



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2018-08-28

Diarienummer: 0627/05

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

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

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 13 december 2011 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 26 augusti – 6 oktober 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och Majornas bibliotek under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Samråds- och informationsmöte har hållits torsdagen den 17 september kl. 17.30–19.00 på stadsbyggnadskontoret.

Sammanfattning

Totalt har 37 yttranden kommit in, varav 20 stycken kommer ifrån myndigheter och förvaltningar, 7 ifrån sakägare i området och 10 stycken ifrån övriga. De flesta (avse-ende såväl remissinstanser som sakägare och övriga) är positiva till bebyggelse inom området men flera har synpunkter på exploateringsgraden och förslagets påverkan på landskapsbilden.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller påverkan på landmärket Masthuggskyrkan och utsikten från Masthuggsberget, trafiksäkerhet på Kjellmansgatan, påverkan på omgivande bebyggelse vid sprängning, hydrogeologi, farligt gods och på-verkan på naturvärden. Övriga synpunkter gäller bland annat gångvägar mellan Stig-bergsliden och Kjellmansgatan/Masthuggsberget, oklarheter kring området betecknat som torg, tekniska svårigheter vid nybyggnad, parkering, dagvattenhantering, avfalls-hantering, trygghet och tillgänglighet, verksamheter i bottenvåningar och gestaltning av nya byggnader.

Samtliga remissinstanser, sakägare och boende i området som haft synpunkter på exploateringsgraden förespråkar lägre bebyggelse i enlighet med tidigare programförslag, medan flera övriga svar efterfrågar tätare och högre bebyggelse. Flera instanser anser att gångvägarna behöver studeras ytterligare i ett större sammanhang och att det behöver förtydligas hur ytan betecknad som torg ska användas och fungera.

Kontoret har bedömt att bebyggelsen bör sänkas med en våning vid Kjellmansgatan med hänsyn till stadsbilden. Gestaltningen av byggnaden vid Stigbergsliden hanteras i planbestämmelser. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Sjömanshuset inkluderas i planen.

Angående utredningar så har dagvattenutredning och solstudie kompletterats. Mobilitetsutredning och byggnadsutredning för Sjömanshuset har tillkommit.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar och förtydligande i planhandlingarna eller underlaget.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret anser att det föreslagna uppförandet av bostäder är viktigt för staden. Fastighetsnämnden får ta ställning till de ekonomiska förutsättningarna under utställningsskedet. Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Energi AB Fjärrvärme

Har inget att erinra.

3. Göteborg Energi Nät AB

Vi bedömer att tillkommande exploatering vid uppvärmning med fjärrvärme kan försörjas med det befintliga nätet med viss förstärkning och ombyggnad av lågspänningsnätet.

Det är mycket viktigt att ni i ert kommande planarbete tar hänsyn till Göteborg Energi Nät AB:s behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Separat avstämning har skett med handläggare hos Göteborgs Energi. Ledningar i Kjellmansgatan kommer att behöva flyttas. Exploatören har tagit del av yttrandet och kommer samråda med GENAB om ledningsflytt och servisanslutningar inför byggnation. Handläggaren har bedömt att det inte kommer behövas någon ny transformatorstation.

4. Göteborg Energi Gasnät AB

Har en ledning i området som bör beaktas. Bifogar karta.

Kommentar:

Ledning verkar enligt kartan finnas i Stigbergsliden och i Kjellmansgatan. Planen berör inte gatumark, frågan hanteras i byggskedet. Exploatören har tagit del av yttrandet.

5. Göteborg Energi GothNet AB

Har inget att erinra. Informerar om att de kan förlägga rör, leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns.

Kommentar:

Noteras. Exploatören har tagit del av yttrandet.

6. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inga synpunkter på förslaget då parkering löses på egen tomtmark.

Kommentar:

Parkering kommer att anordnas som kantstensparkering inom kvartersmark och genom avtal i närliggande parkeringshus. Möjlighet finns att även anlägga parkeringsgarage i ett av husen vid Kjellmansgatan, om parkeringsbehovet kräver det.

7. Kretslopp och vattennämnden

Avfall: Anser att angöringsförhållandena för renhållningsfordonen som ska hämta avfall behöver studeras närmare, både vid Stigbergsliden och vid Kjellmansgatan där lastzon rekommenderas. Kretslopp och vatten vill vara med i dessa diskussioner inför granskningen.

Grovavfallsrum är ett bra alternativ för grovsopshantering. Om en lösning med container väljs istället behövs en lämplig yta där den kan stå och enkelt kan hämtas.

VA: Befintliga ledningar finns i området att ansluta till. Planområdet ligger nära berganläggning så Kretslopp och vatten skall kontaktas innan sprängning genomförs.

Dricksvatten: Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kjellmansgatan alternativt Stigbergsliden. Om högre vattentryck önskas får fastighetsägaren ordna och betala detta.

Spillvatten: Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Stigbergsliden. Kapaciteten bedöms vara god.

Dagvatten: Tillräckligt med plats för fördröjningsmagasin enligt utförd dagvattenutredning måste säkerställas i det fortsatta planarbetet. Efter fördröjning leds vattnet till dagvattenledning i Stigbergsliden, ledningen bedöms ha tillräcklig kapacitet.

Marken kring byggnaden bör utformas så att vatten rinner bort från huset till insamlingspunkt för dagvatten, och bredvid huset ner mot Stigbergsliden för att undvika instängda områden vid skyfall.

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

Trädplantering: Grundregeln är att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Vid avsteg ska avtal tecknas med Kretslopp och vatten.

Berganläggning: Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras innan sprängning påbörjas.

Ekonomi: Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 1 000 kkr enligt VA-taxa för år 2015. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckningen för VA-kollektivet blir 1000%.

Kommentar:

Avfall: Plats för miljöhus finns vid Kjellmansgatan, planen medger byggrätt för komplementbyggnad. Sannolikt kommer alla sopor att sugas till station vid Kjellmansgatan för hämtning av renhållningsfordon. Exploatören anger att det är tekniskt möjligt att lösa sophanteringen på detta vis. Hämtning vid Stigbergsliden är därmed inte aktuell.

VA, dricksvatten, spillvatten: Information om ledningar noteras. Exploatören har tagit del av yttrandet.

Stadsbyggnadskontoret har stämt av lämplig ledningslösning med handläggare på kretslopp och vatten samt haft ett separat samråd med huvudman för en av tunnarna. Samråd ska ske enligt stadens anvisning för markarbeten.

Dagvatten: Marken där fördröjningsmagasin föreslås i utredningen är inte aktuell för bebyggelse, utrymme bedöms finnas inom kvartersmarken. Exploatörens arkitekt har tagit fram en kartbild över höjder inom området. Med kartbilden som underlag gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att området går att bebyggas utan att instängda områden skapas. Kartbilden läggs in i planbeskrivningen. Frågan har även hanterats i en uppdaterad dagvattenutredning som biläggs granskningshandlingarna. Beskrivning om dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen.

Klimatanpassning: Bestämmelse har införts.

Trädplantering: Planen reglerar eller ställer inga krav på trädplantering, enbart bevarande av befintligt träd. Exploatören har tagit del av yttrandet.

Berganläggning: Lägsta nivå för schaktning mm regleras i detaljplanen. Exploatören informeras om att samråd krävs. Se kommentar under VA, dricksvatten, spillvatten ovan.

Ekonomi: Noteras.

8. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen tillstyrker förslaget med två förbehåll: Det första rör höjder och volymer, vilka ändrats från programskedet till detaljplaneförslag. Det andra rör saknade underlag.

Detaljplanen prövar ny bebyggelse i två lägen mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Planen har förändrats sedan programskedet genom att höjden ökat på föreslagen bebyggelse vid Kjellmansgatan och byggnadsvolymer vid Stigbergsliden har disponerats om.

Kulturförvaltningen vill förorda att man återgår till de höjder och volymer som stadsbyggnadskontoret lyfte fram som mest lämpligt i programmet, det vill säga två lameller på max 10–12 meter över Kjellmansgatans nivå och vid Stigbergsliden en byggnadskropp med en lägre del mot gatan och en högre del mot berget.

Vid planeringen av Nya Masthugget förhöll man sig till topografin och till Masthuggskyrkan som landmärke. Kulturförvaltningen önskar se att tillkommande bebyggelse vid Kjellmansgatan ansluter sig till detta. Det är inte önskvärt med nya byggnadskroppar som sticker upp i de långa siktlinjerna mot kyrkan med omgivande berg.

Berget vid Masthuggskyrkan är också välanvänt som utflyktsmål och utsiktsplats. Det är även en viktig sociotop för lek, picknick, promenader, utblickar och vila. Det är högst angeläget att ny bebyggelse inte skymmer utsikten eller upplevs som påträngande av dem som använder platsen för rekreation. Masthuggskyrkan och berget som utsiktspunkt är även ett viktigt turistmål och bör värnas.

Kulturförvaltningen saknar flera underlag och uppföljningar. Det gäller ett kulturhistoriskt underlag och en översyn av skydds- och varsamhetsbestämmelser för Sjömanshuset, samt en kulturhistorisk konsekvensbeskrivning.

Kommentar:

Byggrätterna vid Kjellmansgatan har sänkts så att ett femvånings- och ett fyrvåningshus tillåts. Volymen med 4 våningar tillåts delvis gå upp en våning till för att skapa takterrass för de boende. Denna del får inte inredas som bostad.

Planbeskrivningen har utvecklats för en tydligare bild av konsekvenserna för stadsbilden mm.

Under våren 2017 har Sjömanshusets värden sammanställt i en rapport av Stadsmuseet. Sjömanshuset har därefter tagits med i planen och skydds- och varsamhetsbestämmelser har lagts till.

Se kommentar under punkt 15 gällande skillnaderna mot programmets intentioner.

9. Miljö- och klimatnämnden

Planförslaget innebär att det tillkommer bostäder i ett mycket centralt och kollektivtrafikhärlig område vilket är positivt. Förtätningen i de centrala delarna av staden innehåller dock målkonflikter avseende miljö och hälsa. Det är därför viktigt att i denna typ av projekt ha en hög ambition att minimera denna negativa påverkan. Den ambitionen tycker vi att vi kan se i detta planförslag. Planförslaget har höga ambitioner att minimera de negativa effekterna rörande framförallt buller och naturmiljö.

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- Synpunkter som kvarstår från programskedet:
 - Översiktsplanen anger spårtunnel under de tänkta byggnaderna, det är viktigt att reglera i planen att byggnaderna utförs på stomljussäkert sätt.
 - Parkeringsgarage med bostäder över och under behöver utredas vidare avseende risken för störningar.
- Det saknas en beskrivning av planförslagets påverkan på miljömålen.
- Risken för påverkan av lågfrekvent buller från hamnverksamheten påtalas i bullerutredningen men en beskrivning saknas i planhandlingen och plankartan. Denna fråga behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.
- Samråd bör ske med miljöförvaltningen kring behovet av kompletteringar avseende dagvattenhanteringen.
- En riskbedömning om eventuella föroreningar från närliggande kemtvätt kan påverka planområdet och om det finns behov av en miljöteknisk markundersökning bör genomföras.

Kommentar:

Stomljud: Kompletterande bestämmelse om stomljud har införts på plankartan.

Störning garage: Sannolikt kommer inga garagevåningar att byggas i husen vid Kjellmansgatan, utan parkering löses genom markparkering eller i angränsande parkeringshus (genom avtal). Vid händelse att garage byggs i husen hanteras utformning av bjälklag och utformning av lämplig infart i bygglovsskedet. Möjligheter finns att utforma detta så att inga störningar uppstår.

Miljömålen: Planbeskrivningen kompletteras gällande miljömålen.

