



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

BN-datum: 2019-03-26
Diarienummer: 0627/05
Aktbeteckning: 2- 5470

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

Utställningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 28 augusti 2018 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för utställning under tiden 12 september 2018 – 10 oktober 2018.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Totalt har 42 yttranden kommit in, varav 17 stycken kommer ifrån myndigheter och förvaltningar, 11 ifrån sakägare i området och 14 stycken ifrån övriga. Inkomna yttranden berör i huvudsak exploateringsgrad, påverkan på stadsbild och behovet förskola/skola. Allvarligaste invändningen gäller buller där de maximala nivåerna inte anses klaras från väning 4 och uppåt.

Kontoret har bedömt att en ny bullerutredning har krävts. Den nya bullerutredningen visar att den föreslagna bebyggelsen klarar de uppsatta bullerriktvärdena. Dessutom har den allmänna platsmarken utökats något i norra delen av planområdet för att tillgodose en flytt av en befintlig trängselskattsportal.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kvarstående erinringar finns från samrådet med önskemål om att minska exploateringsgraden framförallt längs med Kjellmansgatan.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt 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 förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen är god och den ekonomiska prognosen ger ett finansiellt överskott. Detta taget med hänsyn till byggnadshöjd och merkostnader vid byggnation som marken kräver.

Under detaljplanearbetet har fastighetsnämndens synpunkter blivit tillgodosedda.

Kommentar:

Noteras.

2. Miljönämnden

Markmiljö

Vi delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning att markmiljöfrågan är tillräckligt hanterad utan står fast vid vår tidigare synpunkt: Det bör göras en riskbedömning för att ta reda på om eventuella föroreningar från närliggande kemptvätt kan påverka planområdet och om det finns behov av en miljöteknisk markundersökning.

Dagvatten

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av hur rening ska ske samt en beräkning av föroreningshalterna efter den planerade reningen.

Naturmiljö

Det är viktigt att skyddet av trädet (n1 i plankartan) som ska bevaras säkerställs under byggtiden.

I övrigt bedömer vi att stadsbyggnadskontoret tillgodosett våra tidigare synpunkter.

Kommentar:

Markmiljö

Frågan angående markmiljön har stämts av med markmiljöspecialist på fastighetskontoret. Bedömningen är att det är svårt att utföra ytterligare undersökningar som en riskbedömning kan baseras på utan att göra omfattande markarbeten. Markarbeten som kan innebära sprängning i berg bedöms inte vara lämpligt. Eventuella föroreningar från kemptvätten som kan finnas i berget är en risk som exploatören får vara medveten om under exploatering. Om markföroreningar påträffas vid genomförandeskedet är det anmälningspliktigt till miljöförvaltningen.

Dagvatten

Uppdatering av dagvattenutredning har skett där avstämning har skett med Miljöförvaltningen. Uppdateringen har godkänts av Miljöförvaltningen.

Naturmiljö

Noteras.

3. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker planen vid beaktande av lämnade synpunkter.

Trafiksystem

Områdets bebyggande innebär liksom tidigare att lägre standard måste accepteras i gång- cykel och bilnät till följd av lutningsförhållandena på platsen. Genom planen förbättras maskvidden i gångnätet vilket är positivt. Gångtrafikens framkomlighet regleras med x-bestämmelse vid Kjellmansgatan vilket bedömts nödvändigt för att skapa praktisk genomförbarhet.

Parkering

I detaljplanearbetet har parkeringsbehoven bedömts utifrån "Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad". Redovisningen av behoven är tydlig dock bör frågan om hur behoven tillgodoses förtydligas. Så som redovisningen ser ut kan man få intryck av att hela behovet löses genom samutnyttjande i annan anläggning och genom markparkering i plan.

Trafikkontoret menar att planen i första hand tydligt måste visa hur parkering kan lösas inom detaljplanen och hur platserna disponeras i kvarteret. Därefter, i det fall man vill tillgodose parkeringsbehovet i annan anläggning bör planen på ett tydligare sätt än endast med en hänvisning till avtal beskriva hur efterfrågan och parkeringstal ser ut i den plan man hänvisar till. Detta gäller i synnerhet när det är en betydande del av kvarterets parkering som löses i annan anläggning. Även en beskrivning av gångavstånd till extern anläggning bör beskrivas i detta fall.

När det gäller markparkeringen längs Kjellmansgatan är det önskvärt att denna i första hand används för angöring, besök och för bilpoolsplatser. Det är också positivt om man inte endast anlägger parkering utan också har inslag av plantering. Längsgående parkering bör ha bredden 2,5 meter med tanke på säkerhet för passerande fordonstrafik.

Byggbarhet, genomförande och förvaltning

Trafikkontoret understryker att byggbarheten på platsen ställer särskilt höga krav. Arbetet måste planeras så att påverkan på passerande fordonstrafik minimeras trots att ytorna i kvarteret är begränsade. De bergsschakter som utförs vid Kjellmansgatan måste ske med hänsyn till gatans bestånd. I driftskedet måste Trafikkontoret som väghållare beredas möjlighet till inspektion och underhållsåtgärder.

De konstruktioner som anläggs mellan byggnad och gata längs Kjellmansgatan ska dimensioneras, inte bara för normala brukslaster, utan också för olyckslaster. Planområdet berörs av projektet Lindholmsförbindelsen som Trafikkontoret driver men som ännu är i ett tidigt skede. I detaljplanen har man tagit skälig hänsyn till de genomförbarhetsaspekter som meddelats från Trafikkontoret t.ex. bergtäckning. I det fortsatta arbetet med såväl detaljplanens som Lindholmsförbindelsens genomförande kan det vara fördelaktigt med utbyte av information som kan påverka det andra projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Iordningsställande av allmän plats bekostas av exploatören. Trafiknämnden bedöms få oförändrade utgifter för drift och underhåll av lokalgata.

Kommentar:Parkering

Efter utställning inkom synpunkter från trafikkontoret att till antagande krävdes att mobilitetsavtal samt parkeringsavtal tecknades. Ett mobilitetsavtal på 10 år tecknat mellan den förväntade exploatören och Göteborgs stad. Ett parkeringsavtal med besittningsskydd på 10 år är tecknat mellan den förväntade exploatören och Brf Masthugget. Det innebär att exploatören är skyddade i enlighet med hyreslagen och har en rätt att fortsätta hyra parkeringsplatserna även efter tio år. Genom de båda åtgärderna bedöms parkeringssituationen vara löst för den nya bebyggelsen som föreslås. Synpunkterna om markparkeringen är noterad.

Byggbarhet, genomförande och förvaltning

Noteras.

Ekonomiska konsekvenser

Noteras.

4. Park- och naturnämnden

Planförslagets syfte är att pröva ny bebyggelse i området mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Utmed Kjellmansgatan föreslås två lamellhus med bostäder och utmed Stigbergsliden en byggnad med bostäder samt detaljhandel, kontor och centrumverksamheter. Sammanlagt omfattar bebyggelseförslaget mellan cirka 170 och 205 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar. Planförslaget innebär att en ny gångförbindelse kan byggas ut i planförslagets västra del för att förbinda Kjellmansgatan och Stigbergsliden.

