennivån i samband med planerad byggnation skulle kunna generera sättningar i Sjömanshuset samt att delar av grundläggningen i trä (rustbädd) kan komma att syresättas vilket på sikt kan orsaka rötskador. Higab som äger Sjömanshuset har sedan utredningarna togs fram meddelat att de planerar att utföra en grundförstärkning av sin fastighet. Grundförstärkningen kommer att ske i samband med byggnationen inom planområdet och Higab och Sverigehuset avser samordna sina tidplaner. Detta innebär att en eventuell förändring av grundvattennivå till följd av byggnation i slänten inte bedöms innebära några negativa följder vad gäller sättningar eller påverkan på rustbädden för Sjömanshuset.

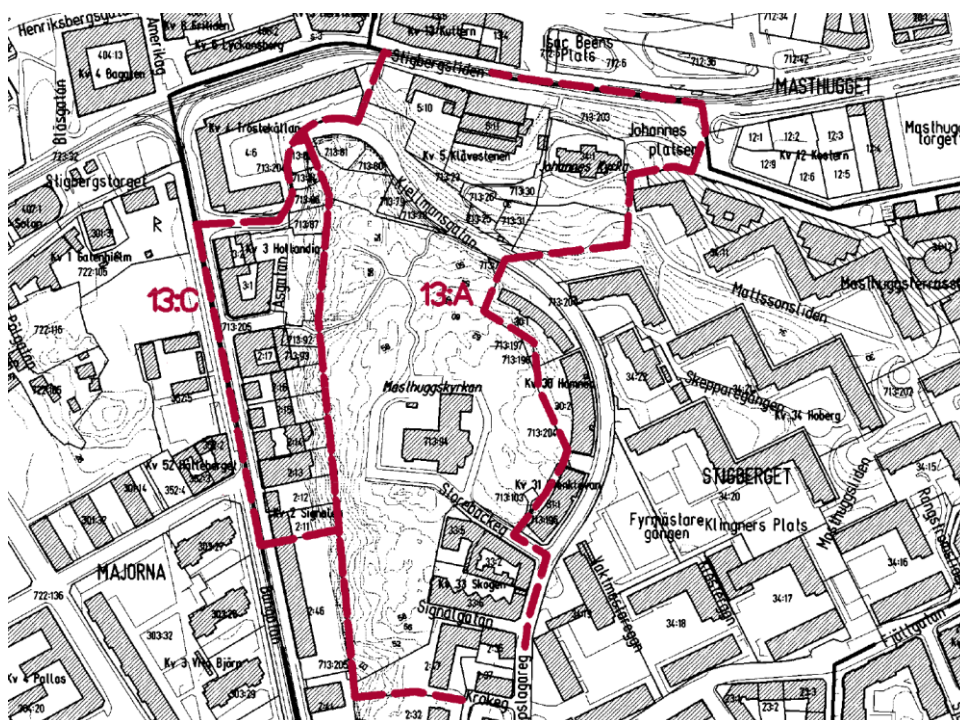
Markradon

Berggrunden inom aktuellt undersökningsområde utgörs huvudsakligen av normalradonmark och bergmaterialet bedöms ur strålsäkerhetssynpunkt kunna användas som byggnadsmaterial (ballast, krossgrus el.dyl.).

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet ligger precis vid den västra utkanten av fornlämningen Göteborg 342 och Kulturförvaltningen bedömer att området har låg arkeologisk potential. Ingen arkeologisk undersökning är därmed gjord inom planområdet.

Stadsdelen Stigberget ligger intill f d stadsgränsen och ansluter direkt till stadsdelen Masthugget. Stigbergets sluttningar från nuvarande Fjällgatan ner mot älven och hamnområdet bebyggdes under 1700-talet med glest liggande bostadshus av trä längs slingrande vägar. Mot Stigbergsliden var bebyggelsen tätare. Planområdet ingår i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Stigberget 13:A, omfattar bergsplatån med Masthuggskyrkan, anslutande bostadshus i kvarteret Skogen, församlingshemmet samt norra sluttningen med "Sjömanshuset" och S:t Johannes kyrka. Före 1860-talet var området glest bebyggt med friliggande hus längs en slingrande gata (ungefär motsvarande Kjellmansgatan), under 1800-talets senare del ersattes den låga bebyggelsen med större bostadshus och S:t Johannes kyrka vid Stigbergsliden byggdes 1866. Masthuggskyrkan och församlingshemmet tillkom 1911–1914. I samband med Stigbergets förnyelse på 1960-talet ändrades Kjellmansgatans dragning och ny bostadsbebyggelse uppfördes längs gatan.



Figur 6 Utdrag ur kommunens bevarandeprogram; Stigberget 13:A.



Figur 7 Sjömanshuset sent 1890-tal, ännu två byggnader, sett från norr medan Wettergrens affärskomplex uppförs.

Miljön är den sista bevarade delen av det ”gamla Stigberget” som var en stadsdel för sjöfolk och arbetare. ”Sjömanshuset” samt S:t Johannes kyrka, som bl. a använts som sjömanskyrka, påminner om den nära kontakten med hamnlivet.

Stadsbild

Planområdet ligger drygt 100 meter norr om Masthuggskyrkan som är ett tydligt landmärke som präglar stadsbilden och ger karaktär åt Masthuggen och Göteborg. Masthuggsberget, kyrkan och sluttningen ned mot älven kan upplevas från flera delar av Göteborg (se bland annat figur 13). Förutom att kunna betrakta Göteborg på avstånd har berget också en viktig funktion som besöksmål och utsiktspunkt för såväl boende som besökare. Masthuggsberget är en viktig plats för utblickar över staden, älven och havet

och kyrkan och berget har ett stort antal besökare varje år, dels turister men även göteborgare som njuter av picknick i eftermiddags- och kvällssolen. Utsiktsplatserna kring kyrkan och från intilliggande naturområde är näst intill obegränsade och utsiktens innehåll och avgränsning förändras hela tiden när man rör sig i området.



Figur 8 Panoramavvy från Masthuggsberget. Älvsborgsbron till vänster i bild (foto Abako).

I vyn upp mot både Masthuggskyrkan och St Johanneskyrkan så utgör berget en integrerad del av det arkitektoniska monumentet, vilket också återspeglas genom materialval i form av brutet berg och handslaget tegel, och som tillsammans med kyrkornas kraftfulla gestalt får byggnadsverken att framstå som framvuxna ur berget.

Befintlig bebyggelse

Sjömanshuset

Huset på Stigbergsliden 10 byggdes ursprungligen som två separata bostadshus under 1830-talet, som två av de tidiga stenhusen utanför Göteborgs stadskärna. År 1854 köptes fastigheten av "Göteborgs Sjömanshus", en institution som varit verksam sedan 1748 och hade till uppgift att övervaka sjöfolkets arbetsvillkor, dela ut bidrag o s v. År 1916 gjordes en större ombyggnad för Sjömanshuset, de två husen byggdes ihop och över den nya porten uppfördes ett lågt torn. På gården gjordes taköverbyggnader. Sjömanshusets verksamhet pågick till 1961. Gårdsöverbyggnaden har sedan rivits och 1996 byggdes huset om till vandrarhem.

Byggnaden är hästskoformad i två våningar runt en stensatt innergård. Fasaderna är benvitt putsade och taken täckta med enkupigt rött lertegel. Exteriören är välbevarad sedan 1900-talets början och till byggnaden hör en gammal trädgård, terrasserad upp mot berget.

Kulturhistoriskt värde

Sjömanshuset är ett tidigt exempel på de offentliga institutioner som varit en framträdande del av Göteborgs historia. Den genomgripande ombyggnad som genomfördes 1916 var varsam mot de uttryck som husen haft sedan 1830-talet, samtidigt som den tillförde nya. Trots flera förändringar i både verksamhet och utformning så utgör Sjömanshusets exteriör fortfarande ett välbevarat exempel på de första stenhusen som uppfördes utanför den gamla stadskärnan, och utgör genom sin ringa skala ett värdefullt inslag i gaturummet längs Stigbergsliden.

Det f.d. Sjömanshuset är idag gatans äldsta byggnad och ger gaturummet ett avbrott med sin avvikande skala, höjd och ålder. Byggnaden utgör tillsammans med de fåtal andra bevarade byggnaderna viktiga komponenter för att förstå stadsdelens ursprung och de sociala och praktiska levnadsmönster som med tiden växte fram med utgångspunkt i sjöfarten.



Figur 9 Sjömanshuset vid Stigbergssliden.

Exteriören

Byggnaden präglas delvis fortfarande av de exteriöra uttryck den gavs vid nybyggnaderna på 1830-talet, men i synnerhet från den stora ombyggnationen 1916. Från nybyggnadstiden är det främst den östra byggnadsdelens klassicerande symmetri som är välbevarad trots att takkupor tillkommit och byggnadsdelen förlängts mot det centrerade sammanbindande tornet. Den profilerade taklisten, den svagt framskjutande mittrisaliten med sin fronton och det tegeltäckta mansardtaket är viktiga detaljer för att upprätthålla karaktären som byggnaden erhöll 1831. Dekorplattan på frontonen, anno 1831, är värdefull både som utsmyckning och som ett fysiskt vittnesmål om husets höga ålder. Sigillet i sten över den centrerade portgångens öppning, anger 1753 vilket var året då Sjömanshusets verksamhet startades upp i Göteborg.

Den östra byggnadsdelen upplevs ha varit tongivande vid utformningen av det sammanlagda huset år 1916. Den västra delen tillsammans med det sammanlänkande tornet gavs då ett klassicerande uttryck med vita putsade fasader och profilerad taklist. Ett utökat våningsplan och omgestaltad fasad till trots ger vidmakthållen fönsterplacering och en markerad takfot denna del en viss bibehållen prägel från före ombyggnationen.

Resultatet av ombyggnaden 1916 är väl hållen. Tornets utformning är intressant med värdefulla detaljer i de två lunettfönstren, den dekorativa grinden, vindflöjeln i metall och det flacka tälttaket. Merparten av byggnadens fönster har behållits med avseende på proportioner, material och indelning från 1830-talet. Även tillagda fönster har getts samma utformning vilket knyter ihop gatufasaden till en helhet.

Byggnadens dörrar och fönster kommer från olika tider, men genom att de i stil och färgsättning inpassats i helheten är upplevelsen en sammanhållen och totalt sett välbevarad exteriör. Mot gården syns en större variation av både fönster och dörrar där ett mer fritt förhållningsätt till samtidens funktion- och formideal tillämpats.

Att de tre byggnadsdelarna väl går att avläsa som separata delar beror till stor del på takets tre skilda former. De tillägg som tillkommit i form av takkupor har underordnat sig den specifika byggnadsdelens uttryck vilket gör att karaktären av tre separata delar i en helhet inte har försvagats med tiden.