Lågfrekvent buller: Planbeskrivningen kompletteras gällande lågfrekvent buller.

Dagvatten: Dagvattenutredningen har uppdaterats, se bilaga till planhandlingarna.

Markförorening: En översiktlig miljöteknisk undersökning har gjorts under våren 2016 (Structor 2016-04-06) för kemtvätten på Stigbergsliden 14. Miljöförvaltningen har granskat rapporten och meddelar i brev till kemtvätten 2016-04-28 att undersökningen inte påvisat några föroreningar som kan ha uppkommit i kemtvättsverksamheten. Miljöförvaltningen meddelar i brevet att de bedömer att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga i dagsläget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna fråga därmed är tillräckligt hanterad.

10. Park- och naturnämnden

Den föreslagna bebyggelsens höjd och bredd begränsar Masthuggsbergets värde som utflyktsmål då sociotopvärdena vila och utblick markant minskas mot älven. Masthuggsberget med sin kyrka är idag ett av Göteborgs viktigaste landmärken. I programmet från 2011 angavs högsta byggnadshöjd ovan Kjellmansgatan till 10-12m. Minimera påverkan på landskapsbilden genom att minska byggrätterna i yta och höjd. De riktvärden som sattes upp i programmet bör följas.

Grönstråket från St Johannes kyrkan till Masthuggskyrkan har idag ett stort värde som grön oas. Besöksstrycket på dessa gröna ytor kommer inom snar framtid, i och med utbyggnad vid Masthuggskajen att bli ännu viktigare för närrekreation. Minska huskropparnas utbredning längs Kjellmansgatan för att behålla ett bredare grönstråk längs sträckan. En minskning av bredden kan även göra det möjligt att bevara den naturskärmen som annars delvis måste tas bort. Om muren måste tas bort bör materialet återanvändas på plats.

Gångstråket och torgytan är inte färdigstuderade i förslaget. Hela sträckan för den östra kopplingen mellan Stigbergsliden och Masthuggsberget bör tas med i detaljplanen. Det är viktigt att stärka kopplingarna upp på berget för att möjliggöra rekreation. Den nya trappan har inte samma logiska fortsättning till trapporna vidare upp till Masthuggskyrkan som den befintliga gångvägen och trappan. Nya respektive förbättrade trappor ökar tillgängligheten, så att det blir enklare att nå service och kollektivtrafik. Syftet med ytan som benämns TORG i plankartan bör studeras vidare så att ytan får en logisk utformning och ett praktiskt användande. Framtida förvaltaransvar bör diskuteras vidare i detaljplaneprocessen.

De grova träden ($\varnothing \geq 50\text{cm}$) i och i direkt anslutning till platsen bör mätas in. I synnerhet det grova trädet som står direkt öster om planområdet. Skyddsåtgärder vid sprängning och byggnation för detta träd bör skrivas in i genomförandeavtalet. Skador bör ge vite. I genomförandeavtalet bör också skrivas in att de grova träd som tas ner inom planområdet ska läggas ut i lämpligt park- eller naturområde för att bidra till den biologiska mångfalden. De grova träd som tas ner bör ersättas med tre träd i närområdet.

Generellt bör det alltid finnas en zon om 10-15 m mellan byggrätt och skogsbestånd. Denna zon bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter.

Alm- och ask som finns i slänten är rödlistade och arterna bör skyddas. Det bestånd som försvinner vid planens genomförande bör kompenseras genom återplantering i närområdet eller annan lämplig plats.

Den dödved- depå som finns inom planområdet bör flyttas längre österut mellan St Johanneskyrkan och Kjellmansgatan.

Bostäder vid Kjellmansgatan och verksamheter vid Stigbergsliden är positivt ur ett allmänt service- och trygghetsperspektiv. Det centrala läget i staden ger förutsättningar för ett boende med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Lekplats för de minsta barnen ska finnas på kvartersmark.

Förvaltningen är tveksam kring detaljplanens genomförbarhet vad gäller nivåskillnader och anser att genomförbarheten bör studeras mer ingående i det fortsatta planarbetet.

Det är viktigt att all dagvattenhantering sker inom kvartersmark. Förvaltningen tar inte ansvar för det ytvatten som rinner från berget ner på kvartersmark.

Planförslaget innebär att förvaltningen får kostnader för investeringar, drift och kompensationsåtgärder. De ekonomiska konsekvenserna ska beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Kommentar:

Efter samrådet har bl.a. kompensationsåtgärder, bevarande av träd, utformning och dragning av trappa mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan samt utformning av TORG-ytan diskuterats mellan stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen, fastighetskontoret och exploatören. De berörda parterna är överens om kompensationsåtgärder. Dessa framgår i granskningshandlingen. Fastighetskontoret ingår i projektgruppen och hanterar projektets ekonomiska konsekvenser.

Ett stort träd öster om bebyggelsen vid Kjellmansgatan får skydd i detaljplanen.

Exploatören har ett nära samarbete med sin arkitekt och de har tagit fram ett bebyggelseförslag som stadsbyggnadskontoret bedöms vara genomförbart. Avtal kommer att träffas om byggplatsområde för att minimera påverkan på den parkmark som ska vara kvar.

Detaljplanen möjliggör plats för fördröjningsmagasin och anslutning till dagvattenledning kan ske i Stigbergsliden, se yttrande från Kretslopp och vatten. Exakt hur systemet utformas för att dagvatten ska tas om hand inom fastigheten hanteras i bygglovsskedet.

Se kommentar till punkt 8 angående volymernas höjd.

11. Räddningstjänsten

Bedömer att området kan bebyggas i enlighet med de föreslagna planerna. Dock måste utrymning av fastigheterna studeras i detalj i bygglovsgivningen. Stegmateriel kan bli svårt att utnyttja på grund av att området är starkt kuperat.

Kommentar:

Noteras. Exploatören har tagit del av yttrandet.

12. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Förvaltningen ställer sig övervägande positiv till en förtätning enligt förslagen detaljplan och tillstyrker därför remissen. Det finns dock flera synpunkter som förvaltningen vill att man beaktar i det fortsatta arbetet:

Förvaltningen vill uppmärksamma behovet av fysiskt och ekonomiskt tillgängliga bostäder åt de många äldre som idag bor i otillgängliga bostäder utan hiss och önskar flytta inom sitt närområde där de har sitt sociala sammanhang och känner sig hemma. Denna grupp kommer enligt befolkningsprognosen att öka markant i antal under kommande år.

Vidare vill förvaltningen framhålla vikten av att området kompletteras med större lägenheter, då det idag sker en utflyttning bland växande barnfamiljer.

Föreslagen bebyggelse längs Kjellmansgatan skymmer Masthuggskyrkan och ger en betydande påverkan på stadens siluett. Detta ger en negativ effekt på områdets identitet, inte bara lokalt utan ur ett hela staden perspektiv. Därför anser förvaltningen att bebyggelse längs Kjellmansgatan bör utformas med ett lägre våningsantal som bättre tar upp höjdskillnaden i berget.

Närheten till kulturhistorisk värdefull bebyggelse höjer kraven på färgsättning och uppförande och det är av största vikt att färg och materialval harmoniserar med kringliggande bebyggelse och väl smälter in i närmiljön så väl som i stadens siluett.

Förvaltningen bedömer att planförslaget med föreslagna justeringar har potential att inordna sig volymmässigt i stadsbilden samt att föreslagen förtätning kan utgöra ett positivt tillskott i gatumiljön om den utformas väl.

Kommentar:

Tillgänglighet: Detaljplanen möjliggör så att byggnaderna kan utföras tillgängliga. Topografin medför höga exploateringskostnader, varför möjligheterna är begränsade att bygga specifikt ”billiga” lägenheter.

Lägenhetsfördelning: Exploatören har för avsikt att bygga en variation av lägenhetsstorlekar. Detaljplanen möjliggör en bred lägenhetsfördelning.

Våningsantal: Angående byggnadshöjd och våningsantal, se kommentar till punkt 8.

Gestaltning: Planen kompletteras med bestämmelser för gestaltning så bebyggelsen generellt anpassas till den kulturhistoriska miljön. Byggnaden vid Stigbergsliden ska förhålla sig till Sjömanshusets taklinje vad gäller sockel och de översta våningarna på bebyggelsen vid Kjellmansgatan ska ges en dovre färgsättning än övrig fasad.

13. Trafikkontoret

Tillstyrker planen vid beaktande av lämnade synpunkter.

Trafiksystem: Tillgängligheten i området är låg på grund av de stora nivåskillnaderna och uppfyller inte ens låg status för gatumiljön. Detta påverkar gående och cyklister, i synnerhet personer med nedsatt rörelseförmåga, negativt. Trafikkontoret ser dock positivt på fler gångförbindelser genom området vilket även förbättrar tillgängligheten till kollektivtrafiken vid Stigbergstorget. Det är angeläget att boende och verksamma i kvarteret kan förflytta sig mellan gatunivån på Kjellmansgatan och gatunivån på Stigbergsliden.

Utöver gångvägarna genom planområdet finns inga behov av åtgärder på allmän plats.

Parkering: Planen bör redovisa med vilka förutsättningar parkeringsbehovet beräknats så detta blir verifierbart. Om ledig kapacitet i externa anläggningar förutsätts kunna nyttjas bör det klargöras hur stor den lediga kapaciteten är.

Angöring kan idag ske längs vissa sträckor av Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Möjlighet till besöksparkering utöver detta behöver dock ändå säkerställas.

Planbestämmelser: Motiv till planbestämmelsen Torg i anslutning till Stigbergsliden efterfrågas. Planbestämmelsen Park rekommenderas för denna yta. Om ytan ska tillgängliggöra avfallsutrymmen bör den istället utgöra del av kvarteret eftersom den är till för kvarterets behov. Om ytan ska användas för avfallshämtning bör man se till att backvändning inte blir nödvändigt då det leder till olycksrisker. Funktion och användningsbestämmelser bör studeras ytterligare.

Kvarterets gräns mot Stigbergsliden bör förses med utfartsförbud

Byggbarhet: Utbyggnaden av området är tekniskt mycket utmanande. Hänsyn till trafiken måste tas, i synnerhet vid Stigbergsliden där gatumark inte kan tas i anspråk.

Det finns en trängselskattestation i anslutning till kvarterets norra gräns och illustrerad fasad som är mycket svår att flytta.

Ekonomiska konsekvenser: Iordningställande av allmän plats bekostas av exploatören. Trafiknämnden får utgifter i form av drift och underhåll av ev. torgyta.

Kommentar:

Trafiksystem: Stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret är eniga med trafikkontoret om vikten av kopplingar mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Två kopplingar kommer att iordningsställas inom allmän plats.

Parkering: Stadens har sedan samrådet beslutat om nya riktlinjer för mobilitet och parkering (antagna 2018).

Parkeringsbehovet enligt stadens nya riktlinjer kan lösas för hela planområdet invid eller inom bebyggelsen vid Kjellmansgatan. Möjligheter finns att anordna markparke-

ring inom kvartersmark och parkeringsgarage i ett eller flera våningsplan under Kjellmansgatans nivå. Exploatören har dock tecknat avtal med Brf Masthugget om att hyra ett antal parkeringsplatser i deras p-hus och på så vis tillskapa bostäder i samtliga våningsplan invid Kjellmansgatan, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer som positivt. Markparkering inom kvartersmark kommer att anordnas oavsett.

Planbestämmelser: Den tidigare TORG-ytan har utgått efter samråd med TK. Ett stråk av allmän plats, GATA, går nu i mitten av det tidigare TORG-området, som till kvarvarande del föreslås utgöras av kvartersmark för bostäder istället. Exploatören har framfört att det tekniskt går att lösa så att avfall sugas till Kjellmansgatan, där också möjligheterna till hämtning är bättre. Utrymme finns i planen för miljöhus längs Kjellmansgatan.