Park och naturförvaltningen är positiv till förslaget i stort, men vill bland annat påtala svårigheten med att bygga i den branta terrängen och att bygga utan att inkräkta på det utrymme som enligt plankartan är avsatt för träd som ska bevaras.

Kommentar:

Noteras.

5. Kretslopp och vattennämnden

Ur ett avfallsperspektiv har vi inga synpunkter som medför ändringar av planhandlingarna. Vi vill dock lyfta att det är mycket att ta hänsyn till för att avfallshanteringen ska bli bra för dessa byggnader. Byggaktören måste noggrant tänka igenom hur avfallshanteringen ska ordnas för att det ska bli en bra lösning och för att ett kommande bygglov ska kunna godkännas.

VA

Kretslopp och vatten har inget att tillägga avseende VA utöver vad som sagts i vårt samrådsyttrande 2015-10-05.

Kommentar:

Noteras.

6. Lokalsekretariatet

Lokalsekretariatet noterar att stadsbyggnadskontoret gått ut på granskning av en plan där frågan om planens konsekvenser för kommunal service lämnats där hän. Planen medför ett behov av 2 avdelningar förskola för att ombesörja de tillkommande bostäderna. Dessa avdelningar finns inte i det nuvarande beståndet och det saknas även en

plan för att tillskapa dessa avdelningar. Primärområdet Stigberget har redan idag ett underskott på närmare 200 förskoleplatser varpå lokalsekretariatet gör bedömningen att det är högst olämpligt att tillskapa fler bostäder i området utan att samtidigt hantera behovet av utbildningslokaler.

Kommentar:

Att det finns ett underskott på närmare 200 förskoleplatser är noterat. Bedömningen är att Lokalsekretariatet arbetar med utredningar som förhoppningsvis kommer att mynna ut i planansökningar för nya förskolor som dels kan täcka det behov som finns idag samt det framtida behovet.

7. Kulturnämnden

I granskningsskedet kan Kulturförvaltningen konstatera att planen kompletterats med kulturmiljöunderlag, och med skydds- och varsamhetsbestämmelser för Sjömanshuset vid Stigbergsliden. Detta förbehåll är därmed undanröjt.

När det gäller höjder och volymer har förslaget omarbetats och en konsekvensbeskrivning av stadsbilden har tagits fram. I denna handling presenteras granskningshandlingens volymer som ligger någonstans mellan programmets och samrådets höjder. Kulturförvaltningen ser föreslagen bebyggelse vid Stigbergsliden, åtta våningar med bostäder och lokaler för centrumändamål och kontor, som möjlig. Däremot vill förvaltningen återigen förorda att man gällande bebyggelsen vid Kjellmansgatan återgår till de höjder som stadsbyggnadskontoret lyfte fram som mest lämpligt i programmet, det vill säga max 10–12 meter över Kjellmansgatans nivå. Konsekvensbeskrivningen för stadsbilden illustrerar tydligt att det är de extra våningarna på lamellerna vid Kjellmansgatan som bryter bergets kontur, i synnerhet från Lindholmen. I denna del kvarstår därför förbehållet från samrådsyttrandet.

Kommentar:

Byggrätten vid Kjellmansgatan sänktes vid utställningsskedet så att ett femvåningshus och ett fyrvåningshus kan uppföras. Planhandlingarna utvecklades även vad gäller konsekvensbeskrivningen för stadsbilden och utblicksmöjligheter samt plankartan kompletteras med gestaltungsbestämmelser för den nya bebyggelsen. Avsteget från programmet är därmed mindre och förslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden. Ytterligare kommenterar kring skillnader mellan programmet och antagandehandlingarna görs inte. Bebyggelsen bedöms smälta in i stadsbilden vid Masthugget.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Då området är kuperat kan alternativ utrymning med räddningstjänstens maskinsteg inte garanteras, men mer specifik utrymningsstrategi behandlas i bygglovsprocessen.

Kommentar:

Noteras.

9. SDN Majorna-Linne

Förvaltningen anser att förslaget har till stor del positiva konsekvenser för stadsdelen och tillstyrker det därför med de synpunkter som följer i sin helhet under förvaltningens överväganden. De föreslagna upprustningarna av gångstråk och gröna mötesplatser för lek och rekreation ger positiva sociala konsekvenser för området. Bostadsbristen i stadsdelen och staden är stor, men ojämlik, och för att de tillkommande bostäderna ska komma de mest utsatta grupperna i samhället till del så behöver bostadsutbudet anpassas efter det gällande storlek och kostnadsnivå. I planhandlingarna saknas en beskrivning av förslagets genererade behov av kommunal service och hur det ska tillgodoses, vilket behöver utredas vidare då bristen i stadsdelen redan idag är stor.

Kommentar:

Beskrivning av förslagets genererade behov av kommunal service besvaras i kommentaren till yttrande nummer 6 från Lokalsekretariatet.

10. Göteborgs stads parkering AB

Inom kvarteret kommer en majoritet små lägenheter att anordnas. För att utreda parkeringsbehovet för bebyggelsen med två alternativa lägenhetsfördelningar och storlekar, har en mobilitetsutredning genomförts. Parkeringsbehovet har bedömts till 0,25–0,3 bilplatser per lägenhet beroende på lägenhetsfördelning och vilka mobilitetsåtgärder som genomförs, innebärande ett behov av ca 51 p-platser för de båda alternativa lösningarna.

Detaljplanen möjliggör att behovet av bilparkering löses dels genom ett mindre antal markparkeringar på kvartersmark och dels genom anordnande av ett eller flera garagevåningar på våning - 1 (och eventuellt -2) i två av byggnaderna. Exploatören har dock tecknat ett hyresavtal om 35 platser med Brf Masthugget som har vakans i sin parkeringsanläggning i närheten av planområdet. Dessa platser kan nyttjas som alternativ till att anordna garagevåningar inom den nya bebyggelsen. Vid ett genomförande där parkeringsbehovet tillgodoses i angränsande parkeringsanläggning och med ett reducerat parkeringsantal enligt mobilitetsutredningen, kommer avtal att tecknas mellan staden och exploatören för att säkerställa parkeringsförsörjningen genom detta alternativ. Vid bygglovsprövning ska exploatören visa att villkoren i avtalet uppfylls.

P-bolaget ser positivt på att staden tillförs bostäder i ett centralt läge. P-bolaget ser också positivt på att ett stort antal mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkering planeras. Parkeringsbolaget vill dock påpeka vikten av att ett parkerings- och mobilitetsavtal tecknas mellan staden och exploatören, innan dess att detaljplanen antas, för att säkerställa att parkeringsbehovet långsiktigt tillgodoses och att inte intilliggande område belastas. Parkeringsbolaget ser därför att det är av vikt att exploatörens avtal med Brf Masthugget innehåller villkor som möjliggör ett långsiktigt nyttjande av Brf Masthuggets parkeringsanläggning och att dessa villkor ligger till grund för bygglovsprövningen. Praxis i staden är att ett parkeringsavtal ska vara minst 20 år och att det är ett avtal som binder båda parter, både exploatör eller fastighetsägare och den part som hyr ut parkeringarna. Det är angeläget med ett långsiktigt avtal för att undvika att parkeringsbehovet som uppkommer i aktuell fastighet sprids till intilliggande områden.