Figur 10 Överst, profilerad taklist mot gatufasaden, till vänster sigill mot gatan anno 1753, till höger garageport mot gården från 1930-talet.

Interiören

Interiört präglas Sjömanshuset till stor del av de förändringar som genomfördes under 1990-talet i och med ny funktion av vandrarhem där moderna ytskikt och en förändrad planlösning bestående av korridorer och sovrum idag utgör framträdande delar. Ett fåtal äldre detaljer och strukturer finns dock bevarade. Bland annat finns den ursprungliga öppningen för huvud-entré mot gården, idag inbyggd i utbyggnaden från 1930-talet, som tillsammans med källaren kan kopplas till tiden som privatbostad.

De fåtal äldre dörrblad från 1900-talet som återfinns i korridoren kan möjligen vara återanvända från andra delar av huset. Valvbågen som före 1930-talet ledde till källaren direkt från innergården och de djupa fönsternischerna är värdefulla delar för förståelsen av byggnadens ålder och konstruktion.

De mest sammanhållna, och relativt välbevarade, utrymmena från denna tid är trapphusen där särskilt golv och trappor i kalksten bör lyftas fram tillsammans med de äldre snickerierna i det västra trapphuset och de äldre dörrarna. Utöver detta finns de tre fönsterbänkarna i kalksten, med ristningar från bland annat sjömän, och det före detta arkivet på bottenvåningen med sin kraftiga dörr. Källarutrymmet är i huvudsak oförändrat,

med undantag för en utökning åt väster. Arkivrummet är vid sidan av trapphusen den enda struktur som är intakt sedan ombyggnationen 1916, och en viktig del i förståelsen av byggnadens tidigare funktion.

Flertalet snickerier så som lister, räcken och dörromfattningar i byggnadens publika utrymmen har utformats efter äldre förlagor, vilket gör det viktigt att uppmärksamma de få äldre snickerier som fortfarande finns kvar.



Figur 11 Inbyggd huvudentré, fönsterbänk i kalksten, trapphus med bevarat stengolv samt snickerier.

Gården och trädgården

Gården var under sjömanshusets tid en central plats för verksamheten där sjömän väntade på lediga arbeten. Gården fungerar idag som en oas och är en av få platser längs Stigbergets sluttning där den kraftigt sluttande naturen känns tillgänglig. Det är ur både ett upplevelsemässigt och historiskt perspektiv viktigt att kopplingen mellan gård och trädgård till vildvuxen natur inte bryts. I sluttningen ovanför gården finns vad som är ett av stadens få välbevarade exempel på terrasserade trädgårdar med murar, trappor och stora lövträd. Den terrasserade trädgården har stora pedagogiska värden då den fortfarande tydligt visar hur man gick tillväga för att anlägga trädgårdar i så brant terräng som är fallet här. Trädgårdens värde utgör även en väsentlig del i berättelsen till byggnaden som privatbostad under 1800-talets mitt och stärker möjligheten att förstå byggnadens historiska användningsområden.

Ett fåtal av murarna är idag lagade med grovt cementbruk, vilket är en oönskad metod då det ger murpartierna ett yngre intryck. Terrasseringarna är idag relativt igenvuxna av sly och såväl förståelsen och upplevelsen av själva trädgården, som kopplingen till byggnaden och gården, skulle kunna stärkas genom att detta åtgärdades.



Figur 12 Sjömanshuset med gård med markerade terrasseringar, gårdsutrymmet, stentrappa med murar.

Masthuggskyrkan

Masthuggskyrkan är belägen alldeles söder om planområdet och uppförd 1911–14. Kyrkan är ritad av arkitekten Sigfrid Ericson och ett av Göteborgs mest framträdande ”landmärken”. Kyrkan är en oregelbundet formad anläggning med en entrégård som omges av murar, byggnadens mest karaktäristiska del är ett monumentalt fyrkantigt torn med en hög kopparklädd huv. Omgivande lägre delar har branta tak täckta med tegel. Materialet i gårdsmuren, sockeln och delar av väggarna är gråsten (”kullersten”) och fasaderna är murade med handslaget tegel i stort format. Församlingshemmet, utfört i samma stil som kyrkan, är en del av kyrkomiljön. Den nya kyrkan fick ett mycket positivt mottagande och redan vid invigningen talades om kyrkan som ett viktigt ”landmärke” uppe på berget.



Figur 13 Till vänster Masthuggskyrkan med omgivande natur. Till höger Masthuggskyrkan som landmärke.

S:t Johannes kyrka

S:t Johannes kyrka, eller Johanneskyrkan, är belägen alldeles öster om planområdet och byggdes 1866 efter ritningar av arkitekten J A Westerberg. Kyrkobyggnaden ligger på en plåtå i slutningen mot Stigbergsliden och när den uppfördes var den ett viktigt blickfång från älven. Den är uppförd av rött tegel i nygotisk stil och har ett torn i nordväst. Kyrkan omges av större träd.

Övrig bebyggelse

Väster om Sjömanshuset ligger ett bostadshus i sex till sju våningar med kontor och handel i bottenvåningen. Norr om planområdet, på motsatt sida av Stigbergsliden, ligger tre- och fyra våningars kontorshus samt längst åt öster ett bostadshus i sju våningar.

Vid Kjellmansgatan, öster om planområdet, ligger ett större bostadsområde med flerbostadshus i 4 våningar.



Figur 14 Till vänster bostäder och verksamheter väster om planområdet. Till höger kontorshus norr om planområdet.

Service

Inom stadsdelen Majorna-Linné finns både kommunala och privata förskolor. De närmast belägna förskolorna ligger på Fyrmästaregången, Bangatan och Djurgårdsgatan. De närmaste skolorna är Freinetskolan (F-9) på Vaktmästaregången (friskola) och Fjällskolan (F-9) på Fjällgatan (kommunal skola). Närmaste gymnasium är Framtidsgymnasiet på Andra Långgatan och Realgymnasiet på Första Långgatan. Inom stadsdelen finns Kulturskolan som vänder sig till barn och unga mellan 6–16 år. I Majorna finns ett bibliotek på Chapmans torg. I Linnéstaden finns ett bibliotek på Tredje Långgatan. Vid Stigbergstorget samt Masthuggstorget finns samlad kommersiell service.

Störningar

Med anledning av planområdets närhet till större gator utsätts det för buller från trafik, främst kommer bullret från Stigbergsliden, Oscarsleden och Kjellmansgatan. Viss påverkan kommer även från hamnverksamhet vid Stena Lines terminal vid Masthugget.

Trafikbuller

Enligt bullerförordningen (SFS 2017:359) bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i

anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om 60 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Industribuller

Vad gäller bullernivåerna från Masthuggskajen är de reglerade i miljötillståndet (Mark- och miljödomstolen M 2711-14, 2015-05-08) för Stena Lines verksamhet. Tillståndet anger att buller från hamnverksamheten inte får ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid närmsta belägna bostäder än:

- Ekvivalent ljudnivå, dygn 55 dBA
- Ekvivalent ljudnivå, natt, 55 dBA
- Momentana ljud nattetid får vid bostäder högst uppgå till 60 dBA. Villkoret anses uppfyllt även om angivet värde överskrids med högst 10 dBA vid högst tre tillfällen per natt vid respektive terminal.
-

Dessa värden gäller från och med 1/1 2020. Till dess får buller från hamnverksamheten vid respektive terminal inte överstiga ekvivalentnivån 60 dBA mätt som dygnsvärde.

Naturvårdsverkets riktlinjer *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* anger en högsta ljudnivå från industri vid bostadsfasad om 50dBA dagtid och 45 dBA kvälls- och nattetid samt helger. Om tillgång till ljuddämpad sida finns kan bostäder accepteras vid nivåer upp till 60 dBA dagtid och 55 respektive 50 dBA dag, respektive kvällstid samt helger. Vid nivåer över detta bör bostäder inte accepteras.

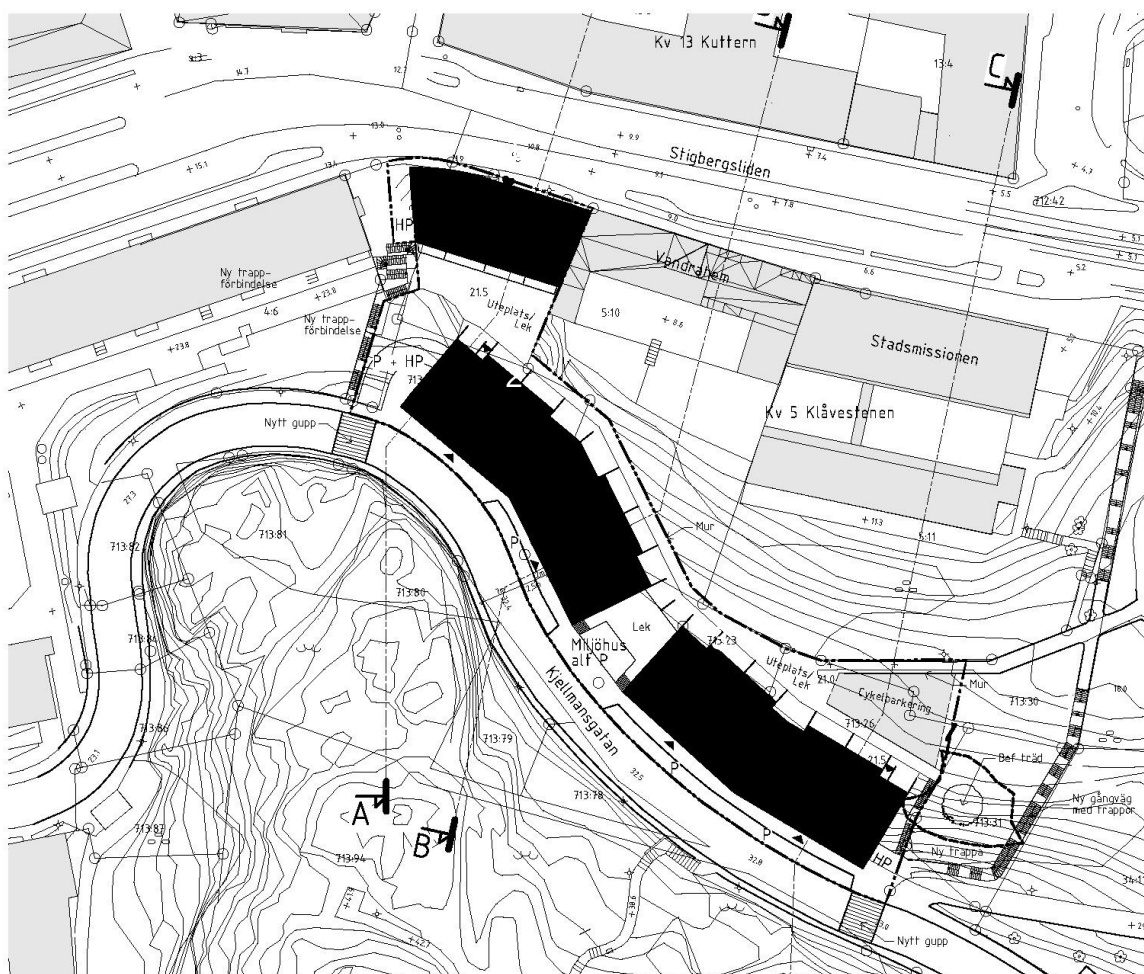
Som underlag till detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan mm finns en bullerutredning framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017-11-30 där ljudnivåerna från Stenaterminalen belyses. Planområdet vid Kjellmansgatan och Stigbergsliden syns inte på bullerkartorna i utredningen men man får ändå en uppfattning om vilka värden som beräknats kring Johanneskyrkan. Vid beräkning av vad Stenas verksamhet ger upphov för bullervärden så ligger nivåerna mellan 40 och 45 dBA dagtid och under 40 dBA kvälls- och nattetid framför kyrkan. Beräkningarna utgår från att bebyggelsen inom detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan är utbyggd. Vad gäller lågfrekvent ljud från Stena Line uppstår det när fartygen ligger vid kaj. Då det lågfrekventa bullret till viss del maskeras av trafikbuller är det inte säkert att bullret från fartygen upplevs som lågfrekvent i omgivningen. Stena Line har i sitt miljötillstånd förbundit sig att installera ljuddämpare på Stena Danica, vilka kommer att vara installerade år 2020.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att två lamellhus, hus 2 och 3, innehållande bostäder och bostadsanknuten verksamhet kan byggas ut längs med Kjellmansgatan samt att en byggnad, hus 1, innehållande bostäder samt detaljhandel, kontor och centrumverksamheter kan byggas ut invid Stigbergsliden. Sammanlagt omfattar bebyggelseförslaget mellan cirka 170 och 205 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar.