Utfartsförbud mot Stigbergsliden bedöms inte aktuellt.

Byggbarhet: Exploatörens arkitekt har stämt av frågan kring avstängning av trafik med trafikkontoret. Stigbergsliden kan enligt uppgift från trafikkontoret inte stängas av varför byggnation kommer ske från söder för byggnaden vid Stigbergsliden. Kjellmansgatan kommer att behöva stängas av i olika omgångar och etapper, exploatören kommer samråda med trafikkontoret för bästa förfarande.

Trängselskattstationen kommer att behöva flyttas, vilket bekostas av exploatören och regleras genom avtal.

Ekonomiska konsekvenser: Kostnader kommer regleras i avtal.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

Anser att femte stycket under fastighetsbildning ska kompletteras med att frågan prövas av lantmäterimyndigheten. Myndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkt.

15. Länsstyrelsen

Samlad bedömning

Planförslaget måste kompletteras och klarlägga att bebyggelseutvecklingen som föreslår blir en acceptabel komplettering inom stadsdelen. Det innebär en byggelse som blir ett positivt inslag samt även skapar en bra boendemiljö utifrån människors hälsoaspekter. Enligt länsstyrelsens uppfattning finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. En luftkvalitetsutredning i syfte att planera bostädernas utformning och placering på bästa sätt ur hälsosynvinkel behöver redovisas. Detta för att kunna bedöma om luftkvaliteten är gynnsam för att utöka bostadsbeståndet i detta område enligt förslaget.

I det tidigare programsamrådet föreslogs betydligt lägre och mer topografiskt anpassade byggnadshöjder till skillnad mot nuvarande förslag. Planen behöver kommentera och ta ställning till avsteget som görs. Masthuggskyrkan är ett av uttrycken för riksintresse för kulturmiljö. Hur planförslaget förhåller sig till Masthuggskyrkan som ikonbyggnad är inte utrett. Hur den föreslagna bebyggelsen påverkar utblickar från kyrkan och hur de nya byggnaderna underordnar sig kyrkan, så att denna även framgent ges en framträdande plats som ikonbyggnad i stadens siluett. Möte med det kulturhistoriskt värdefulla Sjömanshuset ur stadsbildsperspektiv behöver utredas och hanteras i planförslaget. På grund av området läge inom ett kommunalt bevarandeområde bör en kulturhistorisk utredning göras. Länsstyrelsen efterlyser ett underlag som redovisar vilka förutsättningar som finns för förslaget att anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

Synpunkter som kan aktualisera prövning enligt 11 kap 10 § PBL:

Geoteknik: Planområdets geotekniska förutsättningar beskrivs som att de orsakar problem för ytstabiliteten. Vidare beskrivs att den föreslagna bebyggelsens kan ha påverkan på grundvattnet och risker kan uppkomma inom omgivande byggnader. Statens geotekniska institut instämmer i de rekommenderade åtgärderna i planen och även behovet av att ta fram en riskanalys inför fortsatt arbete. Vidare behöver de geotekniska, bergtek- niska och hydrogeologiska utredningarna ska uppdateras så att de baseras på det aktu- ella planförslaget. Planen saknar en belysning om vad som sker vid extrem nederbörd, vart vattnet tar vägen och hur det påverkar omgivningen.

Luft: Det finns risk för överskridanden av miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inom planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det behöver göras en luftkvalitetsutredning i syfte att planera bostädernas utformning och placering på det bästa sättet ur hälsoaspekt.

I bedömningen av planens påverkan på luftkvaliteten har inte hänsyn tagits till att pla- nen medför en förtätning av ett gaturum med redan dålig luftkvalitet. Hänsyn har heller inte tagits till att nya bostäder intill Stigbergsliden innebär att fler människor kan bli exponerade för skadliga luftföroreningshalter vid sin bostad.

Buller: Förslaget behöver kompletteras med exempel som visar att det är möjligt att utforma lägenheter som klarar kravet på tillgång till ljuddämpad sida som finns i plan- bestämmelse.

Buller från hamnverksamhet kan komma att överskrida 45 dBA på kväll och natt. Detta kan kompenseras med tillgång till ljuddämpad sida. Vilka nivåer som kan förväntas vid bostadsfasader behöver utredas. Boverkets vägledning om riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning, rapport 2015:21, ska följas.

Riksintresse, kulturmiljö: Masthuggskyrkan är ett av uttrycken för riksintresse för kul- turmiljö. Hur planförslaget förhåller sig till Masthuggskyrkan som symbol- ikonbygg- nad är inte utrett. Hur den föreslagna bebyggelsen påverkar utblickar från kyrkan och hur de nya byggnaderna underordnar sig kyrkan, så att denna även framgent ges en framträdande plats som ikonbyggnad i stadens siluett.

Möte med det kulturhistorisk värdefulla Sjömanshuset ur stadsbildsperspektivet behöver utredas och hanteras i planförslaget.

Ovan nämnda punkter måste hanteras på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen.

Råd enligt 2 kap. PBL:

Kulturmiljö: Mötet mellan den föreslagna bebyggelsen och Sjömanshuset har inte utretts ur stadsbildspåverkan eller ur kulturmiljösynpunkt. Det är önskvärt att planen även om- fattar Sjömanshuset och att byggnaden förses med q-bestämmelse.

Bebyggelsen har ett exponerat läge i stadsbilden och saknar utformningsbestämmelser: Det bör ses över.

Dagvatten: I planbeskrivningen (sida 14) står att man för att säkerställa att negativa ef- fekter inte uppstår för befintlig bebyggelse så bör man skapa infiltrationsmöjligheter genom att en del av dagvattnet tas omhand och återinfiltreras. Länsstyrelsen påpekar att det dock är utifrån normalfall och inte extremfall.

Klimatanpassning: Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och mer intensiv nederbörd,

höjda medeltemperatur och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder där därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningssrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Naturmiljö: Detaljplanen innebär att värdefulla träd av de rödlistade arterna alm och ask kommer att tas ned. Arterna är rödlistade eftersom de båda arterna drabbats hårt av trädskjukdomar. Träd som ännu inte insjuknat i askskottsjuka eller almsjuka är därmed särskilt värdefulla. Det framgår inte av planhandlingarna om de nu aktuella träden är drabbade eller inte. Förslaget bör, i den mån det går, föreslå bevarande av grova träd av alm och ask inom planområdet. Avsikt bör vara att kompensera nedtagna grova träd med nya inom naturmarken. Ersättningsträden bör såklart vara av samma arter för att kompensationen ska få tänkt effekt i framtiden. Gamla grova träd har ofta bohål för fladdermöss och fåglar, men det kommer dröja länge innan ersättningsträden kommer få samma egenskaper. Ett sätt att kompensera för detta kan vara att sätta upp fågel- och fladdermusholkar i området. De grova träd som tas ned bör läggas i en så kallad fauna-depå, helst inom planområdet eller åtminstone i närområdet.

Gestaltning av bebyggelse: I det tidigare programsamrådet föreslogs betydligt lägre och mer topografiskt anpassade byggnadshöjder till skillnad mot nuvarande förslag. Planen behöver kommentera och ta ställning till avsteget som görs.

Det föreslagna planområdet ligger inom ett kommunalt bevarandeområde. Det saknas en kulturhistorisk utredning. Därmed saknas viktiga kulturhistoriska utgångspunkter för hur nya hus ska kunna inordnas och anpassas till området kulturhistoriska karaktär och viktiga siktlinjer. Som en kulturmiljökonsekvens framkommer det i planhandlingarna att en naturstenstrappa med murar kommer tas bort, vilket bedöms som att kulturhistoriska värden går förlorade. Planen saknar dock beskrivning av trappan och dess kulturhistoriska värden.

Efterföljande prövningar som krävs enligt Miljöbalken 11 kap. och KML:

Vatten: Förslaget behöver redovisa tydligt hur grundvattnet berörs vid grundläggning av bostäderna. Ett resonemang kring omfattningen och påverkan på grundvattennivån till följd av förslaget ska föras. Länsstyrelsen uppmärksammar att tillstånd kommer att krävas.

Fornlämning RAÄ Göteborg 342: Förundersökning krävs för att klargöra avgränsningen av fornlämningen.

Behovsbedömning

Planförslaget har förändrats sedan programsamrådet, därför behövs en konsekvensanalys som redovisar den föreslagna bebyggelsens påverkan på kulturmiljön och upplevelsen av Masthuggskyrkan från älven och utblickar från kyrkan mot älven och staden.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Geoteknik, grundvatten: Stadsbyggnadskontoret har stämt av med SGI som informerar om att utredningen vad gäller de bergtekniska och geotekniska frågorna inte behöver kompletteras.

Vad gäller påverkan på hydrogeologi/grundvatten, se kommentar till punkt 18.

Luft: Stadsbyggnadskontoret har stämt av frågan med miljöförvaltningen som meddelar att långtidsmätningar (13 månader) vid Masthuggstorget visar på värden som klarar miljökvalitetsnormen. Även de nya nationella målen för NO₂ klaras. Med det som underlag bedömer miljöförvaltningen att nivåerna från Oscarsleden inte kommer överstiga normerna vid planområdet. Mätningen gjordes på ungefär samma avstånd från leden som planområdet, men ligger mer i samma höjd som leden än vad planområdet gör, vilket är fördelaktigt för värdena vid planområdet. Mätstationen var också utsatt för mer trafik från angränsande gator än vad planområdet är. Vad gäller luftkvaliteten i gatuummet vid Stigbergsliden menar miljöförvaltningen att en utredning inte är nödvändig då trafikeringen är låg ur ett stadsperspektiv. Enligt mätningar från 2013 går det ca 3500 fordon per dygn på Stigbergsliden. Denna trafikmängd kan inte antas ge ett överstegande av miljökvalitetsnormen. Förtätningen är marginell och kan inte påverka den bedömningen. Den tillkommande byggnaden längs Stigbergsliden kan i mycket liten utsträckning anses bidra till att gatuummet stängs. Staden anser att det inte är nödvändigt att utreda denna typen av förtätningar.

Buller: Sedan samrådet har ny bullerförordning börjat gälla. Staden har tagit ett beslut att de senaste kraven ska gälla för alla pågående planarbeten, vilket gör att bostäderna inom planområdet klarar angivna nivåer eller kan utföras så att kraven i bullerförordningen uppfylls.

Planbeskrivningen kompletteras med bedömning kring påverkan från Stena Lines verksamhet.

Riksintresse, kulturmiljö: Byggrätten vid Kjellmansgatan har sänkts så att ett femvåningshus och ett fyrvåningshus kan uppföras. Nya bilder har tagits fram som visar att bebyggelsen kommer underordna sig berget och siluetten. Planhandlingarna har även utvecklats vad gäller konsekvensbeskrivningen för stadsbilden och utblicksmöjligheter samt plankartan kompletteras med gestaltungsbestämmelser för den nya bebyggelsen, läs mer under kommentar till punkt 12. Bebyggelsen bedöms smälta in i stadsbilden vid Masthugget.

Avsteget från programmet är därmed mindre och förslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden. Ytterligare kommenterar kring skillnader mellan programmet och granskningshandlingarna görs inte. Förslaget konsekvensbeskrivs nu tydligare i planhandlingarna vilket är mer relevant än skillnaderna mot just programmets intentioner.

Byggrätten för det nya huset vid Stigbergsliden är något indragen i förhållande till Sjömanshuset. Plankartan har också kompletterats med bestämmelser som reglerar förhållandet mellan det nya husets sockel och Sjömanshusets taknock.