Kommentar:

Mobilitetsavtal är tecknat mellan den förväntade exploatören och trafikkontoret. Parkeringsavtal avseende parkeringsplatser i annan parkeringsanläggning är tecknat mellan den förväntade exploatören och Brf Masthugget.

11. 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 vårt behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar.

Kommentar:

Noteras.

12. Göteborg Energi Fjärrvärme

Tidigare lämnade svar i samrådet gäller fortfarande. Det som tillkommit är att Göteborg Energi planerar en omläggning av befintlig fjärrvärmeledning i den västra delen av detaljplaneområdet där det är angivet parkmark samt gångstråksförbindelse mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Befintliga ledningar är ålderstigna och ligger nu planerade för reinvestering hos Göteborg Energi.

Befintliga ledningar ligger idag delvis markförlagd i betongkulvert från korsningen Bangatan/Kjellmansgatan och ca 80 m upp i Kjellmansgatan. Här viker den sedan av och ligger inomhus i fastigheten Stigberget 4:6 fram till den kommer ut i mark igen mellan Stigbergsliden 10 och 14. Den omlagda ledningen kommer att markförläggas i sin helhet varför vi även önskar planstöd för den del som omfattas i aktuell detaljplan.

I övrigt inget ytterligare att erinra på aktuella handlingar.

Kommentar:

Efter utställning har dialog mellan Göteborg energi och Stadsbyggnadskontoret skett angående ny dragning av fjärrvärmeledning. Bedömningen är att den omläggning som krävs till stor del kan göra inom allmän platsmark och då krävs inte u-område. I detaljplanen läggs två mindre u-område in på kvartersmarken väster och öster om den planerade gångvägen för att tillmötesgå Göteborgs energis önskemål.

13. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Vi har inga driftsatta gasledningar i området. Det finns gamla icke driftsatta gasledningar längs Stigbergsliden och Kjellmansgatan.

Kommentar:

Noteras.

14. Göteborg Energi GothNet AB

Vi har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.

Buller

Länsstyrelsen kan inte se att ljuddämpad sida kan skapas för huset vid Stigbergsliden. För höghuset mot Stigbergsliden överskrider 70 dBA maximal ljudnivå för alla sidor av huset. Det framgår av planbeskrivningen att ”Från våning 4 och uppåt kan större, genomgående lägenheter utföras, med sida åt ljuddämpad sida (fasad åt söder) där nivåerna är under 55 dBA.” Utöver att klara 55 dBA på ljuddämpad sida bör inte 70 dBA

maximal ljudnivå nattetid överskridas. Därmed ser inte Länsstyrelsen att det är lämpligt med bostäder över 35 m² i huset, vilket bör framgå av planbeskrivningen. Om någon åtgärd avses tillämpas för att sänka den maximala ljudnivån ska denna beskrivas i planbeskrivningen. Vidare anser Länsstyrelsen att det av plankartan inte är reglerat hur bostäder större än 35 m² ska utformas med hänsyn till buller. Detta behöver kompletteras. I övrig befarar inte Länsstyrelsen att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Luftkvalitet

Enligt Göteborg stads webb-karta med lufthalter för 2012–2015 finns det risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid längs Stigbergsliden under år med dåliga spridningsförutsättningar. Trots detta beskrivs i samrådsredogörelsen att ”staden inte anser att det är nödvändigt att utreda luftkvaliteten för denna typen av förtätningar”. I samrådsredogörelsen hänvisas vidare till mätningar på Masthuggstorget samt trafikmängd på Stigbergsliden. Länsstyrelsen har letat fram information om mätningarna på Masthuggstorget 2013 via planhandlingarna för Fryshuset. Utifrån denna redogörelse kan Länsstyrelsen instämma i att risken för att miljö kvalitetsnormen överskrids på platsen förefaller vara lägre än i de översiktliga beräkningarna för staden. Länsstyrelsen anser dock att det är anmärkningsvärt att planhandlingarna inte innehåller en redogörelse för luftkvaliteten på aktuell plats. En bedömning av om miljö kvalitetsnormen klaras på platsen och de avvägningar som gjorts avseende uppfyllandet av normen och påverkan på människors hälsa bör redovisas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen är mycket positiv till att sjömanshuset enligt föreliggande planförslag ingår i detaljplanen och säkerställs genom planbestämmelser. Det är också mycket positivt att den tillkommande och angränsande byggnaden har försetts med utformningsbestämmelser för att bättre harmoniera med sjömanshuset och stadsbilden.

En konsekvensbeskrivning har också tagits fram som visar förslagets påverkan på stadsbilden från olika vinklar och delar i staden. Det hade varit önskvärt om detta underlag även kompletterades med en bild som visar hur utblickarna från Masthuggskyrkan påverkas av förslaget.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Buller

En uppdatering av bullerutredningen har genomförts. Bedömningen enligt utredningen är att utifrån förutsatta husplaceringar och planritningar beräknas de tre flerbostadshusen tillhörande Kv. Klåvestenen innehålla plankrav om ljudnivå från trafik vid fasad. I hus 1 innehålls plankrav genom tillämpning av ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Plankrav för ljudnivå vid uteplats beräknas innehållas för samtliga lägenheter i hus 1. Plankrav innehålls på samma sätt mot gården på hus 2 och 3 förutom vid det översta våningsplanet. För boende i lägenheter på det planet finns tillgång till gemensam uteplats på kvarterets innergård där plankrav innehålls.

Uppdateringen av utredningen är avstämd med Länsstyrelsen som delar bullerutredningens ställningstagande.

Kulturmiljö

Noteras.

Luftkvalitet

Enligt Miljöförvaltningen i Göteborgs stad så anses luftkvaliteten på platsen klara gällande miljökvalitetsnormer och någon fördjupande utredning har inte ansetts nödvändig. Beskrivning av varför utredning inte ansetts vara nödvändig har förts in i planbeskrivningen. Beskrivningen av luftkvaliteten är avstämd med Länsstyrelsen som delar de ställningstaganden som gjorts.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har ur geoteknisk säkerhetsvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

17. Lantmäterimyndigheten

På flera ställen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" står det Stigbergsliden som traktnamn istället för Stigberget.

Under rubriken "Fastighetsbildning", första stycket har det blivit fel fastighetsbeteckning för Stigberget 713:204 (713:24). Av fjärde stycket under rubriken "Fastighetsbildning" framgår att en 3D-fastighet för bostadsändamål provas av lantmäterimyndigheten, lantmäterimyndigheten vill i detta sammanhang upplysa om följande.

Lagstiftningen i fastighetsbildningslagen kring 3D-fastighetsbildning ger förutsättningar att bilda tredimensionellt när det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för det avsedda ändamålet.

Denna generella bestämmelse innebär att lantmäterimyndigheten ska pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behovet i det enskilda fallet. Den fastighetsrättsliga lösningen ska i första hand sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning (marköverföring, bildande av servitut m.m.) eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning – eller genom kombinationer av sådana sedvanliga lösningar. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning enbart ska vara ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

Inom lagstiftningen finns även ett krav på aktualitet, en fastighet ska kunna komma till avsedd användning inom överskådlig tid. Det är svårt att bedöma om detta krav är uppfyllt för tunnelfastigheten utifrån osäkerheten kring dess tidsplan.