Planförslaget innebär att en ny gångförbindelse kan byggas ut i planförslagets västra del för att förbinda Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Befintlig gångförbindelse i planens östra del kommer att byggas om och flyttas.

Vidare innebär planförslaget att varsamhetsbestämmelser införs för Sjömanshuset.



Figur 15 Illustrationsplan över möjlig ny bebyggelse inom planområdet. Husens numrering anges 1-3.

Bebyggelse

Stigbergsliden – bostäder, detaljhandel, kontor, centrumverksamhet

Vid Stigbergsliden medger planförslaget en högsta tillåtna nockhöjd om +36 meter över nollplanet, vilket möjliggör uppförande av ett hus i 8 våningar. Byggnaden rymmer huvudsakligen bostäder, men de nedre våningsplanen är lämpliga också för centrumverksamheter, detaljhandel eller kontor. I det nedersta våningsplanet, där byggnadens bjälklag ligger i nivå med gatan, anger detaljplanen att centrumverksamheter med lokalarea om minst 100 m² ska anordnas. Ny bebyggelse placeras något indraget från Sjömanshuset så att detta fortsatt kan vara tydligt och framträdande utmed Stigbergsliden.

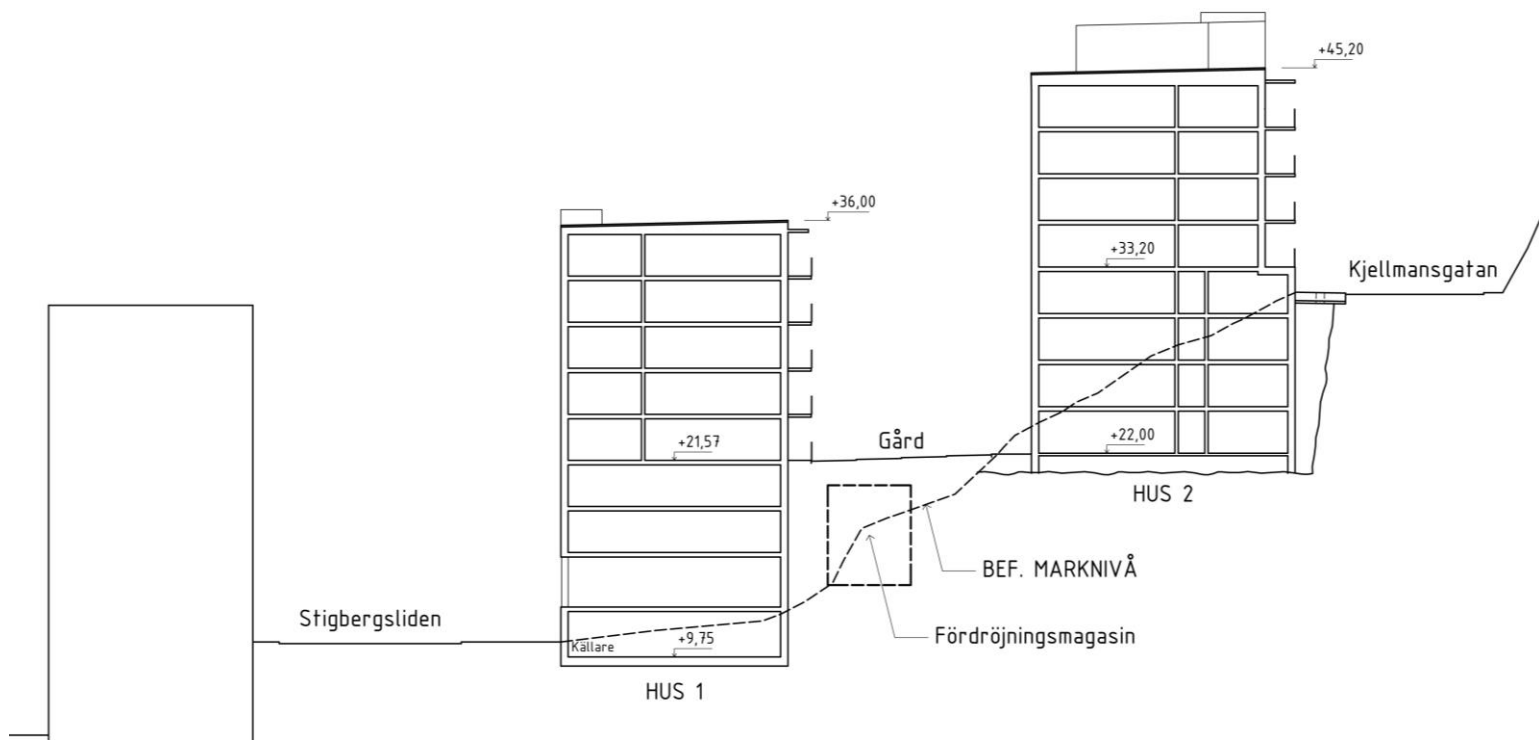
Mellan hus 1 och del av hus 2 kommer en upphöjd gårdsyta att kunna tillskapas för utevistelse och närlek.



Figur 16 Illustration över möjlig ny byggnad vid Stigbergsliden. Hus 2 vid Kjellmansgatan anas till höger i bild (bild: Abako).

Höjdförhållanden hus 1

Hus 1 kommer sannolikt att utföras i suterräng i de nedersta våningarna och kring den mittersta våningen anslutas till en gård mellan hus 1 och hus 2. Byggnaden kommer att utföras med en källarvåning med lägsta golvhöjd på strax under +10 meter över nollplanet. Stigbergsliden sluttar åt öster men ligger på cirka + 11 vid hus 1. Gårdsnivån hamnar på cirka +22 meter över nollplanet. Högsta tillåtnanockhöjd är +36 meter över nollplanet. Det ger en fasadhöjd på cirka 25 meter. Byggnadens takfot hamnar i liv med takfot på fastigheten strax väster om planområdet, Alexanderssons.



Figur 17 Sektion genom del av bebyggelsen. Från vänster; byggnad vid Stigbergsliden 5, hus 1 samt hus 2 (bild: Abako).

Kjellmansgatan – bostäder och bostadsanknuten verksamhet

Invid Kjellmansgatan medger planförslaget uppförande av två lamellhus innehållande bostäder och bostadskomplement. För hus 2 medges en nockhöjd om +45,5 meter över nollplanet vilket möjliggör 4 våningar över Kjellmansgatan. För hus 3 medges en nockhöjd om +48 meter vilket möjliggör 5 våningar. På en begränsad yta av östra delen av hus 2 medges även en påbyggnad med komplementbyggnad för att möjliggöra en takterrass. Under Kjellmansgatans nivå kan ytterligare 4 våningar i suterräng uppföras. Lägenheter i de nedre våningarna blir enkelsidiga mot nordost, se illustration på nästa sida. Förråd mm placeras i de inre delarna av bottenvåningarna.



Figur 18 Möjlig bebyggelse vid Kjellmansgatan (hus 3), vy från öster (bild: Abako).

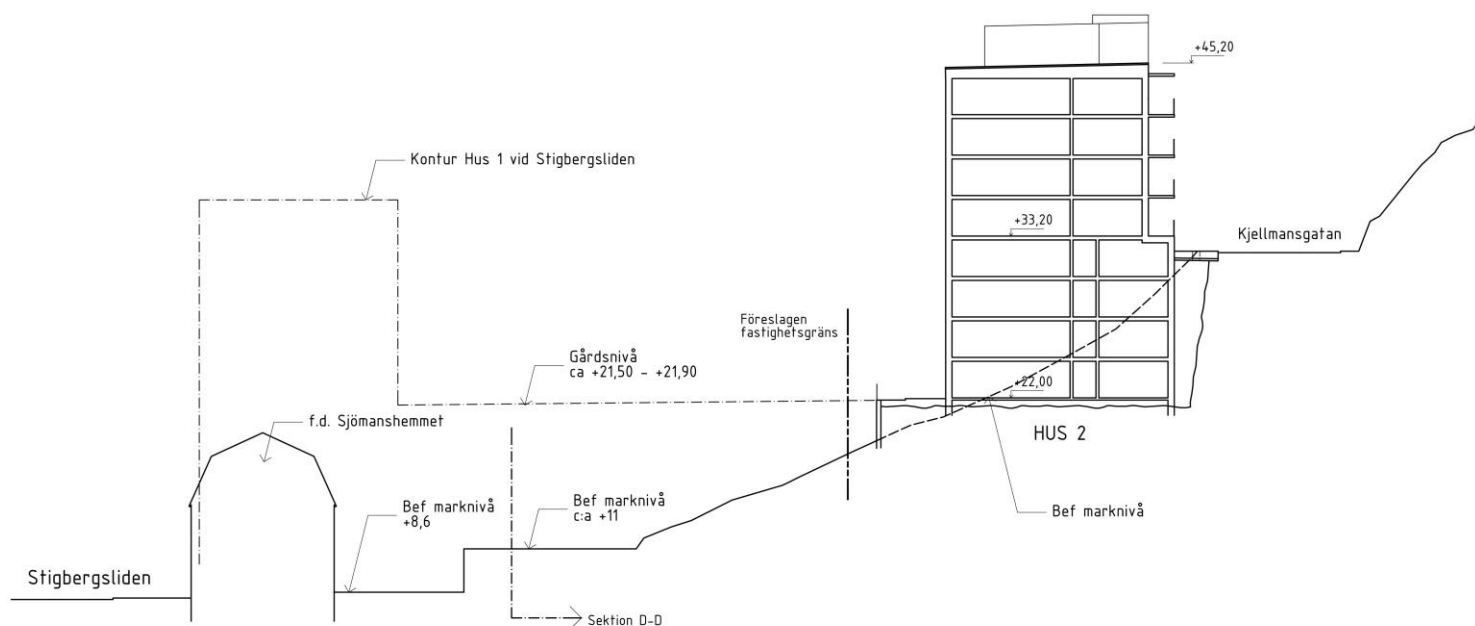


Figur 19 Illustration av norra sidan av bebyggelsen vid Kjellmansgatan. Trädet till vänster i bild illustrerar det träd som ska bevaras och skyddas genom bestämmelse i detaljplanen.