En byggnadsutredning för Sjömanshuset har genomförts av Stadsmuseet, vilket har gett ett bra underlag för att bedöma vilka värden som är relevanta för ny bebyggelse att förhålla sig till samt vilka värden som är viktiga att lyfta till varsamhetsbestämmelser för Sjömanshuset i planen. Området ingår nu i planområdet. Bestämmelserna har formulerats tillsammans med stadsbyggnadskontorets bebyggelseantikvariska expertis.

Dagvatten, skyfall, klimatanpassning: Dagvattenutredningen har uppdaterats. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det finns förutsättningar att bygga så att det inte

skapas några instängda områden. Hela den nya fastigheten kommer att kopplas till allmänt ledningsnät för dagvatten och det finns utrymme att anordna dagvattenfördröjning mellan bebyggelsegrupperna. Kretslopp och vatten har meddelat att tillräcklig kapacitet finns på det allmänna dagvattennätet. Infiltration och avrinning utanför fastigheten kommer fortsatt att ske i slänten ner mot Stigbergsliden.

Naturmiljö, träd: Kompensationsåtgärder kommer att genomföras. Park- och naturförvaltningen har dock gjort bedömningen att det inte är aktuellt att plantera några nya träd i området, se planbeskrivningen. Ett grovt träd skyddas i detaljplanen.

Fornlämning: Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet varit i kontakt med Länsstyrelsen (160429) som meddelar att området delvis ligger inom nämnd fornlämning och att äldre bebyggelse ska ha funnits inom planområdet. Vid besiktning på plats så kunde konstateras att området sannolikt är så stort av sentida markanvändning att kravet på förundersökning kan utgå.

16. Polismyndigheten

Påpekar vikten av en god överblick mellan stadsrum eftersom det verkar preventivt, förhindrar överfall och begränsar mängdbrottslighet.

I parkeringsgarage och avskilda parkeringsområden är bilar ofta drabbade och dessa platser upplevs dessutom som otrygga. Bostädernas bilparkeringar bör inte placeras utmed genomfartsleder, där tjuven medges möjlighet till en snabb flyktväg.

Grönområdet vid Johanneskyrkan och det genomgående gångstråket är dåligt skött och upplevs som otryggt. I samband med bebyggelse måste den kvarvarande grönytan och gångstråken utformas med hänsyn tagen till trygghetsaspekten. Belysning av omgivningen till en gångväg är effektivt. Buskage måste hållas efter för att inte skapa otrygghet. Växtlighet får inte skymma viktiga siktlinjer.

Husens entréer mot gångstråk och trottoarer nås via ”framsidan”. Utryckningsfordon skall i en akut situation kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter.

Avståndet från planområdet till Stenas färjeterminal är under 150 meter och farligt gods transporter behöver då hanteras enligt den policy för riskhantering som Länsstyrelsen i Västra Götaland förordar.

Kommentar:

Gångvägen kommer att förses med belysning. Stadsbyggnadskontoret har även varit i kontakt med Stadsmissionen som avser byta ut belysning kring kyrkan. Planen innebär att kompensationsåtgärder kommer genomföras i området, tex kommer Johannesplatsen att iordningsställas. Den nya gångbanan kommer att gå över delar av den uteplats som Stadsmissionen har bakom Johanneskyrkan. Kommunen kommer bekosta att uteplatsen utökas med motsvarande yta. Ny bebyggelse innebär att viss upprustning kommer att ske i området. Nya bostäder innebär också fler som rör sig i området och fler ”ögon” på platsen vilket ökar tryggheten.

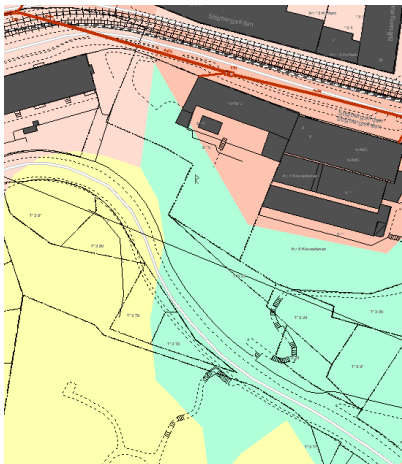
Detaljplanen medger att parkeringsgarage kan byggas i husen vid Kjellmansgatan, men del av parkeringsbehovet kommer kunna lösas i markplan och i angränsande p- anläggning med vakans.

Utryckningsfordon kommer kunna angöra vid entréer.

Planbeskrivningen kompletteras angående farligt gods mm.

17. Skanova

Har inget att invända mot planförslaget. Informerar om ett större kabel-/kanalisationsstråk i Stigbergssliden (se karta). Om det blir aktuellt med tyngre trafik över anläggningen kan det bli nödvändigt med något slags skydd över den.



Kommentar:

Noteras. Exploatören har tagit del av yttrandet.

18. Statens Geotekniska Institut

Instämmer i den bedömning av geotekniska risker som anges i planbeskrivningen. Anser att de geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska utredningarna bör ses över eftersom de togs fram före planhandlingarnas färdigställande så att de samspelar med det aktuella planförslaget. Som underlag för bedömningen rekommenderas även att relevanta fältundersökningar utförs inom planområdet. För att bedöma hur schakt- och sprängningsarbeten påverkar befintliga underjordiska tunnlar rekommenderas att en riskanalys utförs.

Anger att det i ett kontrollprogram även ska ingå åtgärdsförslag för att återställa grundvattennivåerna vid en eventuell sänkning under den kritiska nivån.

Åtgärder eller restriktioner bör tydligt redovisas och säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har stämt av SGI's yttrande med SGI för att reda ut vilka delar av utredningarna som behöver ses över. SGI förtydligar och anger att de delar som omfattar bergteknik och geoteknik inte behöver ses över. Dock anser de att påverkan på hydrogeologi behöver utredas vidare.

Higab har mellan samråd och utställning meddelat att de planerar grundförstärkning av sin fastighet. Arbetet är delvis projekterat och stadsbyggnadskontoret har haft avstämningar med Higab kring grundläggningen. Grundförstärkningen kommer att ske i samband med byggnationen inom planområdet och Higab och Sverigehuset/ exploatören samordnar sina tidplaner. Enligt nu gällande förutsättningar avser Higab utföra förstärkningen under vintersäsongen 2019–2020, därefter planerar Sverigehuset att starta sin byggnation under förutsättning att planen vunnit laga kraft. Detta innebär att en eventuell påverkan på grundvatten till följd av byggnation i slänten inte bedöms innebära några negativa följder för Sjömanshusets grundläggning. Ytterligare utredning kommer inte att genomföras inom detaljplanens ramar.

I samrådshandlingen fanns bestämmelser om lägsta tillåtna schaktdjup om +21 meter över nollplanet för bebyggelsen vid Kjellmansgatan. Stadsbyggnadskontoret har samrått

separat med huvudman för befintlig underjordisk tunnel, se bilaga 2 till samrådsredogörelsen. Huvudmannen påtalar att alla markarbeten som kan påverka allmänna ledningsanläggningar ska remitteras till Kretslopp och vatten. Markarbetena ska följa stadens anvisningar för markarbeten. I remissprocessen kommer frågan om z-nivå och vibrationsskapande arbeten hanteras. Huvudmannen framför att bebyggelsen som föreslås inom planområdet med stor sannolikt kommer att kunna utföras på platsen utan att skador uppstår på tunnelanläggningen. Exploatören har informerats om remissprocessen och vikten av en tidig kontakt. En särskild riskanalys kommer därmed inte att tas fram inom planarbetet.

Under planområdet kommer även framtida tunnlar för spårväg att byggas. Bestämmelsen om lägsta tillåtna schaktdjup har stämts av med trafikkontoret och som har angivit lägsta möjliga schaktdjup till +20. Föreslagen bebyggelse vid Kjellmansgatan placeras med bottenvåningen mellan +21,5 och +22 meter över nollplanet. Bestämmelsen om +21 enligt föregående stycke har kunnat sänkas 1 meter. Lägsta tillåtna schaktdjup om +20 ger tillräcklig grundläggningsmarginal och god marginal till framtida spårtunnel. Det bedöms även ge även god marginal till befintlig tunnel.

19. Swedegas AB

Har ingen högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet. Inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

20. Västtrafik AB

Har inga synpunkter.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Västtrafik vill påminna om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

Kommentar:

Noteras. Gångvägen som skapas i östra delen kommer till största delen utgöras av en rak sträckning vilket ger bra uppsikt.

Sakägare

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

21. Higab AB, Stigberget 5:10

Anser att det är viktigt att hänsyn tas till befintlig byggnad Sjömanshuset vid planering och genomförande. Det är ett krav att en besiktning av fastigheten främst avseende eventuella skador och sättningar till följd av sprängnings- och schaktningsarbeten görs innan och efter genomförande.

Grundläggningen är känslig för grundvattensänkning. Inom fastigheten ska därför rör för kontroll av grundvattennivå installeras. Kontroll av grundvattennivå ska genomföras innan, under och efter byggnation samt två, fem och tio år efter färdigställande. Detta bör skrivas in i genomförandeavtal med exploatören.

Under projektets genomförande förutsätter Higab att vandrarhemmets verksamhet kan fortlöpa utan för omfattande störningsmoment. Hänsyn till verksamheten ska tas vid planering och utförelse av schaktmassor.

Kommentar:

Se kommentar under punkt 18.

22. Alexandersson Fastigheter AB, Stigberget 4:6

Anser att en omarbetning av detaljplanen krävs för att kunna ta hänsyn till befintliga naturvärden och befintlig bebyggelse/befintliga hyresgäster. Platsens kvalitetsvärden som även lyfts fram i planbeskrivningen har inte beaktats tillräckligt i förslaget och inga kompensationsåtgärder som skulle kunna mildra naturpåverkan finns med i planförslaget.

En detaljplan med lägre exploateringsgrad efterfrågas med beaktande av följande:

- a. På exploateringsmarken som medger BHKCD användning utmed Stigbergsliden bör högsta byggnadshöjd vara max 22 meter istället för 36 meter. Annars försvinner utsikten från gavellägenheterna i Alexanderssons fastighet, vilket de inte kan acceptera.
- b. Området inom planområdets norra del som är betecknad med BT och högsta byggnadshöjd 22 meter bör undantas från byggnation. Detta område bör istället vara prickmark för att bibehålla så mycket av naturmiljön som möjligt.
- c. Den trappa som enligt planförslaget planeras anläggas mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan föreslås tas bort. Den blir både lång och brant och utnyttjandet kommer sannolikt bli mycket begränsat. Istället föreslås att nuvarande gångförbindelse mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan inom planområdets östra del uppgraderas.
- d. Kompensationsåtgärder som kan mildra påverkan på naturmiljön ska tas fram och inarbetas i detaljplanen.
- e. Torgmarken utmed Stigbergsliden bör utökas till dubbel storlek på bekostnad av minskad exploateringsmark som medger BHKCD användning.
- f. Den planerade garageinfarten har en olycklig estetisk utformning. Den höga mur som utgör rampens begränsning mot Alexanderssons fastighet kommer att förfula miljön och ge hyresgästerna ett intryck av instängdhet. Föreslår att garageinfarten istället placeras inom motsatta kortfasaden, dvs i öster, alternativt att garagets infartsplan sänks till en lägre nivå som ger en lägre mur.
- g. Den genomförda solstudien visar att slagskugga påverkar Alexanderssons fastighet och därmed kvalitén på boendet i lägenheterna under en inte oväsentlig del av året. Påverkan är störst under vinterhalvåret då behovet av sol är som störst. Anser att resultatet av solstudien visar att den tillåtna högsta byggnadshöjden utefter Kjellmansgatan är för hög och ser fram emot ett omarbetat planförslag där förhållandena för vår fastighet beaktats i tillräcklig omfattning.