Lantmäterimyndigheten har utifrån rådande lagstiftning svårt att se förslaget att bilda en 3D-fastighet för hela bostadsfastigheten förenligt med lagstiftarens syn på lämplig fastighetsbildning. Att däremot bilda en 3D-fastighet för tunneln om/när den byggs är förenligt med rådande lagstiftning.

Av sjätte stycket, under samma rubrik, framgår inte tillräckligt tydligt vem det är

som har behovet av ett rökassschakt. Om man med rökassschakt menar ventilation (enligt plankartan) kommer det att ligga inom kvartersmark.

När det gäller den ”allmänna trottoaren” som anges i samma stycke behöver det förtydligas om det är markreservatet för x som avses. Om allmänna markreservat kan generellt sägas att det i planbeskrivningen ska framgå hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta kan tänkas få för berörda fastighetsägare och eventuellt övriga berörda. Att bilda ett 3D-utrymme av ett markreservat för x är inte möjligt då markreservatet endast är ett rättighetsområde. Om det ska vara möjligt att bilda ett 3D-utrymme behövs en bestämmelse om allmän plats med parentes inom kvarteret (där det även framgår vilka begränsningar i sid- och höjdled som den allmänna gångvägen avser).

Under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” bör slutet på stycket strykas (”och dessutom av stadigvarande betydelse”). Om parterna är överens behöver endast båtnadsvillkoret vara uppfyllt d.v.s. fördelarna av ekonomisk eller annan art måste överväga kostnader och andra olägenheter för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas.

Under rubriken ”Servitut” bör ”allmän” läggas till framför gångväg om det är servitut för x-området som avses.

Under rubriken ”Ansökan om lantmäteriförrättning” bör det stå att kommunen bekostar *eventuell* 3D-fastighetsbildning.

Plankartan:

Markreservat bör sorteras in under administrativa bestämmelser.
Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget:

Kommentar:

Justering av traktnamn och fastighetsbeteckningar har genomförts. Fastighetskontoret har för avsikt att ansöka om 3D-fastighetsbildning för att säkra rätten till framtida infrastrukturentunnel. Om lantmäteriet inte godkänner denna ansökan för rättigheten kommer den istället säkras genom ett avtalsservitut. Stycket om gemensamhetsanläggningar stryks. Justering av texter angående ”servitut” och ”ansökan om lantmäteriförrättning” görs. Någon justering i plankartan görs inte.

Sakägare

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

18. Fastighetsbolaget Alexandersson fastigheter i Göteborg, Stigberget 4:6

Marken inom detaljplaneområdet utgörs av en brant sluttning mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Men även om området är svårtillgängligt innebär det kvalitet för de boende i området. För att kunna ta hänsyn till befintlig naturmiljö och befintlig bebyggelse/befintliga hyresgäster i tillräcklig omfattning krävs insikt och vilja till anpassning men vi tycker inte att detta avspeglar sig tillräckligt i det förslaget till detaljplan som framgår av Utställningshandlingen.

I vårt yttrande till "Samråd 2015" efterfrågar vi en detaljplan med lägre exploateringsgrad än vad som då redovisades. Med Utställningshandlingen i vår hand kan vi konstatera att de flesta av våra synpunkter från Samrådet inte givit nämnvärt avtryck i det nya detaljplaneförslaget.

Med utgångspunkt i våra synpunkter från 2015, punkterna a-f nedan, vill vi framföra följande:

a) På exploateringsmarken som medger BHKCD användning utmed Stigbergsliden bör tillåtas en högsta byggnadshöjd om max 22,0 meter ovan stadens nollplan istället för de 36,0 meter som planförslaget anger. Skälet till detta är att utsikten från gavellägenheterna i vår fastighet annars försvinner. Något som vare sig vi eller våra hyresgäster kan acceptera. I Samrådsredogörelsen från Stadsbyggnadskontoret anges att "Bortfall av utsikt i tätbebyggt område anses inte utgöra hinder för exploatering". Vi anser därför fortsatt att vår yrkan om lägre byggnadshöjd inom angivet område ska ge avtryck i detaljplaneförslaget och vi ser fram mot en omarbetning av Utställningsförslaget på denna punkt. Vi är beredda att tillsammans med Stadsbyggnadskontoret diskutera förslag som kan gagna båda parter.

b) Området inom planområdets sydöstra del, betecknat 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. I Samrådsredogörelsen anges att planförslaget ändrats på så sätt att bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning, till 5 respektive 4 våningar. Den minskade byggnads höjden påverkar inte den exploaterade markytan och våra synpunkter kvarstår därför.

c) Den trappa som enligt planförslaget planeras anläggas mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan föreslår vi tas bort. Den blir både lång och brant och utnyttjandet av denna trappa kommer sannolikt att bli mycket begränsat. Istället föreslår vi att nuvarande gångförbindelse mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan inom planområdet östra del uppgraderas. I samrådsredogörelsen anges att båda trapporna behövs. Vi accepterar förklaringen men anser ändå att den västra trappan innebär en så stor och brant nivåskillnad att dess utnyttjande kommer att bli mycket begränsad.

d) Kompensationsåtgärder som kan mildra påverkan på naturmiljön ska tas fram och inarbetas i detaljplanen. I Samrådsredogörelsen anges att kompensationsåtgärder kommer att införas. I den tillhörande planbeskrivningen anges två kompensationsåtgärder, dels blottläggning av berg utefter Kjellmansgatan och dels iordningställande av Johannesplatsen för närlek och vistelse.

e) Torgmarken utmed Stigbergsliden bör utökas till dubbel storlek på bekostnad av minskad exploateringsmark som medger BHKCD användning. I samrådsredogörelsen anges att den aktuella ytan inte ska utökas med att den ska anges som kvartersmark som inte kan bebyggas. Vi anser fortsatt att den aktuella markytan är för liten och bör ökas till dubbel storlek. Förändring till prickad kvartersmark har vi inga synpunkter på. Vi har även stora lokaler som är beroende av att denna torgmark är minst 7 meter bred samt att det finns möjlighet att köra in där för avlämning och hämtning av personer med handikapp. Orsakerna är att två av våra största verksamheter i fastigheten är beroende av detta. Interbowling Majorna AB hyr ca 1400 kvm i vår fastighet. De behöver kunna byta ut sina bowlingmaskiner(stora och långa) med återkommande intervall. Föreningen

Grunden i Göteborg AB hyr nästan 900 kvm i fastigheten och har sin entré via handikapphiss från torgytan. De bedriver verksamhet för många personer med handikapp och är beroende av att de ska kunna ta sig in i lokalen och bli avsläppta nära ingången. Våra vanliga hissar i trapphusen är för små för elektriska rullstolar och för de flesta vanliga rullstolar. Båda dessa hyresgäster har varit hyresgäster länge.

f. Vi anser att den planerade garageinfarten har en olycklig estetisk utformning. Den höga mur som utgör rampens begränsning mot vår fastighet kommer att förfula miljön och ge våra hyresgäster ett intryck av instängdhet. Vi 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. I Samrådsredogörelsen anges att garagevåningen sannolikt inte kommer att byggas och att Sverigehuset strävar efter att lösa sitt parkerings behov genom markparkering och i närliggande parkeringsanläggningar. Det som räknas är vad som är tillåtet enligt detaljplanen, sannolikt eller ej. sannolikt. Eftersom den garageinfartslösning som vi anser olämplig fortsatt är möjlig enligt detaljplaneförslaget så kvarstår våra synpunkter enligt ovan oförändrat på denna punkt.