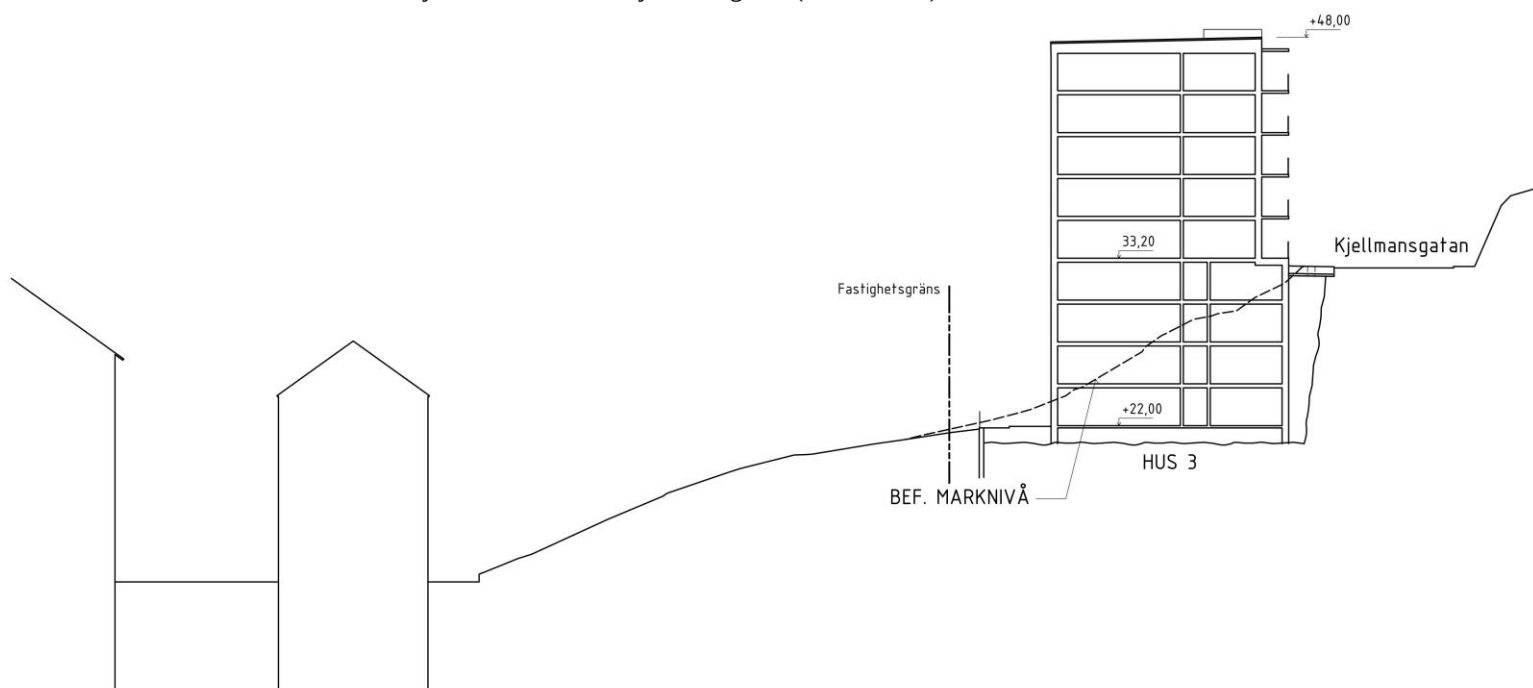
Höjdförhållanden hus 2 och 3

Skillnader i marknivåer mot grannfastigheter kommer att behöva tas upp i stödmurar, men det möjliga antalet våningar under Kjellmansgatan möter befintlig marknivå på norra sidan byggnaderna och gör att höga stödmurar kan undvikas. Den övre befintliga stödmuren i Sjömanshusets trädgård kommer att tas bort till fördel för den nya bebyg-

gelsen. Inga ytterligare förändringar av marknivån inom grannfastigheterna kommer att behövas. Den nedersta våningen på hus 2 och 3 kommer att utföras i nivå med en gård som anordnas mellan hus 1 och 2. Golvnivån på bottenvåningen väntas ligga på cirka +22 meter över nollplanet. Högst tillåtna nockhöjd för hus 2 är +45,5 respektive +48 för hus 3. Komplementbyggnad för takterrass på hus 2 får uppföras ovan +45,5 meter.



Figur 20 Sektion genom del av bebyggelsen. Från vänster; Sjömanshuset, hus 1 och ny bostadsgård i streckade linjer samt hus 2 vid Kjellmansgatan (bild: Abako).



Figur 21 Sektion genom del av bebyggelsen. Från vänster; Stadsmissionens hus vid Stigbergsliden 6, samt hus 3 (bild: Abako).

Kulturmiljö

Av plan- och bygglagen framgår att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till kultur- och naturvärden på platsen. Kvarteret som planområdet är del av ingår i kommunens bevarandeprogram vilket betyder att tillkommande bebyggelse ska understödja upplevelsen av den historiska miljön och inte förvanska den. Bestämmelser på plankartan som rör utformning av byggnader möjliggör anpassning av den nya bebyggelsen till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Sjömanshuset är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens bevarandeprogram och erhåller genom aktuell detaljplans genomförande skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna i plankartan hänvisar till avsnitt nedan om **Exteriöra och interiöra värden**. Byggnadsbeskrivningen på sidan 8–12 utgör ett stöd för tolkning av bestämmelserna vid underhåll och ändring. Även den fördjupade utredningen för Sjömanshuset utgör stöd.

För Sjömanshuset anges användningen CKO samt Q. Centrum, kontor och tillfällig vistelse bedöms vara lämpliga användningar på platsen, men tillägget av Q innebär att användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser har angivits för bevarandet av Sjömanshuset:

q1- ”Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnaden får inte förvanskas och dess yttre form, fasaders indelning, entréer och fönstersättning får inte ändras. Smidesgrind mot gatan ska bevaras.”

k1 – ”Underhåll och ändring ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Vid åtgärder ska de exteriöra och interiöra värden och kvaliteter som anges på sidan 21-22 särskilt beaktas.”

Exteriöra och interiöra värden

Exteriöra värden

- De tre byggnadsdelarnas olika volymer och särskiljande takformer, i syfte att bibehålla möjligheten att utläsa byggnadsdelarnas ursprung åt gata samt gård.
- Ljust putsad fasad samt enkupigt rött lertegel som taktäckningsmaterial.
- Gatufasadens symmetriska indelning i fönstersättning, profilerade taklister, den svagt framskjutande mittrisaliten med fronton och takkupor.
- Fönster utförda i trä i huvudsak i sex lufter med hög tvärpost.
- Ursprungliga samt äldre portar i trä inklusive glasade partier samt överljus.
- Detaljer som styrker byggnadens användningsområden så som dekorplatta anno 1831, sigill i sten över porten, de oputsade skorstenarna i rött tegel samt lunettfönsteröppningarna på tornet.

Interiöra värden

- Trapphusen med kalkstensgolv och -trappor, äldre dörrar, samt äldre snickerier.
- Äldre arkivdörr i metall, det enda spåret efter funktionen som Sjömanshus.
- Fönsterbänkar i kalksten.
- Tidigare huvudentré från gården, idag inbyggd i utbyggnaden från 1930-talet.

Värden på gården och i trädgården

Skyddsbestämmelsen k_1 avser själva byggnaden men det bedöms finnas värden på gården och i trädgården som bör bevaras. Dessa omfattas dock inte av bestämmelsen k_1 .

Värden som bör bevaras är:

- Gården som öppen yta stenlagd med gatsten.
- Avgränsningen mellan gård och trädgård i form av granitmur med trappa upp till trädgården, viktig historisk rumsavskiljare och karaktärsskapande i gårdsrummet.
- Trädgårdens terrasseringsmurar och gröna rum utgör en viktig lämning efter odlingar på fastigheten och viktig i upplevelsen av huset som en fritt liggande gård.

Gestaltning av ny bebyggelse

Gestaltungsprinciperna nedan sammanfattar hur den nya bebyggelsen bör utformas för att utgöra ett positivt tillskott i den kulturhistoriska miljön och för att inordna sig i stadsbilden.

För att Masthuggskyrkan, och till viss del även St Johanneskyrkan, ska kunna behålla sin identitetsskapande närvaro i stadsrummet är det av vikt att dess topografiska sammanhang bevaras och att ny bebyggelse utformas med samma tanke- och materialitet. Ny bebyggelse bör färgsättas så att den underordnar sig bergets siluett, färgskala och roll som fundament till Masthuggskyrkan och St Johanneskyrkan.

För hus 2 och 3 föreslås med anledning av detta en bestämmelse som anger att val av material och färgsättning ska ske med hänsyn till byggnadernas exponerade läge i staden. Byggnaderna kommer att utgöra en tydlig del av miljön kring Masthuggskyrkan och färgsättningen bör vara dämpad. Byggnadernas respektive översta våning ska ges en särskilt anpassad utformning, med till exempel mer dämpad färgsättning än övriga delar av fasaden, se figur 20-21 för möjligt utförande.

Vid Stigbergsliden finns många lager av historia och miljön kring Sjömanshuset är den sista bevarade delen av det ”gamla Stigberget”. Sjömanshuset är idag gatans äldsta byggnad vilket också ger gaturummet ett avbrott med sin avvikande skala, höjd och ålder. Med anledning av den nya bebyggelsens placering alldeles intill Sjömanshuset föreslås en bestämmelse för hus 1 som säkerställer en tydligt markerad sockelvåning med en fris som anpassas till Sjömanshusets lägre höjd. Detta gör också att gaturummet trappas upp för Stigbergsliden. Vidare ska nya fasader anpassas till omgivande bebyggelse avseende material, färgsättning och fönstersättning.