I övrigt framhålls att planens genomförande innebär avsevärda sprängningsarbeten, vilket innebär påtaglig risk för skador på Alexanderssons byggnad. För att undvika skador och olägenheter för hyresgästerna förutsätts att noggranna riskanalyser med tillhörande kontrollprogram, inklusive krav på omfattande vibrationsmätningar, upprättas och följs, samt delges Alexanderssons för eventuella synpunkter, i god tid innan sprängningsarbetena startas.

Slutligen framhålls en positiv inställning till en viss bebyggelse inom det föreslagna planområdet men att både utformning och omfattning av bebyggelsen måste omarbetas innan planarbetet drivs vidare.

Kommentar:

a: Bortfall av utsikt i tätbebyggt område kan inte anses utgöra ett hinder för exploatering. Planförslaget har ändrats då bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning, till 5 respektive 4 våningar.

b: Angiven yta behövs för att kunna skapa en gård mellan volymen vid Stigbergsliden och den västra volymen vid Kjellmansgatan.

c: Båda lägena för trappa finns kvar då de mynnar en bit ifrån varandra. Båda utgör viktiga kopplingar mellan de två gatunivåerna.

d: Kompensationsåtgärder kommer att genomföras, se planbeskrivningen.

e: Ytan som sådan mellan fastigheterna utökas inte, men föreslås i största delen betecknas som kvartersmark istället. En remsa allmän plats sparas i mitten för att säkerställa allmänheten tillträde.

f: Garagevåningen kommer sannolikt inte att byggas då Sverigehuset strävar efter att lösa sitt parkeringsbehov genom markparkering och i närliggande parkeringsanläggning för att på så vis kunna bygga bostäder i alla våningsplan. Detaljplanen möjliggör dock fortsatt att en infart anordnas vid den västra gaveln.

g: Det närmsta huset har sänkts till 4 våningar, vilket innebär mindre skuggpåverkan än tidigare förslag, se uppdaterad solstudie. Fastigheten kommer delvis skuggas på morgonen och förmiddag. I övrigt har fastigheten Stigberget 4:6 söderläge och därmed goda sol- och dagsljusförhållanden.

Sprängning: Vid val av arbetsmetoder för sprängning ska noga beaktas att vibrationer och andra störningar minimeras för att förhindra att den befintliga bebyggelsen skadas. Metoder för utsprängning som kan bli aktuella och som har studerats under planarbetet är vajeråkning eller tätsömsborrning, båda dessa metoder minskar påtagligt risken för störningar på omgivningen. Skonsamma metoder är även nödvändiga med tanke på underjordiska tunnlar i området.

23. BRF Masthugget, Stigberget 34:11

Konstaterar att flera betydande ändringar genomförts jämfört med det program som föreningen tidigare ämnat synpunkter på.

Antalet våningar har ökats från 4 till 4-6. I samband med programsamrådet anförde Fastighetsnämnden, Kulturnämnden och SDN Majorna-Linnéstaden vikten av att höjden inte skulle överstiga 3-4 våningar eller 10-12 meter med tanke på Masthuggskyrkan och utsikten från Masthuggsberget. Masthuggskyrkan och Masthuggsberget är ett viktigt landmärke för Göteborg som inte skall försämrats genom uppförande av hus som minskar utsikten, siktlinjerna och siluetten. Det är viktigt att kommunen värnar och bevarar Masthuggskyrkan och Masthuggsberget som viktiga turistmål och rekreationsområde för boende i hela stadsdelen. Med den nu föreslagna höjden kommer viktiga värden gå förlorade. Höjden på husen måste begränsas till 3-4 våningar i enlighet med programmet och de synpunkter som lämnades in.

I samband med planarbetet för Norra Masthugget (Järnvågsgatan m.fl) kommer den nyproduktion som tillförs vara tät och utan väsentliga grönytor i den västra delen. Det finns enligt samrådshandlingarna inga bevarandevärda grönytor i detta detaljplaneområde. Grönytorna på Stigberget lyfts fram i handlingarna.

Detaljplanen medger en utökad produktionsyta mot infarten vid Mattsonsliden och rivning av befintlig trappa. Denna förändring medför att ytterligare grönytor försvinner. Vår tomtmark nedanför Mattssonsliden mot Johanneskyrkan är enligt plan inte möjlig att bebygga. Vi utgår från att detta beror på att kommunen varit angelägen om att värna detta naturmarksområde i stadsmiljön. Den utökade byggnationen stämmer dåligt med kommunens intentioner avseende vår tomtmark. Vi ser gärna en återgång till den i programmet angivna produktionsytan.

I detaljplanen anges att korttidsparkering kan lösas med gatuparkering på Kjellmansgatan. Det är oklart om befintlig gatuparkering avses eller om utökning planeras. Utökning kan endast ske efter breddning av befintlig gata. Gatan är brant, kurvig och sikten är till viss del dålig.

Trafiken på Kjellmansgatan är betydande med persontrafik, turistbussar och många större varutransporter. Trafikbelastningen kommer öka med tillförande av nytt garage. I samband med programsamrådet framfördes de problem som finns idag med varutransporter till Hemköp och de trafik hinder som uppstår vid köbildning på grund av enkelriktad in- och utfart till garage där varuintag är beläget.

Föreningen har en positiv grundinställning till nyproduktion i området och upprustning samt trygghetsförbättrande åtgärder vid grönområdet runt Johanneskyrkan. De anser dock att förändringarna som genomförts avseende hushöjder och produktionsyta utgör kraftiga försämringar och utgår från att ändringar med hänsyn till synpunkterna sker.

Kommentar:

Gällande våningsantal mm - se kommentar under punkt 15.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras, bland annat kommer en plats för rekreation och vistelse att anordnas vid Johannesplatsen.

Parkering kommer att anordnas inom kvartersmark, inte inom Kjellmansgatans gatuområde.

Intentionen är att lösa viss del av parkeringsbehovet i markplan kring bostäderna vid Kjellmansgatan. Övriga parkeringsplatser kommer med stor sannolikhet att nyttjas enligt det avtal som Sverigehuset har tecknat med BRF Masthugget i föreningens parkeringsanläggning.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

24. Boende på Kjellmansgatan 24

Anser att det är väldigt märkligt att klämma in ett så stort hus mellan vandrarhuset och Alexanderssons hyreshus från 1854.

Den boende är orolig för sin och sin respektives hälsa och anser att det kommer påverka dem mycket negativt att ha en byggarbetsplats där det borras och sprängs så nära sitt hem under så lång tid. Ersättningsbostad under byggtiden eller hyresersättning med 75% så att de själva kan hitta annat boende under byggtiden ses som enda lösningen.

Kommentar:

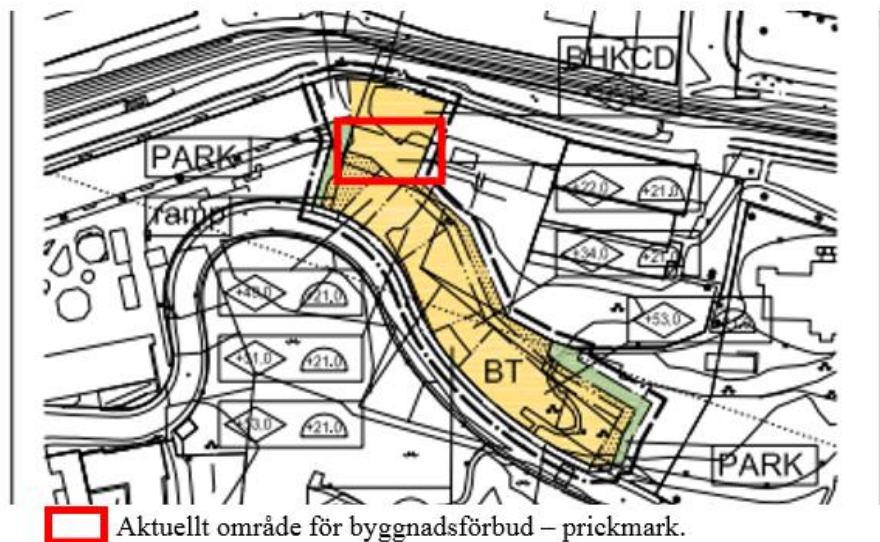
Den föreslagna bebyggelsen vid Stigbergsliden bedöms vara en naturlig förtätning längs en i övrigt tätt bebyggd gata.

Bergurtag kommer att ske med skonsamma metoder som inte kommer innebära så stor påverkan för omgivningen.

Stadsbyggnadskontoret råder inte över frågor som gäller ersättningsbostäder mm.

25. Boende på Kjellmansgatan 22

Anser att planen bör kompletteras med prickmark mellan den yta där byggnad kan uppföras utmed Stigbergsliden och den yta där ny byggnad är tänkt att uppföras utmed Kjellmansgatan enligt illustrationsplanen. Även om det enligt förslaget inte är tänkt att byggas där är det viktigt att förhindra framtida byggande av hänsyn till utsikten från kv. Tröstekällan. Luftigheten och siktlinjerna är viktiga att bevara även för människor som rör sig i området.



Kommentar:

Planen kompletteras med tydligare höjdbestämmelser för nämnt område.

26. Boende på Kjellmansgatan 6

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som lyfter fram att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster. Den nya bebyggelsen på Kjellmansgatan bör ha verksamheter i bottenvåningen och gestaltas på ett mer intressant och varierat sätt. Anser som boende i området att det är bra med förslag på en rakare trappa och lokaler för verksamheter längst ner i de nya husen.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 30.

27. Boende på Kjellmansgatan 8

Anser att de föreslagna byggnaderna är för höga och kommer förstöra vyn över Masthuggskyrkan och Masthuggsberget. Några våningar måste tas bort.

Upplever att Kjellmansgatan redan idag har för mycket trafik, mer trafik kommer öka störningen. Tror inte att gatan kommer klara av den byggtrafik som tillkommer.

Än en gång byggs det i ett grönområde som kräver sprängning av berg. Föreslår att man istället ska bygga på redan förstörda platser, t.ex. parkeringsplatser. Parkeringshus kan byggas på ena halvan av ytan och lägenheter på andra halvan.

Kommentar:

Byggnaderna vid Kjellmansgatan har sänkts till fem respektive fyra våningar. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare konsekvensbeskrivning för påverkan på kyrkan och berget.

Byggtrafiken pågår under en relativt begränsad period. Exploatören kommer att ha avstämningar med trafikkontoret så att trafiken hanteras på ett acceptabelt sätt under byggtiden.

Stor del av Göteborgs bebyggelse är byggt på berg. Intentionen är att den nya bebyggelsen ska utgöra ett positivt tillskott till den befintliga stadsmiljön.

28. Boende på Mattssonsliden 6

Anser att det liggande förslaget är förfärligt. Höjden på husen kommer att förstöra Masthuggsbergets profil, ett viktigt landmärke sedan Masthuggskyrkan byggdes för över 100 år sedan. Höjden på husen skymmer utsikten från rekreationsplatsen runt kyrkan. En utsiktsplats utan utsikt har faktiskt förlorat sin mening.

Toppen av Masthuggsberget är en plats dit man tar med besökare, och ett stopp för guidade bussturer i Göteborg.

Promenaden till Stigbergstorget längs Kjellmansgatan blir otrevlig om man måste passera längs en "canyon" mellan de föreslagna husen och berget.

Finner det tidigare förslaget i programsamrådet 2011 mycket bättre, där står bland annat att "Stadsbild och byggnadsvolymer bör studeras vidare i detaljplan med hänsyn till Masthuggskyrkan och omkringliggande bebyggelse." samt "Bebyggelse vid Kjellmansgatan bör inte överskrida 10 till 12 meter över gatans nivå."