g. Den genomförda solstudien visar att slagskugga påverkar vår fastighet och därmed kvalitén på boendet i våra lägenheter under en inte oväsentlig del av året. Påverkan är störst under vinterhalvåret då behovet av sol är som störst. Vi anser att resultatet av solstudien visar att den tillåtna högsta byggnadshöjden utefter Kjellmansgatan är för hög och ser fram mot ett omarbetat planförslag där förhållandena för vår fastighet beaktas i tillräcklig omfattning. I Samrådsredogörelsen anges att det närmsta huset sänkts till 4 våningar och att skuggpåverkan därmed blir mindre. Vi tycker att den kompletterande solstudien inte fokuserat tillräcklig på att beskriva konsekvenserna för den befintliga, närliggande bebyggelsen. Vad vi kan se är skuggpåverkan påtagligt negativ för vår fastighet även efter att till viss del av bebyggelsen sänkts till 4 våningar. Vi efterlyser en solstudie som tydligt verifierar att den nya exploateringen skuggpåverkan på vår fastighet är acceptabel. Om inte detta kan påvisas anser vi att den föreslagna exploateringen ska justeras så att detta krav efterlevs.

Fortsatt handläggning

De uppenbart stora riskerna avseende sprängningsarbeten och byggtransporter, inklusive risken för påverkan på omgivande bebyggelse, infrastruktur och trafikanordningar, borde rimligen leda till att Stadsbyggnadskontoret överväger möjligheten och behovet av att reglera detaljplanen med föreskrifter avseende hur berguttag får ske samt vilka transportkorridorer som kan accepteras. Slutligen vill vi framhålla att vi är positiva till en viss bebyggelse inom det föreslagna planområdet men vi tycker fortsatt att både utformning och omfattning av bebyggelsen behöver anpassas till framförda synpunkter och att en ny Utställning bör ske innan detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Kommentar:

- a) Bortfall av utsikt i tätbebyggt område kan inte anses utgöra ett hinder för exploatering. Planförslaget ändrades till utställning då bebyggelsen vid Kjellmansgatan har sänkts med en våning, till 5 respektive 4 våningar vilket fortsatt anses vara relevant.
- b) Angiven yta behövs för att kunna skapa en gård mellan volymen vid Stigbergsliden och den västra volymen vid Kjellmansgatan.
- c) Noteras. 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 sid 25.

- e) Ytan som sådan mellan fastigheterna utökas inte, men den största delen betecknas som kvartersmark. En remsa allmän plats sparas i mitten för att säkerställa allmänhetens tillträde.
- f) Garagevåningen kommer sannolikt inte att byggas då den förväntade exploatören 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. Mobilitetsavtal är tecknat med Trafikkontoret samt parkeringsavtal är tecknat med Brf Masthugget.
- g) Det närmsta huset sänktes i utställningen till 4 våningar, vilket innebär mindre skuggpåverkan än tidigare förslag. Fastigheten kommer delvis skuggas på morgonen och förmiddag. I övrigt har fastigheten Stigberget 4:6 söderläge och därmed goda sol- och dagsljusförhållanden. Någon uppdatering av solstudien anses inte krävas.

Fortsatt handläggning

Exploatören kommer att ha avstämmningar med trafikkontoret angående transporter under byggtiden. Exploatören ansvarar för att sprängningsarbeten hanteras på ett acceptabelt sätt under byggtiden för att minimera negativ påverkan på omgivande bebyggelse. Detta säkerställs genom att besiktning sker före, under och efter byggnationen för de byggnader som anses påverkas av den planerade byggnationen.

19. Brf Masthugget, Tomträttshavare Stigberget 34:11

I det program som godkändes av byggnadsnämnden 2011 angavs att bebyggelsen vid Kjellmansgatan inte bör överskrida 10-12 meter. Denna höjd bedömdes vara den maximala innan påverkan sker på stadsbilden. I samband med inlämnande av synpunkter på programmet anförde Fastighetsnämnden, Kulturnämnden och SDF Majorna Linnestaden vikten av att höjden inte skulle överstiga 3-4 våningar eller 10-12 meter. Detta med tanke på Masthuggskyrkan och utsikten från Masthuggsberget.

I samrådshandlingarna föreslogs hus uppgående till 4-6 våningar vilket vi och många med oss hade synpunkter på. I utställningshandlingarna föreslås byggnadsvolymer med 5 våningar mot Kjellmansgatan. Detta uppskattar vi till en höjd på ca 15 meter. Vi känner oro för att de fotomontage som skall visa påverkan på stadsbilden inte ger en helt rättvisande bild. Vår uppfattning är att det som anges i programmet är väl avvägt och borde utgöra grund vid fastställande av maximal höjd. I samband med planarbete för Norra Masthugget (Järnvågsgatan m.fl.) kommer den nyproduktion som tillförs att 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.

Detaljplaner medger en utökad produktionsyta mot infarten vid Mattssonsliden 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 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.

Trafiken på Kjellmansgatan är betydande med persontrafik, turistbussar och många större varutransporter. Trafikbelastningen kommer givetvis att öka med den nyproduktion som planeras.

Vi upplever stora problem med varuttransporter till Hemköp och köbildning med stora fordon i nedåtgående fil på Kjellmansgatan. Det uppstår även köbildning i uppåtgående fil på grund av enkelriktad in- och utfart till garage där varuintag är beläget. Det är angeläget att en översyn av denna trafiksituation sker.

Föreningen har en positiv grundinställning till nyproduktion i området och upprustning samt trygghetsförbättrande åtgärd vid grönområdet runt Sankt Johannes kyrka.

Kommentar:

Byggrätten vid Kjellmansgatan sänktes till utställningen så att ett femvåningshus och ett fyrvåningshus kan uppföras. Bebyggelsen bedöms smälta in i stadsbilden vid Masthugget. Avsteget från programmet är därmed mindre och förslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden.

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 parkeringsbehov avses att lösas enligt det avtal som Sverigehuset har tecknat med BRF Masthugget i föreningens parkeringsanläggning.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

20. Boende på Kjellmansgatan 18

1. En förtätning i ett område med trafikproblem kommer ytterligare att försämra miljön i området. Kjellmansgatan kommer att bli ytterligare belastad av trafik. 2. Det finns få parkeringsmöjligheter för besökare. 3. Ett kulturhistoriskt riktmärke som vandrарhemmet kommer att försvinna. 4. Ljusinsläppet för de boende i grannfastigheten kommer att påverkas och även gårdsmiljön för de barn som leker på gården vid Kjellmansgatan. Mindre ljus, mer buller och mer avgaser. 5. När människor ska "buntas ihop" så tät som möjligt på bekostnad av att grönområden försvinner så leder det i förlängningen till psykosociala problem. 6. Låt Masthuggskyrkan och dess boende runt omkring få det utrymme som behövs för att kunna leva ett bra liv. 7. Det ska ju expanderas inte långt ifrån på Masthuggskajen så det finns ytor att utnyttja.