Som rekommendation bör också ny byggnad få ett avslut med en traditionell takutformning likt bostadshusen längre upp på Stigbergsliden.



Figur 22 Orange linjer visar den arkitektoniska trappningen uppför Stigbergsliden. Bestämmelser finns på plankartan som reglerar att ny bebyggelse vid Stigbergsliden ska förhålla sig till Sjömanshuset skala genom anpassning till den närmst liggande takfotslinjen (se orange linje längst till höger i bild), se figur 18 för möjlig utformning.



Figur 23 Utdrag ur gammal ritning över Sjömanshuset mfl som visar en tidigare byggnad i samma läge som hus 1 inom planområdet och där sockelvåningen gör att övergången till Sjömanshuset blir mer naturlig även om byggnaden till höger är två våningar högre.

Friytor

Mellan del av det västra huset vid Kjellmansgatan och huset vid Stigbergsliden anordnas en gemensam gård. Samtliga lägenheter har möjlighet att utföras med egen uteplats eller har tillgång till gemensam uteplats på gården. Områdets närhet till Masthuggsberget är också en tillgång.

Sol – och dagsljus

Den nya bebyggelsen ligger i en nordost-vänd sluttning vilket för de enkelsidiga bostäderna åt nordost innebär tillgång till solljus under morgon och förmiddag under sommarmånaderna. Bostäderna som vetter mot Kjellmansgatan är vända mot sydväst och får sol från mitt på dagen och under eftermiddag och kväll under sommarmånaderna. Dessa bostäder har även relativt goda solljusförhållanden under vintermånader. I övrigt är skuggbilden generellt stor i stadsmiljö på vintern eftersom solen står lågt. Den form på bebyggelsen som är möjlig här är fördelaktig ur solhänseende då inga slutna gårdar eller några mörka hörn i kvarter eller liknande skapas. Bebyggelsen ligger även högt i förhållande till omgivningen, även bostäderna som vetter mot nordost i de nedersta våningarna vid Kjellmansgatan och de sydvända lägenheterna vid Stigbergsliden, och relativt fritt. Sammantaget bedöms acceptabla dagsljusförhållanden gälla.

Lek och rekreation

Närlek ska anordnas på gården (kvartersmark) mellan de föreslagna husen. Möjligheterna för lek och rekreation i närområdet är stora, med närhet till tex Masthuggskyrkans område inom några hundra meter. Slottsskogen nås inom 7–800 meter.

Naturmiljö

I samband med exploatering av området kommer uppskattningsvis 6–8 träd med en stamdiameter om ca 50 cm att behöva tas ned. Ett större träd har försetts med krav på marklov för fällning.

Kompensationsåtgärder

Ett genomförande innebär att träd kommer att tas ned inom området, se ovan. För att kompensera för de värden som går förlorade föreslås två åtgärder genomföras i närområdet.

- Blottläggning av berget längs Kjellmansgatan.
- Iordningsställande av Johannesplatsen, öster om Johanneskyrkan, för närlek och vistelse

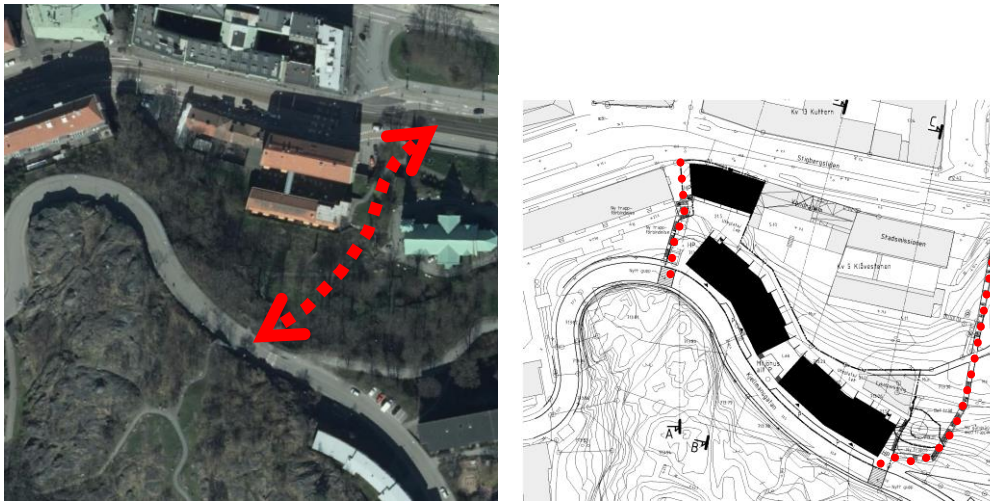
En naturlig kompensation för de träd som tas ned till följd av exploateringen hade varit att plantera nya träd i närområdet. Park- och naturförvaltningen har undersökt möjligheten till detta men bedömer att trädplantering inom tex Masthuggskyrkans närområde inte är möjligt av utrymmesskäl och inte heller lämpligt på grund av utsiktsmöjligheterna från berget. Inom naturmarken och slänten kring Johanneskyrkan mm, är trädbeståndet tillräckligt.

Trafik

Gångtrafik

Ett genomförande innebär att befintlig gångväg och trappor i den östra delen måste byggas om och flyttas. Idag ligger gångvägen delvis inom kvartersmark (privat mark) och vid ombyggnad lokaliseras den helt till allmän plats och får en genare sträckning, se möjlig sträckning i högermarginalen i figur 17.

I den västra delen av planområdet avses en ny gångvägsförbindelse bestående av trappor anläggas mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Förbindelsen avses bidra till att skapa en gen väg mellan bostäderna vid Kjellmansgatan och Stigbergsliden och underlättar bland annat tillgängligheten till kollektivtrafiken. På grund av höjdskillnaderna kommer trappen till viss del att gå i schakt mellan intilliggande bebyggelse.



Figur 24 Till vänster - viktig övergripande koppling. Till höger – planerade nya gångvägar.

Kollektivtrafik

Med nya och förbättrade gångförbindelser mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden kommer tillgängligheten till kollektivtrafiken längs Stigbergsliden att förbättras.

Biltrafik

Planområdet ligger intill befintliga stadsgator med kommunal standard - Stigbergsliden och Kjellmansgatan. De berörda gatorna bedöms ha kapacitet för den tillkommande trafiken.

Parkering

Inom kvarteret kommer mellan 170–205 lägenheter i varierande storlek att byggas. Oavsett antal kommer en majoritet små lägenheter att anordnas på grund av det enkelsidiga suterrängläget under Kjellmansgatans nivå och suterrängläget samt bullernivåerna vid Stigbergsliden. För att utreda parkeringsbehovet för bebyggelsen och den föreslagna lägenhetsfördelningen och storlekarna har en mobilitetsutredning enligt stadens riktlinjer för mobilitet och parkering antagna 2018 genomförts.

Cykel

Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering anger att det för flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning krävs minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelplatserna för besökare eller tillfällig användning av boende ska placeras i nära anslutning till husets entréer. Parkeringstalet för cykel utgår från genomsnittligt antal boende per lägenhet i flerbostadshus (cirka 1,8 boende per lägenhet). Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del små lägenheter kan parkeringstalet sänkas utifrån förväntat antal boende per lägenhet. Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del stora lägenheter kan parkeringstalet höjas på motsvarande sätt.

I utredningen bedöms andelen små lägenheter möjliggöra anpassning av behovet av cykelparkering med -0,5 cykelplatser(cpl)/lägenhet(lgh) från 2,5 cpl/lgh till 2,0 cpl/lgh (varav 0,5 vid entré/nära entré). Det ger ett behov av plats för cirka 350 - 410 cyklar inom planområdet, beroende på antal lägenheter och lägenhetsstorlek.

Detaljplanen medger att cykelparkering kan anordnas inomhus i särskilt cykelförråd eller i förråd i huvudbyggnaderna samt utomhus invid de föreslagna husen.

Bil

Normalspannet/ingångsvärdet för det aktuella området i staden och för samtliga lägenhetsstorlekar är enligt stadens riktlinjer för parkering (antagna 2018) mellan 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet. För att applicera värdet 0,5 krävs inga särskilda åtgärder och för att närma sig ett parkeringstal på 0,2 platser per lägenhet krävs särskilda åtgärder samt en utredning som motiverar reduktion. Reduktionen bestäms enligt aspekterna lägesbedömning, projektanpassning och mobilitetslösningar. Enligt riktlinjerna kan man för små lägenheter (35 m² eller mindre) anta att parkeringsbehovet är mycket litet. För projektet bedöms det finnas faktorer som motiverar en reducering från utgångsvärdet 0,5. Staden bedömer att det bland annat är mer angeläget att åstadkomma så många bostäder som möjlighet i de volymer som är aktuella, än att anlägga parkeringsgarage i ett eller flera av våningsplanen. På grund av stadsbilden och planområdets läge i anslutning till Masthuggskyrkan är det inte aktuellt med ett högre våningsantal som kompensation för ett eventuellt parkeringsplan. Möjligheterna till reducering har bedömts medföra ett parkeringsbehov om 0,25–0,3 bilplatser per lägenhet (vid cirka 75 % små lägenheter under 55m²) beroende på vilka mobilitetsåtgärder som genomförs. Läs vidare i mobilitetsutredningen för motiv till reducering.

Nedan redovisas ett urval av de mobilitetsåtgärder som avses genomföras:

- Startpaket med information till nyinflyttade om lokala målpunkter, hållbart resande och fysisk gåva som underlättar resa utan bil.
- Kostnadsfritt kollektivtrafikkort 30 dagar för nyinflyttade
- God cykelparkering med bra faciliteter och plats för lastcykel
- Årlig mobilitetsaktivitet
- Lokalisering av parkering i samlade parkeringsanläggningar utanför bostadshusen för samnyttjande av ytor
- Bekostar åtgärder på befintliga gångvägar mm.

Figur 25 och 26 nedan visar en sammanställning av det framräknade behovet av bilparkering för boende och besök, efter reducering, för två alternativ vad gäller antal lägenheter, andel smålägenheter samt antal mobilitetsåtgärder. Bilpoolsplatser tillkommer.

	Antal lgh	Ingångsvärde bpl/lgh	antal bpl	Lägesbedömning	Projektanpassning	Mobilitetslösningar	Total reduktion	P-tal efter reduktion	Totalt behov bpl
Sverigehuset	170	0,5	85	-0,05	-0,05	-0,10	-0,20	0,3	51

Figur 25 Förslaget antal bilplatser efter reducering, för alternativ med 170 lägenheter.

	Antal lgh	Ingångsvärde bpl/lgh	antal bpl	Lägesbedömning	Projektanpassning	Mobilitetslösningar	Total reduktion	P-tal efter reduktion	Totalt behov bpl
Sverigehuset	204	0,5	102	-0,05	-0,05	-0,15	-0,25	0,25	51

Figur 26 Förslaget antal bilplatser efter reducering, för alternativ med 204 lägenheter.