Undrar om kommunen glömt att läsa sitt eget programförslag? Är inte negativ till nybyggnation och förtätning i stadsdelen men hänvisar tillbaka till ritbordet för att skapa något i programförslaget and.

Kommentar:

Bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning. Planen föreslås nu medge fem respektive fyra våningar för de två husen. Volymerna bedöms inte påverka Masthuggsbergets siluett eller utsiktsmöjligheterna negativt, se planbeskrivningen.

Övriga

29. Svenska Kyrkan

Ser allmänt positivt på förtätning av innerstaden samt att fler bostäder, inte minst mindre lägenheter byggs, men ställer sig tveksamma till de föreslagna förändringarna.

Området är den sista bevarade delen av "det gamla Stigberget" och Sjömanshuset, Johanneskyrkan och Masthuggskyrkan ger en viktig historisk förankring av platsen.

Kjellmansgatans har en mycket speciell karaktär och används av många. Gatan har redan idag dålig sikt, ytterligare trafik och en garageinfart i backen skulle äventyra trafiksäkerheten för både gångtrafikanter och bilister ytterligare. Förstår inte hur korttidsparkering vid Kjellmansgatan ska kunna ordnas utan att störa trafiken.

Masthuggskyrkan är ett viktigt besöksmål. 2014 tog kyrkan emot 100 000 turistbesök och under en dag med kryssningsanlöp kan 30 turistbussar besöka kyrkan. Många kommer för att besöka kyrkan men ännu fler kommer för utsikten från berget. Känslan av att stå på ett berg mitt i staden är slående. Kyrkan är byggd som ett landmärke och har fått behålla denna karaktär, Brf Masthugget byggdes på 60-talet i nivåer med kyrkan naturligt i blickfånget. Den föreslagna bebyggelsen skulle starkt begränsa upplevelsen av Masthuggskyrkan som landmärke och naturligtvis även utsikten från berget. I framtiden med ny höghusbebyggelse och byggnader som Polstjärnan på Lindholmen blir det kanske ännu viktigare att också behålla några av stadens äldre landmärken.

Föreslår istället för nybyggnation upprustning av markområdet nedanför Kjellmansgatan, förbättrad tillgänglighet med belysning och nya gångvägar från Stigbergsliden och Fjärde Långgatan upp till Kjellmansgatan. Om man ändå beslutar att ändra detaljplanen hoppas Kyrkan att våningarna på de föreslagna husen sänks så att de kommer i högsta höjd med fastigheten på Skepparegången 2-8.

Kommentar:

Bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning. Planen föreslås nu medge fem respektive fyra våningar för de två husen. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare konsekvensbeskrivning för Masthuggskyrkan och berget.

Markparkering kommer anordnas inom kvartersmark, inte inom allmän plats/Kjellmansgatan.

Sjömanshuset omfattas nu av planförslaget och varsamhetsbestämmelser har införts. De viktiga objekten för den historiska förankringen kommer fortsatt att vara kvar, den nya bebyggelsen bedöms inte påverka detta.

Ny gångväg med belysning kommer att anordnas mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden och Johannesplatsen kommer att göras iordning.

30. Yimby Göteborg

Är positiva till förtätning och urbanisering vid Masthuggsberget, som med sin relativa gleshet bryter av de stadsmässiga kopplingarna mellan Majorna och Innerstaden. Att våga förtäta trots viss förlorad utsikt och vegetation är föredömligt. Eftersom somliga föredrar urban framför naturlig karaktär på stadsmiljön är det inte självklart att en skymd bit av Masthuggsberget sammantaget blir något negativt i allmänhetens ögon.

Planen kan förbättras genom att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster, bebyggelsen på Kjellmansgatan ska krävas på verksamhetslokaler i bottenvåningen samt att densamma kan gestaltas intressantare och mer varierat.

Kjellmansgatan: För stadslivets, trygghetens samt de urbana kopplingarnas skull bör det ställas krav på att husens bottenvåningar ska innehålla verksamhetslokaler, eller åtminstone vara förberedda för sådana. Det är tillrådligt att hålla strukturen så flexibel som möjligt eftersom det är svårt att bedöma behov på lång sikt. Minskad bostadsyta kan kompenseras med ytterligare bebyggelse i västra delen och ökat våningsantal. Detta skulle på avstånd visserligen skymma Masthuggskyrkan ytterligare något, men Yimby menar att siktlinjer i detta fall ej kan prioriteras högst.

Gestaltningen förbättras då arkitekturen ser torftig ut. För att åstadkomma variation föreslås att åtminstone lamellerna få olika färgsättning och material. Även variation i våningstal ger dynamik i stadsrummet. Glipan mellan lamellerna bör slutas, vilket ger mer bostadsyta, trygghet och distinktion mellan privat och offentligt.

Stigbergsliden: Planbeskrivning anger att ny bebyggelse inte får placeras i liv med den äldre byggnaden utan indraget från gatan så att den äldre byggnaden fortsatt kan vara tydlig och framträdande utmed Stigbergsliden. Yimby anser att det nya huset vid Stigbergsliden bör placeras i liv med Sjömanshuset. Det är viktigt att byggnaden får en så urban anknytning som möjligt och en indragen placering signalerar att byggnaden egentligen är ett ovälkommet tillskott i staden. Dessutom ger kontrasten mellan gammalt och nytt samt lågt och högt en intressant gatubild.

Kopplingar Stigbergsliden – Kjellmansgatan: Yimby är positiv till den nya trappan i planområdets västra del som kopplar ihop Stigbergsliden och Kjellmansgatan. I skisserna är denna trappa smal och gör några serpentinsvängar som skapar onödiga omvägar. Kortaste vägen är speciellt viktigt för gångtrafikanter så Yimby anser att denna gångväg/trappa bör göras bredare och rakare.

Med inspiration från Övre Majorsgatan och Övre Djupedalsgatan kan det även motiveras att det borde byggas längs med trappan (se mörkrött tillägg i figur nedan). Gångvägen kommer bli tryggare med en upplyst fasad och potentiella ögon från fönster istället för en mörk skog. Positivt är fler bostäder och en mer sluten gård där mindre av Stigbergslidens spårvagnsbuller når "innergården" och bostäderna.



"En rak bred dragning av trappan och vårt förslag med ytterligare byggnation i mörkrött."

Gångvägen från S:t Johanneskyrkan upp till Kjellmansgatan mynnar i dagsläget mitt för trappan på andra sidan gatan som går upp till Masthuggskyrkan. När den gångvägen bryts av den nya bebyggelsen och flyttas blir kopplingen upp till Masthuggskyrkan svagare. Yimby föreslår att bibehålla ungefär dagens sträckning genom att öppna en generös portal genom byggnaden.

Överlag är trottoarerna på Kjellmansgatan smala och bitvis mycket smala och bilfilerna mycket breda. Även om gaturummets utformning inte regleras i planen så vill vi skicka med att det är det viktigt att trafikkontoret omdanar gaturummet längs hela Kjellmansgatan enligt trafikstrategin i samband med att detaljplanens byggnader uppförs.



Smala trottoarer och breda bilfilar längs Kjellmansgatan.

Omgivning och framtid

Planen har i många delar karaktären av frimärksplanering där möjligheter för framtida utbyggnad och förtätning inte diskuteras ingående - om en alls. Hur ska detta tillägg ingå i en urban helhet? Hur ska gaturummet längs Kjellmansgatan i förlängningen kunna göras attraktivt och vitalt?

Bifogar en skiss som visar hur bergsplatån väster om planområdet efter viss sprängning skulle kunna bebyggas med verksamhetslokaler och bostäder som skapar ett urbant stråk upp till den aktuella detaljplanen. Det är viktigt att detaljplanen dels inte förhindrar denna typ av framtida utveckling och dels tar höjd för att kunna svara mot förändringar i framtiden (t.ex. säkerställa att verksamhetslokaler är möjliga för framtida behov).



Skiss på framtida utveckling av "bergsplatån".

Illustrationer

I den aktuella planen finns illustrationer från helikopter- och drönareperspektiv och ingen en från gatuplan. Byggnaden i Stigbergsliden är inte ens illustrerad med en flygillustration där anslutningen till gatan syns. Fler illustrationsritningar från gatuplanet i denna och framtida detaljplaner efterfrågas så att förståelsen för stadsrummet ökar och därmed möjligheten att ge konstruktiv kritik ökar.

Kommentar:

Indragningen är på 50 cm och bedöms inte utgöra någon symbolik kring urbanitet utan syftar till att annonsera Sjömanshuset.

Planen medger verksamheter i byggnaden vid Stigbergsliden. Av naturliga skäl kommer så även att ske eftersom bostäder i markplan i det läget inte är aktuellt. Bestämmelsen utvecklas så att minst 100 m² lokalarea ska anordnas i bottenvåning mot Stigbergsliden.

Detaljplanen hindrar inte utvecklig i andra delar av staden, just eftersom den innebär en lokal förtätning. En diskussion har förts kring aktuellt planförslags påverkan på utsikt från Masthuggsberget samt stadsbilden med berget och kyrkan som ikonbyggnader i staden. Exploatering på Masthuggsberget, söder om Kjellmansgatan för att skapa service och aktivitet längs Kjellmansgatan känns vanskligt att motivera i relation till påverkan på kyrkan och siluetten. Staden bedömer att fokus för sådan utveckling bör ligga på andra gator. Stadsliv uppstår heller inte automatiskt för att detaljplanen styr verksamheter i bottenvåning. Fler faktorer krävs och förutsättningarna bedöms saknas för att skapa önskat stadsliv längs Kjellmansgatan.

En hög exploatering är att föredra, delvis på grund av de anledningar som anges kring befolkning längs den vänstra trappen. En volym i det västra läget skulle dock innebära

flera negativa följd effekter som staden bedömer inte kan bortses från. Även om man i projektet strävar efter ett lågt parkeringstal så kräver fler bostäder fler parkeringsplatser, vilket är svårt att lösa i redan föreslagna volymer. En volym i det läget skulle också skapa mörka hörn och sämre dags- och solljusförhållanden för både nya och befintliga bostäder.

Se kommentarer till punkt 12 kring gestaltning.

En portal genom bebyggelsen är inte möjlig på grund av topografin. Bebyggelsen går ner 4 våningar under Kjellmansgatan.

Synpunkter gällande Kjellmansgatans utformning noteras och skickas till trafikkontoret.

Planhandlingarna kompletteras med illustrationer av bebyggelsen.

31. 10 skrivelser (som håller med Yimby Göteborgs yttrande)

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster, att bebyggelsen på Kjellmansgatan ska krävas på verksamhetslokaler i bottenvåningen samt att densamma kan gestaltas intressantare och mer varierat.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 30.

Angående illustrationer i planhandlingarna så ska dessa ses som tidiga skisser av utformningen.

32. Boende nära Stigberget

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster, att bebyggelsen på Kjellmansgatan ska krävas på verksamhetslokaler i bottenvåningen samt att densamma kan gestaltas intressantare och mer varierat.

Just när det gäller gestaltningen har Gbgs Stad ett ypperligt tillfälle att göra något som är vackert att se på, eftersom dessa huskroppar kommer att synas från stora delar av Göteborg bör inte chansen missas. Det som nu framgår av bilder ser ut att vara något som byggdes tidigt 70-tal. Bättre än så kan vi i Göteborg, eller hur?

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 30.

33. Göteborgare bosatt i Köpenhamn

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster, att bebyggelsen på Kjellmansgatan ska krävas på verksamhetslokaler i bottenvåningen samt att densamma kan gestaltas intressantare och mer varierat. Önskar att Göteborg utvecklas hållbart och mot en storstad, så som projekten Region City och Göteborg 2070 gestaltar, vilket kräver blandstad och förtätning med miljöaspekter som grund.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 30.