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen vid Stigbergsliden bedöms vara en lämplig förtätning längs en i övrigt tät bebyggd gata. Sjömanshusets bevarande säkerställs genom detaljplanen. Studier avseende solljus, parkering och påverkan på grönområden har genomförts och förslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på omgivningen.

21. Boende på Kjellmansgatan 20

Jag tycker att det är en usel ide att trycka in ett lyxhus mitt på Stigbergsliden, att spränga berg och bygga i hur många år? Det kommer störa väldigt många grannar, jag är en av dem. Jag jobbar natt vilket även min bonusmor som bor i huset gör, att inte kunna sova ordentligt på dagarna skulle förstöra hela vår vardag. Ert bygge kommer dessutom att skymma mycket av våra fina utsikt som vi har och betalar mycket pengar för att kunna njuta av. Men det som upprör mig mest är inte vår förstörda vardag eller vår skymde sikt. Om jag förstår rätt så är tanken att riva det gamla sjömanshuset, idag ett vandrарhem, som har stått där sedan 1831? Många tycker att charmen med Majorna är bevarandet av de äldre husen vilket påminner om Majornas rika historia. Ett arbetar-klasssamhälle där folk som bodde värnade om sin stadsdel. Att ni vill riva bort ännu mer

av detta gör ont i hjärtat. Som ni säkert är medvetna om skedde det stora ombyggnader av Masthugget under 80-talet och endast 1/5 del av de äldre husen bevarades till folkets missnöje. Dessa hus ni har i åtanke att riva har stått här längre än vad vi alla har levt, men ändå tycker ni att ni har rätten att riva det? Detta kommer inte vara den sista "synpunkten" jag har.

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen vid Stigbergsliden bedöms vara en lämplig förtätning längs en i övrigt tätt bebyggd gata. Sjömanshusets bevarande säkerställs genom detaljplanen. Studier avseende solljus, parkering och påverkan på grönområden har genomförts och förslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på omgivningen.

22. Boende på Kjellmansgatan 22

I vårt tidigare yttrande (Boende på Kjellmansgatan 22) föreslog vi prickmark på ett område väster om Sjömanshuset/vandrarhemmet. Enligt kommentaren i Samrådsredogörelsen kompletteras planen med tydligare höjdbestämmelser. Med tanke på terrängens utformning är det dock mycket svårt för en icke fackman att avgöra vad planens höjdangivelser kommer att innebära. Av illustrationen att döma - "möjlig byggnad utmed Stigbergsliden av Abako" - kan det blir ett 8-9-våningshus som täpper till siktlinjerna från befintligt hus i kv Tröstekällan. Vår utsikt mot staden ser ut att försvinna samtidigt som gaturummet på Stigbergsliden blir trångt och Sjömanshuset blir nedtryckt.

Byggnaden på nämnda illustration visar inte någon form av hänsynstagande eller anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen Sjömanshuset/vandrarhemmet och inte heller till gaturummet Stigbergsliden. Lämpligt vore att hålla nere byggnadshöjden för att förhålla sig mer till Sjömanshuset än till Tröstekällan. Absolut högsta tänkbara nockhöjd bör vara lika med befintliga små träds höjd på bergknallen mellan Sjömanshuset och tröstekällan.

Det vore önskvärt med en illustration på möjlig byggnad utmed Stigbergsliden även nerifrån backen, alltså från öster - motsvarande Figur 9 i Planbeskrivningen. Den värdefulla bebyggelsen Sjömanshuset/vandrarhemmet tål inte en granne av, i förhållande till den låga bebyggelsens, oproportionerlig storlek. Gaturummet/liden kräver en terränganpassad och bebyggelseanpassad utformning. Att bygga en lägre byggnad på denna nu obebyggda tomt och läka ihop ytan känns däremot rimligt.

Enligt Figur 24 i Planbeskrivningen finns det bestämmelser på plankartan som reglerar att ny bebyggelse vid Stigbergsliden ska förhålla sig till Sjömanshusets skala genom anpassning till den närmast liggande takfotslinjen, På vilket sätt är "möjlig byggnad utmed Stigbergsliden" (s. 18) inordnad i omgivande miljö? Anpassning i miljön kan knappast endast gälla sockelvåningens utformning!

Illustrationerna i Konsekvensbeskrivning stadsbild är svåra att ta till sig annat än vad gäller förhållande till Masthuggskyrkan.

För övrigt bör den nordligaste av byggnaderna utmed Kjellmansgatan inte dras så långt norrut utan minskas med minst 5 meter söderut för att en öppenhet ska kunna finnas kvar i kvarteret.

Kommentar:

Till utställningen utvecklades gestaltsbestämmelser för anpassning till den kulturhistoriska miljön vid Sjömanshuset. Denna bedömning delas av sakkunniga på länsstyrelsen samt på kulturförvaltningen. Till antagandet läggs ytterligare ett fotomontage in i planbeskrivning på sid 36 för att beskriva konsekvenserna från Göta Älv.

23. Boende på Kjellmansgatan 24

Jag och min fru har bott på Kjellmansgatan sedan år 2001, vi har tre barn födda 00, 02 och 05 som vuxit upp i området. Det är sedan vår flytt till denna stadsdel brist på förskoleplatser, skolor med gymnasier, övriga idrottshallar och idrottsplatser såsom fotbollsplaner för alla ungdomar i området. Föreningar kan ej ta emot alla ungdomar som söker sig till dem på grund av brist på plan och hallyta, jag och min fru är själv verksam i föreningslivet och har god insyn i detta. Området har sedan lång tid tillbaka en drogproblematik som överstiger snittet i Göteborg så att förtäta och bygga mer bostäder utan att först bygga ut skolor och möjligheter för ungdomarna att utöva fritidsaktiviteter är en väldigt dålig ide.

Huset som ni planerar bygga mellan Vandrarhemmet och Stigbergsliden 14 verkar väldigt illa planerat, det finns inte särskilt mycket plats mellan dessa huskroppar så det måste vara en dålig affär dvs få lägenheter på liten yta. Det förändrar även stadsbilden och det finns ingen luft eller ljus kvar alls mellan husen från Stigbergstorget till Johanneskyrkan och även här försvinner Masthuggskyrkans siluett som är viktig del av området. Huset kanske inte behöver byggas så högt om det nu måste byggas alls?

Att bygga huset längs med Kjellmansgatan som förändrar och förstör stadsbilden och siluetten mot och från Masthuggskyrkan som är ett av Göteborgs tydligaste och populäraste landmärken där unga och vuxna samlas året runt för att njuta av utsikten uppe på berget. Det som kommer hända när ni bygger för denna utsiktspunkt är att färre vuxna kommer att röra sig i området och narkotikaförsäljningen får ännu mera ostörd yta för de unga. Vill ni i byggnadsnämnden verkligen bidra till detta? Tänk gärna några gånger på detta, vill ni utsätta era egna barn för ökad exponering av narkotikaförsäljning?

Bygg nere vid Älvstranden och de parkeringsplatser från Masthuggstorget ner mot älven innan ni skövlar den enda gröna ytan från Allen sett som slutar vid Järntorget ändra fram till Stigberget. Planera även in skolor och idrottshallar och planer för ungdomarna i stadsdelen på denna yta som inte har någonstans att ta vägen idag.