Normalspannet för verksamhetslokal (handel) är 0-13 bpl/1000 m². För verksamhetslokalen bedöms lägesbedömningen för planområdet möjliggöra ett p-tal i den lägre delen av normalspannet. Rimligt behov av parkering bedöms ligga mellan 0-5 bpl/1000 m² med max 1 bilplats för personal. Detaljplanen ställer krav om minst 100 m² verksamhetslokaler mot Stigbergsliden. Utifrån detta bedöms en (1) parkeringsplats behövas för verksamheterna.

Detaljplanen möjliggör att behovet av bilparkering löses genom anordnande av ett eller flera garagevåningar på våning - 1 (och eventuellt -2) i byggnaderna vid Kjellmansgatan. Infart sker i sådant fall via ramp, sannolikt vid den västra gaveln på hus 2. Drygt 15

platser, inklusive besöksparkering kan även anordnas i markparkering (inom kvartersmark) på bjälklag i nivå med Kjellmansgatan.

Exploatören har dock tecknat ett hyresavtal om 35 platser med Brf Masthugget som har vakans i sin parkeringsanläggning i närheten av planområdet. Dessa platser kan nyttjas som alternativ till att anordna garagevåningar inom den nya bebyggelsen. Vid ett nyttjande av hyresavtalet enligt det framräknade behovet kommer det ändå att anordnas cirka 15 platser som markparkering inom kvartersmarken för planen. Vid ett genomförande där parkeringsbehovet tillgodoses i angränsande parkeringsanläggning och med ett reducerat parkeringsantal enligt mobilitetsutredningen. Avtal har tecknatss mellan staden och exploatören för att säkerställa parkeringsförsörjningen genom detta alternativ. Vid bygglovsprövning ska exploatören visa att villkoren i avtalet uppfylls.

Framtida väg- och spårtunnlar

Göteborgs stad utför studier av möjliga lösningar för att binda samman spårvägstrafiken över älven. Som ett alternativ kan spårvägen gå i tunnel under del av planområdet. Inom område invid Kjellmansgatan betecknat med BT på plankarta anges därför en planbestämmelse om att ”Tunnel för trafikändamål får anläggas upp till 5 meter under den nivå som anges i halvcirkel”. Nivån i halvcirkeln anges till +20 meter över nollplanet. Bestämmelsen och den nivå som anges i halvcirkeln anger ”Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, spontning, borring, pålning eller andra ingrepp. Nivån får underbyggas vid byggande av tunnel för trafikändamål”.

Bestämmelserna syftar till att säkerställa tillräcklig bergtäckning mellan eventuella framtida kommunikationsanläggningar (väg-/spårtunnlar) och föreslagen bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse längs Kjellmansgatan berörs av bestämmelserna. Föreslagen lägsta golvnivå kommer vara mellan +21,5 och +22,0 meter över nollplanet. Det ger en marginal om cirka 1-1,5 meter för grundläggning, vilket är acceptabelt med bakgrund av vilka metoder för berguttag som är aktuella. Läs vidare under ”Grundläggning”. Metodval kommer att säkerställas i avtal.

En eventuell tunnelanläggning genom berget kommer om aktuellt att behöva utgå från befintliga spår vid rondellen mellan Första Långgatan och Stigbergsliden. Med den sektion som en tunnelanläggning bygger kommer det att finnas en bergtäckning om minst 5 meter upp till nivån +20.

Begränsning i djupled för ny bebyggelse inom planområdet innebär även ett avstånd till andra underjordiska anläggningar. Inom de områden där ingen begränsning satts för lägsta schaktdjup kommer inga nya tunnlar att anläggas. Läs vidare under ”Grundläggning” för krav på samråd inför markarbeten.

Grundläggning

Då området till största del utgörs av berg kommer sprängning att krävas. Vid val av arbetsmetoder för detta ska noga beaktas att vibrationer och andra störningar minimeras för att förhindra att den befintliga bebyggelsen skadas. Val av metod måste också beakta befintliga och framtida underjordiska tunnlar för infrastruktur i berget, se avsnitt ovan. Metoder för sprängning som kan bli aktuella och som har studerats under planarbetet är lin/vajersågning eller tätsömsboring, båda dessa metoder minskar påtagligt risken för störningar på omgivningen samt kvaliteten på kvarvarande berg. Sprängning mm får enbart ske ned till +20 meter över nollplanet. Sprickbildning och liknande får inte ske under denna nivå för att inte påverka bergkvaliteten. Hur sprängningar ska ske kommer att regleras i genomförandavtal. Formuleringar i avtalet kommer att samrådes med Trafikkontoret och exploatören.

Mot Kjellmansgatan kommer återfyllning inte att ske mellan husbyggnad och schaktvägg på grund av det stora jordtryck som skulle uppstå. Mellanrummet kommer att överbyggas med länkplattor så att en gångbana skapas längs Kjellmansgatan. Gångbanan kommer vara allmänt tillgänglig, vilket säkerställs i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kjellmansgatan eller Stigbergsliden. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; Svenskt Vatten publikation P 83.

Spillvattenanslutning ska ske till allmänt ledningsnät i Stigbergsliden. Hit kan allt spillvatten inom planområdet anslutas med självfall, dock måste spillvatten från källarvåning i huset vid Stigbergsliden pumpas till den allmänna ledningen. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

En anslutning per fastighet lämnas, varför den mest lämpliga lösningen behöver studeras djupare i kommande projekteringsarbete.

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kjellmansgatan eller Stigbergsliden. Takvatten och vatten från våningarna ovan gatan i husen vid Kjellmansgatan, kan ansluta med självfall till Kjellmansgatan. De nedre våningarna och gården kommer behöva pumpas till Kjellmansgatan eller anslutas med självfall till Stigbergsliden där anslutningspunkt också finns. Dagvattenbrunnar avses bland annat anläggas längs den gångväg som anordnas längs med den nordöstra fasaden på hus 1 och 2.

En anslutning per fastighet lämnas, varför den mest lämpliga lösningen behöver studeras djupare i kommande projekteringsarbete.

Innan avledning till allmän dagvattenledning i gata ska vattnet fördröjas inom kvartersmarken. Fördröjningen inom tomtmark föreslås dimensioneras så att den effektiva utjämningsvolymen motsvarar 10 mm nederbörd på samtliga hårdgjorda ytor anslutna till dagvattenledningsnätet. Med föreslagen exploatering har erforderlig magasinvolym beräknats uppgå till ca 20 m³. Genom att anlägga ett magasin om 20 m³ kan det utgående dagvattenflödet från planområdet därmed reduceras från 25 l/s till ca 20 l/s i samband med ett 10-årsregn. Således reduceras belastningen på det befintliga dagvattenledningsnätet nedströms jämfört med befintliga förhållanden. Ett underjordiskt fördröjningsmagasin kan anläggas under gårdsytan i den västra delen av planområdet. Planen medger utrymme för detta.

För att kunna säkerställa att negativa effekter inte uppstår för befintlig bebyggelse bör infiltrationsmöjligheter skapas genom att en del av dagvattnet tas omhand och återinfiltreras. En tänkbar lösning är att återinfiltrera en delmängd av dagvattnet från de nya husen i ett utsprängt dike med en dränering som leder bort vatten som ej kan infiltreras.

Förutsättningar finns för att bygga så att inga instängda områden skapas.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och utgör ett möjligt system för uppvärmning.

El, tele och bredband

I området finns befintliga transformatorstationer. Samråd får ske mellan exploatör och huvudman för ledningsnät för att diskutera lösning. Ledningsägaren har angett att inga nya transformatorstationer behövs.

Vid planområdet, längs norra sidan av Kjellmansgatan, finns starkströmsledningar som vid genomförandet kommer att behöva flyttas. Nytt läge bestäms i samråd med ledningsägaren.

Tele och bredband finns utbyggt i området och kan anslutas till föreslagen bebyggelse.

Avfall

En hållbar avfallshantering, med avfallsutrymmen som medger källsortering, eftersträvas. Utrymmena ska vara lättillgängliga.

All avfallshantering avser ske från Kjellmansgatan. Avfall från Stigbergsliden avses skickas till Kjellmansgatan genom sugteknik. Planen medger plats för miljöhus längs Kjellmansgatan.

Störningar

Buller

Till antagandeskedet har en bygglovhandling för Akustik, daterad 2018-12-19, tagits fram vilken bifogas till handlingarna. Bedömningen enligt utredningen är att utifrån förutsatta husplaceringar och planritningar beräknas de tre flerbostadshusen tillhörande Kv. Klåvestenen innehålla plankrav om ljudnivå från trafik vid fasad. I hus 1 innehålls plankrav genom tillämpning av ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Plankrav för ljudnivå vid uteplats beräknas innehållas för samtliga lägenheter i hus 1. Plankrav innehålls på samma sätt mot gården på hus 2 och 3 förutom vid det översta våningsplanet. För boende i lägenheter på det planet finns tillgång till gemensam uteplats på kvarterets innergård där plankrav innehålls.

Av bullerutredningen kan konstateras att bedömningen är att utifrån förutsatta husplaceringar och planritningar beräknas de tre flerbostadshusen tillhörande Kv. Klåvestenen innehålla plankrav om ljudnivå från trafik vid fasad. För att säkerställa en acceptabel ljudmiljö för de tillkommande bostäderna regleras bullernivåerna i planbestämmelser.

Sol- och skuggförhållanden

En studie har genomförts för att visa hur skuggorna faller av den nya bebyggelsen vid Kjellmansgatan. Relevanta datum att redovisa i solstudier är vår- och höstdagjämning samt sommarsolståndet (midsommar). Under vinterhalvåret är skuggbilden generellt stor och inte relevant att bedöma. Vår- och höstdagjämning ger ett normalläge och en bra indikation på förhållandena fram till och efter midsommar.

Se separat solstudie för skuggschema. Notera att studien inte visar skuggor av befintliga träd eller kombinationen av bebyggelse och träd.

Studien visar att vid vår- och höstdagjämning påverkar slagskuggan intilliggande hus i väster, Alexanderssons fastigheter, på morgonen och tidigt på förmiddagen. Runt lunch bedöms skuggningen upphöra. Vid midsommar uppkommer ingen nämnvärd skuggning tack vare det rakt sydliga läget.

För verksamheterna vid Stigbergsliden norr om den nya bebyggelsen vid Kjellmansgatan innebär planförslaget ingen förändring av solförhållandena på morgon och förmiddag under vår och höstdagjämning. Under samma tid på året skuggas den västra delen av slänten samt delar av Sjömanshuset och västra delen av Stadsmissionens fastighet

från lunchtid. Runt kl. 15 kommer den nya bebyggelsen att skugga i stort sett hela slänten och bebyggelsen, ej kyrkobyggnaden. Senare på eftermiddagen är skuggbilden generellt stor i området då solen går ner runt kl 18 vid denna tid på året. Runt midsommar, från kl 15, faller skuggor på hela Sjömanshusets gård och delar av Sjömanshuset samt på de övre delarna av slänten söder om Stadsmissionens fastighet. Kl. 17 kastar bebyggelsen skugga på ytterligare delar av slänten samt gaveln och västra delen av Stadsmissionens fasad, dock inte på uteplatsen bakom Johanneskyrkan eller kyrkobyggnaden.