34. Boende på Hvitfeldtsgratan 2A

Anser att det alltid är bra med förtätning, men att förslaget inte åstadkommer mycket varken för bostadsbristen eller stadsbilden. Anser att skyskrapor med varierande höjder omkring 40 våningar vore ett mer meningsfullt förslag. Skyskrapor suddar ut karaktären av småstad, ökar Göteborgs attraktivitet för storstadsturism och bidrar till en mer fascinerande skyline.

Planen bör inte bara ge möjlighet till, utan kräva publika lokaler i bottenvåningarna, för att öka chansen till folkliv, spontana möten och inspirerande stadspuls.

Kommentar:

Planen vid Järnvågen medger högre bebyggelse som bidrar till utveckling av stadens skyline. Masthuggskyrkan är en stor del av stadens siluett och skyskrapor skulle i detta läge innebära en negativ påverkan på stadsbilden.

I övrigt, se kommentarer till punkt 30.

35. Boende på Åsgatan 2

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att ännu en huskropp kan uppföras längs den nya trappan i väster, att bebyggelsen på Kjellmansgatan ska krävas på verksamhetslokaler i bottenvåningen samt att densamma kan gestaltas intressantare och mer varierat.

Vill uppmärksamma vikten av takens utformning då de kommer synas från stora delar av staden. Anser att sneda tak är vackrare än raka och att taken bör vara röda.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 30.

36. Boende på Paradisgatan 25C

Tycker att det är roligt med planer för området, men att förslaget inte till fullo tillvaratar områdets potential.

Anser att planen ger intryck av frimärksplanering, och undrar hur området påverkas av utbyggnaden i Norra Masthugget, vidare västerut på Södra Älvstranden och eventuell framtida Oscarsboulevard?

Kjellmansgatan: Beskriver sin upplevelse av Kjellmansgatan som märklig, och föreslår en avsmalning till GC-väg och en genare dragning (svart streckad linje på bilderna nedan).

Det finns en stödmur i den nordöstra delen av gatan som vore trevligt att kunna bevara. Det saknas beskrivning av den och andra stödmurar längre ner i slänten i planbeskrivningen och programmet. När och varför revs de tidigare byggnaderna de vittnar om?

Stigbergs trappor: Mycket bra att en trappa planeras mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Undrar om passage över Stigbergsliden, då det kommer bli viktigt när Södra Älvstranden bebyggs.

Beskriver att en så rak trappa som möjligt är attraktivt för gående, men att det är problematiskt när lutningen är så brant. Föreslår en placering av trappan något längre österut istället, men i konflikt med planförslagets byggnad.

Träd och landskapsekologi: Anser att de grövre träden i den södra delen av planområdet är värdefulla, särskilt när många redan tagits ner då de varit angripna.

Grönområdet runt Masthuggskyrkan kan ses som en utlöpare från Slottsskogen och i förlängningen Sandsjöbackakilen. En beskrivning av områdets ekologiska roll och konsekvenserna av planens genomförande efterfrågas i planbeskrivningen.

Alla ska ha park inom 300 meter. Planområdet kan ha en funktion i det avseendet då Masthugget byggs ut norrut. Tillgången till park bör finnas på samma nivå/höjd som bostäderna och vara nåbar utan trappor.

Mörker: Läget i nordostsluttning med tre suterrängvåningar är inte optimalt ur ljussynpunkt. Det vore bättre att flytta upp husen från slänten. Branta slänter har ofta lämnats obebyggda i Göteborg, de bidrar också mycket till intrycket av grönska i stadsbilden.

En beskrivning av hur Stadsmissionens byggnad påverkas av föreslagen bebyggelse ur ljussynpunkt efterfrågas i planbeskrivningen.

Alternativt förslag: Förbindelsen upp från Stigbergsliden blir mer lättorienterad och läsbar om målpunkten

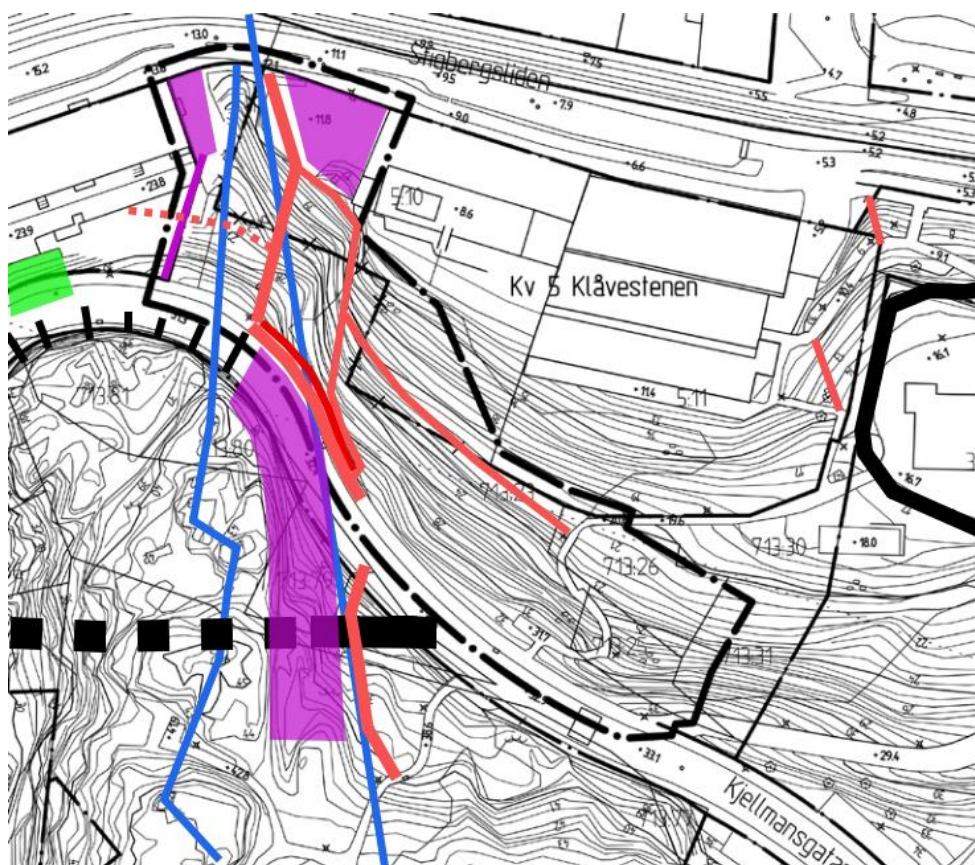
Masthuggskyrkan är synlig samt om den karaktäristiska bergsryggen blir tydlig. I bifogade skisser är siktlinjen från Wollins trappor mot Masthuggskyrkan samt ryggen på berget markerade med blå linjer.

Den lilla bit berg som fortfarande finns kvar mot Stigbergsliden bör få vara kvar då den överlevt så länge, markerar bergsryggens läge (som rimligen också är orsaken till svängen på gatan just där), samt att den kan ses som en markering av den gamla gränsen mellan Göteborg och Majorna.

Två lämpliga lägen för gångvägar är markerade med rosa. Den västra föreslås som huvudstråk, medan en enklare trappa och gångväg/stig i den östra sträckningen tillgängliggör grönområdet

Med gatan i en tunnel, kan hus istället placeras på den nuvarande gatan. Utformning och användning av den ändrade Kjellmansgatan och nya hus föreslås.

Mot Stigbergsliden kan en lägre byggnad på två till tre våningar placeras i det utsprängda utrymmet till väster (för att inte skymma burspråken högre upp). En högre byggnad kan placeras öster om trappan på en del av den nuvarande parkeringsplatsen.



Buller: Anser att det är allvarligt att husen enligt förslaget inte får någon tyst sida. Hus ovanför Kjellmansgatan och ny sträckning på gatan skulle skydda bättre och göra bergsplatån mer bullerskyddad. En hög glasvägg föreslås som bullerskydd i västra kanten av planområdet (lila linje).

Kvartersbebyggelse söder om Oscarsleden och minskad hastighet till 40–50 km/h föreslås för att reducera bullret från leden.

Fasad: Anser att fasadutformning i normalfallet inte bör anges i detaljplan. Föreslår fasadutformning som ”modernt landshövdingehus” med betongelement och tjärstrukna spån som anknyter till studentbostäderna respektive Masthuggskyrkan.

Parkering

Föreslår gatuparkering längs Kjellmansgatan. Tror inte att parkeringsgarage eller –hus blir lönsamma.

Kommentar:

Muren längs Mattsonsliden kommer till stor del att kunna bevaras och samtidigt ges plats för nya bostäder. De västligaste delarna av muren kan möjligen påverkas och behöva tas bort. Eventuellt behov av ny stödanordning kommer att anordnas. Den nya gångvägen kommer mynna ungefär vid Mattsonslidens nedfart.

Stödmurarna längre ner i slänten tillhör Sjömanshusets trädgård och syftar till att stötta upp i slänten. Den övre muren kommer att behöva tas bort till följd av den nya byggnaden, medans de lägre murarna bedöms kunna vara kvar.

Trappen mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden ändras inte av samma anledningar som anges i yttrandet. Trappen mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden mynnar i en befintlig gång och cykelväg som leder vidare till passage över Stigbergsliden.

Ett större träd ska bevaras och skyddas i detaljplanen. Masthuggsberget nås inom 1-200 meter och Slottsskogen nås inom 7-800 meter.

Solstudien redovisas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har också kompletterats med resonemang kring dagsljusförhållanden.

Se kommentar till punkt 15 angående buller.

Se kommentar till punkt 12 angående gestaltning.

Med stor sannolikhet kommer parkeringsbehovet till stor del att lösas i närliggande parkeringsanläggning. Övriga parkeringsplatser kan anordnas inom kvartersmark, ej inom Kjellmansgatans gatuområde. Detaljplanen möjliggör dock att parkeringsvåningar kan anordnas.

Det alternativa förslaget hanteras eller kommenteras inte.

37. Skrivelse utan angiven adress

Framhäver utblickarna/utsikten från berget som ett starkt allmänt intresse som behöver vägas mot byggnadernas höjd. Efterfrågar sektioner och perspektiv som visar påverkan.

Hänvisar till avvägningen i programmet som känns mer rimlig än planförslaget:

”Alternativ med högre bebyggelse har studerats. Slutsatsen är dock att dessa konkurrerar i alltför hög grad med Masthuggskyrkans karakteristiska siluett.”

Kommentar:

Bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning. Planen föreslås nu medge fem respektive fyra våningar för de två husen. Planförslaget kompletteras med sektioner och illustrationer.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Lägre nockhöjd vid Kjellmansgatan, vilket innebär att bebyggelsen kan uppföras i fem respektive fyra våningar ovan gatunivå.
- Sjömanshuset tas med i planen och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.
- Utvecklade gestaltningsbestämmelser för anpassning till den kulturhistoriska miljön. Vidare ska sockeln på den nya byggnaden vid Stigbergsliden förhålla sig till närmst liggande takfotslinje på Sjömanshuset. De översta våningarna på bebyggelsen vid Kjellmansgatan ska ges en dovre färgsättning än övrig fasad.
- Bestämmelser för bevarande av ett träd öster om bebyggelse vid Kjellmansgatan införs.
- Lokalgatuområdet som omfattade del norr om Kjellmansgatans körbana övergår till kvartersmark. Allmänhetens tillträde säkerställs genom så kallad x-bestämmelse.
- Planområdet utökas i östra delen för att rymma ett cykelförråd och anslutande gångbana.
- Bestämmelser om buller och stomvibrationer införs.
- TORG-ytan vid Stigbergsliden utgår och utgörs av kvartersmark istället. En remsa allmän plats GATA reserveras i mitten av ytan för att säkerställa allmänhetens tillträde mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan.
- Planbeskrivningen uppdateras kring buller.
- Planbeskrivningens konsekvensavsnitt utvecklas kring förslagets påverkan på stadsbilden och utsiktsmöjligheter från Masthuggsberget.
- Bestämmelse om att minst 100 m² lokalarea ska anordnas i bottenvåning mot Stigbergsliden.
- Lägsta tillåtna schaktdjup mm sänks till +20,0 meter över nollplanet.