Jag hoppas verkligen ni lyfter ert perspektiv i byggnadsnämnden till övriga samhällsfrågor och negativ påverkan som dessa utbyggnader kommer medföra. Går ni vidare så kommer vi utan att tveka överklaga detta. Ge ungdomarna en chans i detta område!

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen vid Stigbergsliden bedöms vara en lämplig förtätning längs en i övrigt tätt bebyggd gata. I planbeskrivningen beskrivs den förväntade konsekvenserna för stadsbilden mm och bedömningen är att bebyggelsen kan smälta in i stadsbilden vid Masthugget.

Enligt den genomförda sociala konsekvensbeskrivningen anses ny bebyggelse i form av bostäder bidra till att öka den upplevda tryggheten i området. Ny respektive förbättrade trappor ökar tillgängligheten till området, fler alternativa vägar är även bra ur trygghetsperspektiv samt för att nå service och kollektivtrafik.

Inom Göteborgs stad pågår en mängd olika detaljplanearbeten inom den vision som finns för Älvstaden där centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek.

24. Boende på Kjellmansgatan 24

Vi är i en sådan ålder med tillhörande hälsoproblem att det planerade området för bygandet och sprängningarna, i direkt anslutning till vår lägenhet - i synnerhet vårt sovrum, skulle innebära mycket stora hälsomässiga risker för oss. Min fru lider bl.a. av dokumenterad psykisk insufficiens samt högt blodtryck. Hon är mycket spänd, orolig och har påtagliga koncentrationsstörningar. Ytterligare stress skulle resultera i en förvärring av tillståndet enligt läkare.

Att få en byggarbetsplats precis vid vår lägenhet skulle därmed allvarligt riskera vår hälsa. Min fru och jag skulle helt enkelt inte klara av sådana påfrestningar. Om byggstarten vinner laga kraft så skulle våra hälsorisker elimineras om ni kan tillhandahålla en ersättningslägenhet i området under själva byggandet, där vi inte störs. För vår del handlar detta om liv och död. Vi hoppas innerligt att ni tar detta i beaktande när ni fattar beslutet och eventuella förebyggande åtgärder för oss kringboende.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret råder inte över frågor som gäller ersättningsbostäder men frågan vidarebefordras till den förväntade exploatören.

25. Boende på Kjellmansgatan 24

Jag bor och driver Majorna Bowling på Stigbergsliden. Vi som driver bowlingen måste ha leveranser på gaveln på vårt hus Stigbergsliden 14. Måste vara 5-7 meter mellan ingång och bergvägg (som finns i dag) /husvägg. Jag privat bor på Kjellmansgatan 24 och har utsikt mot första långgatan. Den vill jag inte förlora på grund av ett nytt hus.

Kommentar:

På det smalaste stället så är det ca 8 meter mellan den befintliga och den planerade byggnaden. Bortfall av utsikt i tätbebyggt område kan inte anses utgöra ett hinder för exploatering.

26. Stadsmissionen, Stigberget 5:11

Sammantaget anser Stadsmissionen att de planerade byggnadernas höjd, placering och vinkel måste ändras och att det finns anledning att ta "skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Enl" PBL 4 kap 36§. Byggnadsnämnden har uttryckt att den föreslagna byggnaden vid Kjellmansgatan inte skall bli högre än 10-12 meter från gatunivå. Förslaget från augusti 2018 innebär att byggnaden vid Kjellmansgatan tillåts blir ca 15 m hög. Vilket endast är en sänkning med 1 meter från förslaget i samrådshandlingen från 2015. Stadsmissionen anser att förslaget fortfarande inte håller sig inom de ramar Byggnadsnämnden fastställt och att det därför inte kan godkännas. Stadsmissionen anser även att det finns behov att pröva valet av placering av huskroppen och menar att denna bör flyttas västerut och hamna mer i det läge som presenterades 2011.

Stadsmissionen yrkar på att den tänkta byggnationen skall minskas och bli i den omfattning som var föreslagen 2011 samt att det inte anläggs en ny gångväg mellan fastigheterna Stigberget 5:11 och Stigberget 34:1. Stadsmissionen anser att de planerade lägenheterna, som det presenteras i programförslaget Klåvestenen, kommer ha en betydande negativ påverkan ur insyn och integritetssynpunkt.

Verksamheterna vänder sig till personer som behöver möjlighet till avskildhet, integritet och sekretess i sin vård- och boendemiljö. I Socialtjänstlagen framgår att

"lokalerna ska vara ändamålsenliga för trygg och säker vård, utformade med hänsyn till den personliga integriteten." (7 kap Sol 1§). En byggnation som den föreslagna äventyrar stadsmissionens möjlighet att erbjuda detta fortsättningsvis. Stadsmissionen valde en gång i tiden att bedriva verksamhet i detta avskilda och anonyma läge. Byggprojektet i dess nuvarande form kommer begränsa möjligheten att fritt fortsätta arbetet och utveckla verksamheterna på fastigheterna. Konsekvenserna kommer bli negativa både verksamhetsmässigt och ekonomiskt. Stadsmissionen är positiv till att det byggs fler bostäder i Göteborg. Vi delar kommunens önskan och syn på förtätning. Det som oroar oss i det här fallet är de konflikter som kan uppstå när nya bostäder samt större genomfart mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan placeras så tätt inpå S:t Johanneskyrkan. Kyrkan besöks dagligen av omkring 200 personer, inte minst är kyrkoplan en viktig plats där man gärna sitter och äter och umgås. En stor del av denna skulle försvinna enligt gällande plan.

De som lever i utsatthet måste också ha en plats i staden där de kan känna sig trygga och slipper bli ifrågasatta. Stadsmissionens kyrka och marken omkring är en av mycket få sådana platser. I den bästa av världar samexisterar sociala verksamheter friktionsfritt med övrigt stadsliv. Så enkelt är det dock inte alltid i verkligheten och erfarenheten har visat att det gång på gång är den svagare gruppen som får flytta på sig. Denna aspekt saknas helt i nuvarande handlingar.

Kommentar:

Byggrätten vid Kjellmansgatan sänktes till utställningen så att ett femvåningshus och ett fyrvåningshus kan uppföras. Bebyggelsen bedöms smälta in i stadsbilden vid Masthugget. Avsteget från programmet är därmed mindre och förslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden.

Den pågående detaljplanen har politiska beslut som grund för planarbetet och anses spegla den valda inriktningen för området. Om nya önskemål tillkommer måste de förhålla sig till det som har beslutats. Det närmsta avståndet mellan befintlig byggnad och den byggnad som förslås hamna rakt söder om den befintliga byggnaden är ca 25 meter. De övriga nya byggnaderna som föreslås längs med Kjellmansgatan är mellan 25-40 meter från den befintliga byggnaden för Stadsmissionen. Sammantaget bedöms de avstånden vara ett avstånd som inte innebär olägenhet.

Redan idag finns full insynsmöjlighet till Stadsmissionen från Kjellmansgatan där det även är möjlighet att röra sig som gångtrafikanter. Från den föreslagna bebyggelsen längs med Kjellmansgatan är bedömningen att det är svårt att ha direkt insynsmöjlighet till den befintliga byggnaden för Stadsmissionen på grund av den kraftiga höjdskillnaden. Något svar angående planbeskedet för utveckling av stadsmissionens verksamhet görs inte i detta utställningsutlåtande, detta för att inte föregå den processen samt för att bedömningen är att det är svårt att veta dess påverkan på en framtida Lindholmsförbindelse.