Det bör noteras att det även idag är en omfattande skuggbild för Sjömanshuset och Stadsmissionen med anledning av topografin och befintligt trädbestånd.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Masthuggskyrkan är ett påtagligt landmärke och viktig ikon i Göteborgs stadsbild och kan ses från ett oändligt antal platser i staden. I planområdets närmst angränsande stadsmiljö och från hela staden är utblickar mot kyrkan även ständigt föränderliga på grund av befintlig topografi, växtlighet och bebyggelse. I de flesta lägen framträder inte kyrkan alls, i andra vyer framträder tornet eller endast delar av kyrkobyggnaden bakom en förgrund av bebyggelse och i vissa vyer framträder kyrkan och berget som tydliga solitärer. Vyerna av Masthuggskyrkan där också hela den vegetationsklädda bergshjässan med kyrkobyggnaden i sin helhet framträder är i minoritet och kan upplevas främst från andra höga höjder i staden, såsom Älvsborgsbron, Ramberget och i vissa vyer från Lindholmen. Trots denna variation bibehåller kyrkan sin ställning som ikonbyggnad och karaktärskapande i stadsbilden.



Figur 27 Från Älvsborgsbrons södra fäste. Kyrkan och berget är tydliga solitärer och landmärken.



Figur 28 Från Majorna. Endast kyrkans torn och delar av taket framträder ovan en förgrund av byggnader.



Figur 29 Från Stena Danmarksterminal. Endast kyrkans tak och delar av tak framträder ovan en förgrund av byggnader.



Figur 30 Från Skansen kronan. Endast kyrkans torn och del av tak framträder ovan en förgrund av byggnader. Bergets topografi framträder.

Den förtätning som möjliggörs av planförslaget innebär att del av Masthuggsbergets slänter kommer bebyggas och att vegetation i slänten till stor del kommer att tas ned. Kyrkobyggnaden och dess siluett på berget samt bergets topografi kommer fortsatt att vara synligt och karaktärsgivande i stadsbilden. Föreslagen bebyggelse följer topografin och trappar av åt väster. Den nya bebyggelsen utgör en naturlig komplettering av den befintliga stadsmiljön och bedöms smälta in i lapptäcket av bebyggelse i slänterna kring Masthuggsberget. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon negativ påverkan på stadsbilden eller landmärket Masthuggskyrkan. För att tydliggöra bedömningen och illustrera hur den planerade bebyggelsen kan se ut i miljön har flera fotomontage tagits fram, se separat bilaga *Konsekvensbeskrivning stadsbild*.

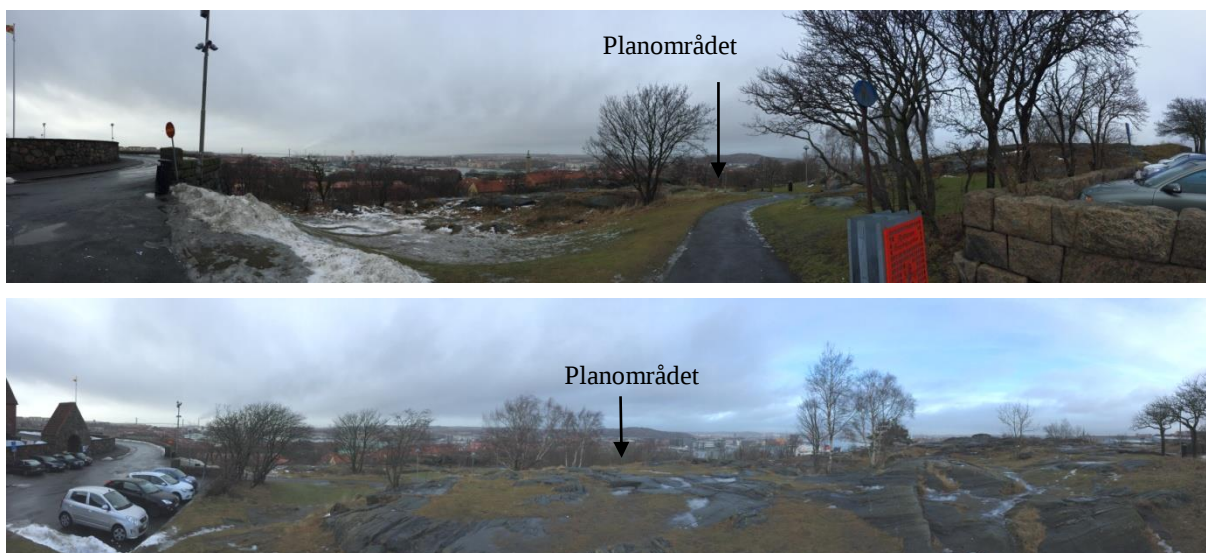
Utsikt från Masthuggsberget

Förslaget bedöms inte ge upphov till negativa effekter på allmänhetens möjligheter till vackra utblickar eller överblick över staden. De element som utsikten innehåller och de värden som utsikten och solförhållandena har för besökaren bedömts sammantaget inte påverkas. Havet, älven, stadsdelarnas utbredning, landmärken med mera kommer fortsatt att vara dominerande i vyerna från berget. Möjligheterna till eftermiddags- och kvällssol på platsen påverkas inte. Den nya bebyggelsen innebär, från vissa platser kring kyrkan och på berget, en till största delen begränsad förändring av utsikten och utsiktsmöjligheterna mot norr och öster. Från vissa platser kommer bebyggelsen inte att synas alls. Föreslagen högsta nockhöjd bedöms även innebära att den nya bebyggelsen kommer smälta in i befintligt taklandskap och komma att bli en del av utsikten samt utgöra ett alla de element som bygger staden man betraktar.

De specifika vyer som bedöms relevanta att konsekvensbeskriva är:

- 1) Vy mot norrut, i förlängningen av gångvägen mellan kyrkan och Kjellmansgatan
- 2) Vy från bergets norra spets/tunga mot nordost och öster
- 3) Vy nordost om kyrkan, mot norr

Från övriga delar av berget och området närmst kyrkan bedöms ingen förändring ske. Bebyggelsen kommer knappt vara synlig bakom berget eller befintlig växtlighet.

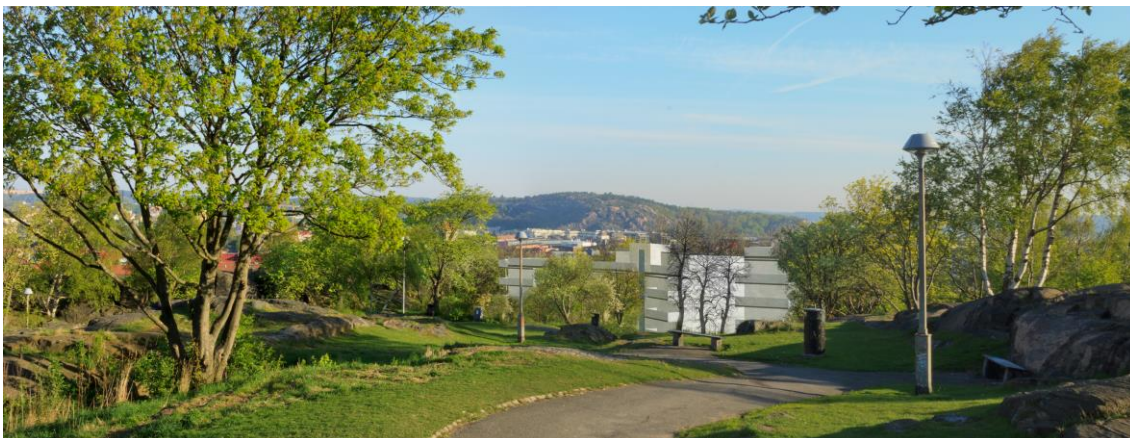




Figur 31 Överst: Panoramavy från kyrkporten. Mitten: Panoramavy från berget strax norr om kyrkan. Nederst: Panoramavy från gatan väster om kyrkan. Bebyggelsens läge markerad med vit linje. Planområdets läge markeras med pil och syns inte i bilderna.

1) Vy mot norr

I vyn mot norr, i förlängningen av gångvägen, kommer den nya bebyggelsen vara framträdande i fonden men Ramberget är fortsatt ett dominerande inslag i bilden. Beträktaren befinner sig i höjd med eller högre än föreslagen bebyggelse och utblickar är möjliga över taken. Den nya bebyggelsen bedöms även komma att utgöra ett naturligt inslag i den stadsbild som uppenbarar sig i vyn. I det här läget har betraktaren även utsikt åt både öster och väster. Ju mer man närmar sig de nya husen, desto mer kommer volymerna att framträda, men desto mindre bedöms utsikten vara en viktig faktor för betraktaren då man samtidigt rör sig nedåt och närmar sig bebyggelseranden där utsikten inte är lika påtaglig och där topografin och växtlighet begränsar utsikten.



Figur 32 Promenaden från Masthugskyrkan ner mot Kjellmansgatan, vy mot norr och Ramberget i fonden. Den nya bebyggelsen anas som grå volymer bakom växtligheten. Observera att vegetation som idag står i vyn har tagits bort ur bilden för att tydligare visa omfattningen av de nya volymerna. (Bild: Abako)

2) Vy mot nordost och öster

Från den del av berget där Kjellmansgatan kröker runt en bergtunga kommer utsikten åt nordost och öster att förändras. Höjdnivåerna varierar kraftigt och berget ligger på mellan +35–45 meter över nollplanet i förhållande till +48 meter som planen medger som högsta nockhöjd. Från den yttersta delen av tungan bedöms förslaget ge upphov till negativa effekter då delar av vyn mot älven begränsas. Marken är dock inte tillgänglig och har en begränsad mängd besökare. Vyn åt öster och centrala staden är idag även begränsad av befintlig växtlighet.





Figur 33 Vy mot nordost. Hus 2 anas under horisontlinjen och blir en del av utsikten, gul streckad linje markerar husets högsta höjd. Hus 3 kommer i denna vy delvis framträda bakom växtligheten till höger i bild (åt öster).

3) Vy mot nordväst

Bebyggelsen kommer även att synas från berget nordost om kyrkan, men betraktaren har goda utblicksmöjligheter över de nya volymerna. Som referens ses i figur 39 nedan befintlig bebyggelse vid Kjellmansgatan 7, som höjer sig 4 våningar ovan Kjellmansgatan. Gatunivån ligger där på ca +34 meter över nollplanet och vid östra delen av planområdet på ca +32-33. Bebyggelsen bedöms från denna vy att utgöra en naturlig fortsättning av stadsmiljön.