Fredrik Norrå
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTMANLANDS LÄN

Samhällsavdelningen
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 22 44789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2015-10-12

Diarienummer
402-29481-2015

Sida
1(6)

Stadsbyggnadskontoret
Göteborg Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Stigberget 713:204 Kv. Klåvestenen inom stadsdelen Stigberget i Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2015-08-18 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget måste kompletteras och klarlägga att bebyggelseutvecklingen som föreslås blir en acceptabel komplettering inom stadsdelen. Dvs, en bebyggelse som blir ett positivt inslag samt även skapar en bra boendemiljö utifrån människors hälsoaspekter. I Länsstyrelsens uppfattning finns risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. En luftkvalitetsutredning i syfte att planera bostädernas utformning och placering på bästa sätt ur hälsosynvinkel behöver redovisas. Detta för att kunna bedöma om luftkvaliteten är gynnsam för att utöka bostadstillstånd i detta område enligt förslaget.

I det tidigare programsamrådet föreslogs betydligt lägre och mer topografiskt anpassade byggnadshöjder till skillnad mot nuvarande förslag. Planen behöver kommentera och ta ställning till avsteget som görs. Masthuggskyrkan är ett av uttrycken för riksintresse för kulturmiljö. Hur planförslaget förhåller sig till Masthuggskyrkan som symbol- ikonbyggnad är inte utrett. Hur den föreslagna bebyggelsen påverkar utblickar från kyrkan och hur de nya byggnaderna underordna sig kyrkan, så att denna även framgent ges en framträdande plats som ikonbyggnad i stadens siluett. Möte med det kulturhistoriska värdefulla sjömanshuset ur stadsbildsperspektivet behöver utredas och hanteras i planförslaget. På grund av planområdets läge inom ett kommunalt bevarandeområde bör en kulturhistorisk utredning göras. Länsstyrelsen efterlyser ett underlag som redovisar vilka förutsättningar som finns för förslaget att anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet, miljökvalitetsnormer, riksintresse för kulturmiljö måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Geoteknik

Planområdets geotekniska förutsättningar beskrivs som att orsaka problem för ytstabiliteten och vidare beskrivs att föreslagna bebyggelsens påverkan på grundvatten kan risker uppkomma inom omgivande byggnader. Statens geotekniska institut (SGI) instämmer att de rekommenderade åtgärder och även behovet av att ta fram en riskanalys inför fortsatt planarbete. Vidare behöver de geotekniska, bergtekniska och hydrogeologiska utredningarna ska uppdateras så att de baseras på det aktuella planförslagens innebörd. SGIs yttrande (dt 2015-09-23) bifogas i sin helhet.

I planbeskrivningen (sida 19) beskrivs att "*genom föreslagen exploatering genereras mer dagvatten, dagvattnet kommer dock primärt från taktor och bedöms inte innehålla föroreningar. Förslaget bedöms inte leda till att MKN för vatten riskerar att överskridas.*" Ett grönområde exploateras och genererar mer hårdgjorda ytor. Planen saknar en belysning om vad som sker vid extrem nederbörd och vart vattnet tar vägen och hur påverkar det omgivningen?

Luft

Det finns risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer (MKN) för luft inom planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det behöver göras en luftkvalitetsutredning i syfte att planera bostädernas utformning och placering på det bästa sättet ur hälsoaspekt. Detta behövs för att inkludera luftkvaliteten i den sammanvägda bedömningen inför fortsatt planarbete.

Enligt miljöförvaltningens beräkningar för kvävedioxid beräknas miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (framförallt dygnsmedelvärde) överskridas längs med Stigbergsliden. Det beräknas även vara risk för överskridande av MKN vid den nordligaste delen av Kjellmansgatan.

Enligt planbeskrivningen (samrådshandling augusti 2015) bedöms planen endast ha en marginell påverkan på biltrafiken och därmed emissionerna till luft. Därför görs bedömningen att förslaget inte bedöms leda till att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas. Länsstyrelsen anser att i bedömningen har inte tagits hänsyn till att planen medför en förtätning av ett gaturum där luftkvaliteten redan idag är dålig med risk för överskridanden av MKN för kvävedioxid. En förtätning leder ofta till sämre luftomblandning och därmed sämre luftkvalitet. Vidare har hänsyn inte heller tagits till om bostäder byggs intill Stigbergsliden riskerar fler människor att bli exponerade för skadliga luftföroreningshalter vid sin bostad.

Buller

Plankarta är försedd med en planbestämmelse som i Länsstyrelsens uppfattning behöver underlag att visa hur bostäder kan utformas för att uppfylla dessa bestämmelser. Därför behöver förslaget kompletteras med ett exempel på hur lägenheter kan utformas för att visa att de klarar planbestämmelsens krav om tillgång till ljuddämpad sida. Utifrån de bullerberäkningar som finns tillgängliga i samrådsunderlaget är det mycket tveksamt att tillåta bostäder som vetter direkt mot Stigbergsliden.

Buller från hamnverksamhet kan komma att överskrida 45 dBA på kväll och natt. Detta kan kompenseras med tillgång till ljuddämpad sida. Dock behöver utredas vilka nivåer som kan förväntas vid bostadsfasader och i vilken utsträckning buller från hamnverksamheten kan komma att påverka utformningen av de husen där bostäder planeras. Boverkets vägledning om riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglövsprövning, rapport 2015:21, ska följas.

Riksintresse-kulturmiljö

Masthuggskyrkan är ett av uttrycken för riksintresse för kulturmiljö. Hur planförslaget förhåller sig till Masthuggskyrkan som symbol- ikonbyggnad är inte utrett. Hur den föreslagna bebyggelsen påverkar utblickar från kyrkan och hur de nya byggnaderna underordnar sig kyrkan, så att denna även framgent ges en framträdande plats som ikonbyggnad i stadens siluett. Möte med det kulturhistorisk värdefulla sjömanshuset ur stadsbildsperspektivet behöver utredas och hanteras i planförslaget.

Råd enligt 2 kap. PBL

Värdefulla kulturmiljöbyggnader

Länsstyrelsen upplyser att mötet mellan den föreslagna bebyggelsen med det kulturhistoriskvärdefulla sjömanshuset inte har utretts ur stadsbildspåverkan eller ur kulturmiljösynpunkt. Det önskvärt att planen även omfattar Sjömanshuset och att denna kulturhistoriskt värdefulla byggnad förses med q-bestämmelse.

Med tanke på den föreslagna bebyggelsens exponerade läge i stadsbilden anser Länsstyrelsen att planen saknar helt utformningsbestämmelser. Det bör ses över.

Dagvatten

I planbeskrivningen (sida 14) står att man för att säkerställa att negativa effekter inte uppstår för befintlig bebyggelse så bör man skapa infiltrationsmöjligheter genom att en del av dagvattnet tas omhand och återinfiltreras. Länsstyrelsen påpekar att det dock är utifrån normalfall och inte extremfall.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare neder-

börd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningssrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att värdefulla träd av de rödlistade arterna alm och ask kommer att tas ned. Arterna är rödlistade eftersom de båda arterna drabbats hårt av trädskjukdomar. Träd som ännu inte insjuknat i askskottsjuka eller almsjuka är därmed särskilt värdefulla. Det framgår inte av planhandlingarna om de nu aktuella träden är drabbade eller inte. Förslaget bör, i den mån det går, föreslå bevara grova träd av alm och ask inom planområdet. Avsikt bör vara att kompensera nedtagna grova träd med nya inom naturmarken. Ersättningsträden bör såklart vara av samma arter för att compensationen ska få tänkt effekt i framtiden. Gamla grova träd har ofta bohål för fladdermöss och fåglar, men det kommer dröja länge innan ersättningsträden kommer få samma egenskaper. Ett sätt att kompensera för detta kan vara att sätta upp fågel- och fladdermusholkar i området. De grova träd som tas ned bör läggas i en så kallad faunadepå, helst inom planområdet eller åtminstone i närområdet.

Gestaltning av bebyggelse

Kulturmiljö

I det tidigare programsamrådet föreslogs betydligt lägre och mer topografiskt anpassade byggnadshöjder till skillnad mot nuvarande förslag. Detta avsteg behöver kommenteras och ställning ska tas i planhandlingarna.

Det föreslagna planområdet ligger inom kommunalt bevarandeområde. Det saknas en kulturhistorisk utredning. Därmed saknas viktiga kulturhistoriska utgångspunkter för hur nya hus ska kunna inordnas och anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär och viktiga siktlinjer. Som en kulturmiljökonsekvens framkommer det i planhandlingarna att en naturstenstrappa med murar mm kommer att tas bort, vilket bedöms som att kulturhistoriska värden går förlorade. Planen saknar dock beskrivning av trappan och dess kulturhistoriska värden.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Efterföljande prövningar som krävs enligt Miljöbalken 11 kap. (vattenverksamhet) och KML

Vatten

Förslaget behöver redovisa tydligt hur grundvattnet berörs vid grundläggning av bostäderna. Ett resonemang kring omfattningen och påverkan på grundvatten nivån till följd av förslaget ska föras. Länsstyrelsen uppmärksammar att tillstånd kommer att krävas.

Fornlämning RAÄ Göteborg 342

Planområdet ligger vid västra utkanten av fornlämning RAÄ Göteborg 342 – stadslager och i delar av planområdet finns registrerad bebyggelse från åtminstone 1700-talets första hälft. Mot den bakgrunden ställer Länsstyrelsen krav på förundersökning i avgränsande syfte för att klargöra den faktiska avgränsningen av fornlämningen. Resultatet från undersökningen ska inarbetas i planhandlingar och plankarta samt utgöra en del av konsekvensbeskrivningen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt dock anser att planförslaget har genomgått en ändring jämfört med det som presenterades vid "Programsamrådet". Därför behöver en konsekvensanalys som redovisar den föreslagna bebyggelsens påverkan på kulturmiljön och upplevelsen av Masthuggskyrkan från älven och utblickar från kyrkan mot älven och staden.

Masthuggskyrkan är ett av uttrycken för riksintresse för kulturmiljö. Hur planförslaget förhåller sig till Masthuggskyrkan som symbol- och ikonbyggnaden? Masthuggskyrkan med berget som utsiktspunkt har ett stort värde som besöksmål men också som rekreationsområde för Masthuggen. I Länsstyrelsens uppfattning är det fotomontaget på sidan 18 inte tillräckligt för att belysa vilken påverkan det kan bli från älven och inloppet mot staden.

Beredning

I handläggningen av ärendet har enheten för kulturmiljö deltagit. Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 23 september 2015. Ärendet har handlagts av Nirmala Blom-Adapa och granskats av Anna Hendén.

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Nirmala Blom-Adapa

Anna Hendén

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 23 september 2015

Kopia till:

Statens Geotekniska Institut (sgi@swedgeo.se)

Länsstyrelsen/

Kulturmiljöenheten (lana.emmanuelsson@lansstyrelsen.se;

jan.ottander@lansstyrelsen.se)

Naturavdelning (linda.karsson@lansstyrelsen.se)

Miljöavdelning(lana.niklasson@lansstyrelsen.se)

Enheten för skydd och beredskap(patrik.jansson@lansstyrelsen.se)

Vattenavdelning (aster.asgedom@lansstyrelsen.se)