Figur 34 Vy från bergets högsta punkt mot planområdet. Till höger i bild anas taket på befintlig bebyggelse vid Kjellmansgatan 7 (4 våningar). Kjellmansgatans krök gömmer sig bakom växtligheten i bilden och markeras med en pil.



Figur 35 Panoramavy från bergets högsta punkt mot öster och centrala staden.

Utsikt mot Masthugget

För att tydliggöra konsekvenserna av föreslagna bebyggelsen har ett fotomontage tagits fram. Bedömningen är att nedanstående bild visar att den föreslagna bebyggelsen smälter in i stadsbilden.



Figur 36 Vy från älvrummet mot den föreslagna bebyggelsen. Den röda pilen visar den nya föreslagna bebyggelsen längs med Kjellmansgatan.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse invid Stigbergsliden placeras något indragen från gatan jämfört med Sjömanshuset varvid den äldre byggnaden fortsatt bedöms vara synlig när man rör sig längs gatan. Den nya bebyggelsens höjd är visserligen påtagligt högre än Sjömanshuset men ansluter till övrig, omgivande bebyggelses skala och bedöms därmed bidra till en fungerande helhet.

Föreslagen bebyggelse minskar ur vissa vinklar, främst från norr, den på avstånd synliga delen av Masthuggsberget. Bebyggelsen sträcker sig dock inte över berget och kyrkan och såväl kyrktornet som den övriga byggnadskroppen kommer fortsatt att vara synlig på avstånd.

Den befintliga naturstenstrappan och avsatsen med sittmöjligheter i den östra delen av området, en liten del av muren längs Mattsonsliden samt stödmurar och terrasseringar i den övre delen av Sjömanshusets trädgård tas bort. Dess kulturhistoriska värden går därmed förlorade.

Naturmiljö

Ianspråktagande av området leder till att 6-8 större träd bestående av de rödlistade arterna alm och ask behöver tas ned. En genomgång av erforderliga kompensationsåtgärder har genomförts av Park- och naturförvaltningen, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret, se avsnitt om Naturmiljö på sidan 24.

Påverkan på luft

Ett tillskapande av föreslaget antal bostäder och verksamheter på aktuell plats bedöms ha en marginell påverkan på biltrafiken, och därmed emissionerna till luft. Förtätningen sker i kollektivtrafiknära läge vilket är positivt. Enligt Miljöförvaltningen i Göteborgs stad så anses luftkvaliteten på platsen klara gällande miljökvalitetsnormer och någon fördjupande utredning har inte ansetts nödvändig. Detta baseras övergripande dels på områdets läge i förhållande till källan och dels på att mätningar i närområdet visar att normerna klaras. Mer detaljerat baseras slutsatsen rörande normerna och fortsatt utredning på följande:

1. Avståndet till Oscarsleden är betydande

Oscarsleden den stora utsläppskällan i området och avståndet dit är relativt långt. Detta i sig självt indikerar att halterna skulle vara under normnivåerna.

2. Topografiska förhållandena

Den planerade bebyggelsen ligger betydligt högre än Oscarsleden vilket gör att omblandningen innan föroreningarna når området är stor. Samtidigt skärmas området av via den kraftiga bergsskärning av Stigberget som leden går i vilket minskar spridningsrisken och ökar avståndet till det aktuella området.

3. Lokala förhållandena i Stigbergsliden.

Stigbergsliden är ett relativt brett gaturum med lite trafik (3500 fordon år 2016). Det är också välventilerat beroende på placering topografiskt mm, vilket gör att risken för instängningseffekter i gaturummet är litet. Sammantagen bedöms det därför inte finnas risk för att normerna överskrids i gaturummet.

4. Närliggande mätning närmare leden visade nivåer under normerna.

Miljöförvaltningen genomförde år 2013 en mätning på parkeringsplatserna mitt emot Masthuggstorget i öppet läge mot leden. Mätplatsen är på liknande avstånd till leden som planerad bebyggelse men också i nivå med leden. Dessa mätningar visar nivåer väl under gällande normer för både kvävedioxid och partiklar. Övriga förutsättningar ovan gör att risken att normerna överskrids för den planerade bebyggelsen är obefintlig.

Påverkan på vatten

Dagvattnet från området kommer primärt från takytor och bedöms inte innehålla föroreningar. Förslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer, MKN, för vatten riskerar att överskridas.

Miljömål

De miljömål som främst bedöms beröras är:

Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning samt Ingen övergödning.

Planområdet ligger centralt i staden med god tillgång till kollektivtrafik och angränsande gång- och cykelbanor. Topografin begränsar cykelanvändandet något, men till exempel elcykel eller närheten till hållplats vid Bangatan underlättar resandet. Ett antal mobilitetsåtgärder kommer att genomföras för att minimera parkeringsbehov, dessa säkerställs genom att ett mobilitetsavtal har tecknats mellan staden och exploatören.

God bebyggd miljö

Bostäder i centrala delar av staden minskar behovet av transporter för att nå service. Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ett antal mobilitetsåtgärder kommer att genomföras för att minimera parkeringsbehovet och därmed bilanvändningen. Planområdet kommer enbart generera en begränsad mängd trafik och ha en begränsad påverkan på ljudmiljön i staden. De nya bostäderna bedöms uppfylla bullerkraven i gällande förordning. Upplevelserik närrekreation är tillgänglig på Masthuggsberget och i Slottsskogen som nås på andra sidan Kjellmansgatan respektive ca 500 meter. Den nya bebyggelsen har anpassats till omgivningen och planförslaget innebär ett stärkt skydd för Sjömanshusets kulturhistoriska värden.

Störningar

Buller

Området är utsatt för trafikbuller men bebyggelsen kan utföras så att acceptabla ljudförhållanden såväl inomhus som på uteplatser kunna åstadkommas.

Sol- och skuggförhållanden

Föreslagen bebyggelse ger upphov till ökad skuggning av intilliggande, befintliga bostäder och verksamheter.

Påverkan för grannfastigheten åt väster (Alexanderssons) är begränsad till några timmar under morgon/förmiddag på vår och höst vilket inte bedöms utgöra en betydande negativ påverkan. Solförhållandena är i övrigt mycket goda.

För verksamheterna vid Stigbergsliden, norr om den nya bebyggelsen vid Kjellmansgatan, innebär förslaget inga förändringar på de goda solförhållandena under morgon, förmiddag och på sommarhalvåret till viss del även tidig eftermiddag. Den nya bebyggelsen kommer dock att kasta skuggor och påverka möjligheterna till eftermiddagssol på vår och höst samt under sommarhalvåret då planområdet ligger direkt söder om samt på högre höjd. Områdets topografi och befintligt trädbestånd innebär dock att skuggbilden är relativt stor redan idag. Den nya bebyggelsen bedöms därför innebära en negativ påverkan då förslaget sannolikt försämrar de redan idag begränsade möjligheterna till solinfall. Detta gäller främst för Stadsmissionens fasad och gård, Sjömanshusets fasad och gård bedöms idag främst ha sol enbart under morgon och förmiddag. Planförslagets förändring av skuggbilden bedöms inte innebära en negativ påverkan för Sjömanshuset.



Figur 37 Skärmdump från Google street view, juni 2017. Solen står högt på himlen och träd som står en bit upp i slänten söder om Sjömanshuset kastar relativt långa skuggor mot Stigbergsliden.

Norrslänten och befintlig växtlighet innebär att möjligheterna till kvällssol redan idag är kraftigt begränsade varför den nya bebyggelsens påverkan under denna tid inte bedöms relevant att beakta.

Översvämningsrisk

Ingen översvämningsrisk till följd av höjda vattennivåer bedöms förekomma.

Sociala konsekvenser

En social konsekvensanalys av planförslaget har genomförts av Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Sammanfattningsvis bedöms att;

- Förslaget påverkar biotopen och därmed upplevelsen av området markant, ett ianspråktagande av området förändrar områdets karaktär från naturlig till mer urban.

- Utblickarna från naturområdet norr om Masthuggskyrkan, som är viktiga för boende i hela staden liksom besökare, kommer delvis att skymmas av de föreslagna husen vid Kjellmansgatan.
- Ny bebyggelse i form av bostäder bidrar till att öka den upplevda tryggheten i området.
- Ny respektive förbättrade trappor ökar tillgängligheten till området, fler alternativa vägar är även bra ur trygghetsperspektiv samt för att nå service och kollektivtrafik.
- Närboende kan påverkas av förändrade utsiktsförhållanden samt, under vissa tider, av skuggning från den föreslagna bebyggelsen.
- Bostadsbebyggelse kan negativt påverka det upplevda lugnet och avskildheten som råder inom kvarteret.
- Bebyggelse innehållande ytor för verksamheter (invid Stigbergsliden) gör att såväl befintliga som nya verksamheter kan utvecklas, vilket är positivt ur ett allmänt service- och trygghetsperspektiv och upplevelsen av området.
- Fler boende kan leda till ökad belastning på omgivande offentliga miljöer.

Nya bostäder i en tidigare obebyggd slänt innebär även en förändring av upplevelsen av gårdssidan för de verksamheter som ligger längs med Stigbergsliden och idag har en i princip helt skyddad gård åt söder. I Sjömanshuset bedrivs just nu vandrarhem och i S:t Johanneskyrkan och fastigheterna väster om kyrkan bedriver Stadsmissionen sin verksamhet. Området kommer att bli mer befolkat, vilket i sig är positivt, men som naturligtvis är en förändring för intilliggande verksamheter. Förändringen bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan.

Den nya gångvägen i väster hamnar delvis på en yta som Stadsmissionen nyttjar för uteaktiviteter, se bild nedan. Ytan kommer att utökas till vänster i bild som kompensations för detta. Som kompensations för naturmark som tas i anspråk kommer även Johannesplatsen att iordningsställas, läs mer under Kompensationsåtgärder, sidan 24.



Figur 38 Vy över boulebana bakom S:t Johanneskyrkan. Gångbanans ungefärliga nya läge markeras med röd linje.

Övrigt

Stigbergsliden kan inte stängas av under byggtiden vilket innebär att arbete kommer ske ”inifrån” området och från Kjellmansgatan. Framkomligheten på Kjellmansgatan kan i perioder under byggtiden vara begränsad.

Planområdet är inom riskområde för sekretessbelagd berganläggning. Detta innebär att alla former av vibrationsskapande arbeten (t.ex. schaktning, pålning, spontning, sprängning m.m.) kan komma att beröras av restriktioner. För att skydda anläggningen kan också begränsning i form av lägsta tillåtna grundläggningsnivå bli aktuell.

Innan bygg- och marklov beviljas ska samråd ske med anläggningens ägare för bedömning om åtgärdens påverkan på anläggningen. Under projektering ska ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” följas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Fredrik Norrå
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Olof Halvarsson
Radar arkitektur