27. Boende på Stigbergsliden 18

Jag 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. Jag tycker dessutom att bebyggelse på Stigbergsliden bör ha verksamhetslokaler i bottenplan, förslagsvis servering/café/pub eller liknande som kan bidra till ökad trivsel i området.

Kommentar:

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. En volym i det läget skulle också skapa mörka hörn och sämre dags- och solljusförhållanden för både nya och befintliga bostäder. Detaljplanen föreslår verksamhetslokaler i bottenplan som ex. kan inrymma café.

28. Föreningen Grunden, Stigbergsliden 14

Vår lokal på Stigbergsliden 14 med en yta på 866 m² är en daglig verksamhet enligt LSS. Verksamheten har en huvudingång från östra Gaveln Stigbergsliden, där tillgänglig handikappanpassad hiss finns tillräckligt stor för att ta emot våra deltagare, personal och besökare.

I vår verksamhet arbetar dagligen ca 50 personer varav flera personer sitter i permobiler och rullstolar, och är helt beroende av hissen på gaveln för att kunna ta sig in och ut till sin arbetsplats på Grunden Media, vi har också ett flertal besökare varje vecka, varav några sitter i rullstol. Andra hissar finns i trappuppgången men de är för små för att kunna ta emot permobiler och rullstolar.

Vi är starkt oroadе att det planerade bygget kommer att inverka på tillgängligheten till hissen på gaveln, och därmed hindra personer i vår verksamhet att komma in till sin arbetsplats och även våra besökare som inte kan komma in. Det skulle också påverka vår ekonomi kraftigt om detta skulle inträffa, då vi skulle förlora intäkter från vår beställare Göteborgs stad. Vi vill ha en garanti att tillgängligheten till hissen inte förloras i samband med bygget.

Kommentar:

Tillgängligheten till hissen på gaveln anses inte påverkas negativt med anledning av den planerade byggnationen. Avståndet mellan den planerade byggnationen och den befintliga byggnaden med hissen anses vara så pass långt.

Övriga

29. Gryaab

Gryaab har nedanstående önskemål/synpunkter på text som bör finnas med i plankarta och planbeskrivning.

Plankarta (under upplysningar):

Planområdet är inom riskområde för sekretessbelagd berganläggning vilket innebär restriktioner avseende byggande och markarbeten. Samråd med anläggningsägare ska ske innan mark- och bygglov beviljas.

Planbeskrivning:

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

Innan bygg- och marklov beviljas ska samråd ske med anläggningens ägare för bedömning om åtgärdens påverkan på anläggningen, tunnelingenjor@gryaab.se. Under projektering ska "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" följas. Remiss ska inkomma till lagesremisser@kretsloppochvatten.goteborg.se

Kommentar:

Justering av planbeskrivning samt plankarta görs. Kontaktuppgifter noteras.

30. Boende på Mattsonsliden 6

Fortfarande så går ni emot era egna synpunkter i samrådshandlingen från 2011. "Program för kvarteret Klåvestenen, bostäder m.m. inom stadsdelen Stigberget i Göteborg" är mycket bättre. Där skriver ni bl.a. 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." Ni måste ta bort en våning på huset vid Kjellmansgatan så att man slipper vandra längs en "canyon" när man går ner till Stigbergstorget !

Kommentar:

Byggrätten vid Kjellmansgatan sänktes till utställningen så att ett femvåningshus och ett fyrvåningshus kan uppföras. Nya bilder togs fram som visar att bebyggelsen kommer underordna sig berget och siluetten. Planhandlingarna utvecklades vad gäller konsekvensbeskrivningen för stadsbilden och utblicksmöjligheter samt plankartan kompletteras med gestaltungsbestämmelser för den nya bebyggelsen. 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 antagandehandlingarna görs inte. Förslaget konsekvensbeskrivs nu tydligare i planhandlingarna vilket är mer relevant än skillnaderna mot just programmets intentioner.

31. Boende Skepparegången 2

Enligt planritningen ska trappan mellan Kjellmansgatan och Johanneskyrkan flyttas. Det vore olyckligt eftersom den hänger ihop med trappan mellan Kjellmansgatan och Masthuggskyrkan. I planritningen (Figur 35) finns en vy som visar hur det kan bli med ny bebyggelse om man står närmare Masthuggskyrkan. Fortsätter man gångvägen mot trappan vid Kjellmansgatan kommer dock den nya bebyggelsen att fullständigt klippa utsikten över Johanneskyrkan, hamnen och staden. Den nya bebyggelsen bör därför byggas så att den nuvarande utsiktsplatsen och trappan på Kjellmansgatan kan bevaras.

Om Park-och Naturförvaltningen hade skött det aktuella området längs Kjellmansgatan så hade där varit en fantastisk plats med vidunderlig utsikt över staden och hamnen. Det har tyvärr varit skräpigt och igenvuxet under många år så det blir nog bättre med bebyggelse. Jag hoppas att större ytor kring kyrkorna kan klassas som parkområde så att det städas och sköts på ett sätt som detta unika område förtjänar.

Kommentar:

Den nuvarande utsiktsplatsen kan inte vara kvar utifrån föreslagen. Det nya läget för trappan möjliggör även det utsikt och utblickar. Konsekvensbeskrivningen av förslaget mot stadsbilden har genomförts och bedömningen är att bebyggelsen smälter in i stadsbilden vid Masthugget.

32. Boende Öckerögatan 1 F

Bygg hyresrätter som folk har råd med.

Kommentar:

En detaljplan får inte styra vilken upplåtelseform som föreslås. Sverigehuset som är de tänkta exploatörerna avser att uppföra byggnader med upplåtelseformen bostadsrätt.

33. Boende Tellgrensgatan

Jag tycker att det är en jättebra plats att bygga hyreslägenheter med verksamhet i bottenvåningen på. Hoppas verkligen på detta. Gör bra planlösning så att hyrorna blir skäligen.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen reglerar inte vilken upplåtelseform som avses. Den förväntade exploatören har ambitioner att bygga bostadsrätter med verksamheter i bottenplan.

34. Boende Norra Ågatan 9

Ett mycket bra förslag att bygga här, MEN: Låt den framtida byggnaden ha högre estetiskt värde än den som renderingarna visar. Förslaget ser ut som ett prefab-70-talshus, fast sämre. Att sminka huset genom färg och hoppande fönster hjälper föga... snälla, ställ krav och höj kvalitén på estetiken. Använd kontexten och historien i området! Känns helt förfärligt när renderingen redan ser förfärlig ut, hur kommer då byggnaden bli.

Kommentar:

Plankartan säkerställer att ny byggnad vid Stigbergsliden ska till form och detaljbearbetning inordna sig i den omgivande miljön med avseende på byggnadsmaterial och den kulturhistoriska miljön. Fasad mot Stigbergsliden ska utformas med tydlig sockel och sockelvåning vars avslut i överkant ska anpassas i höjd mot Sjömanshusets närmast liggande takfotslinje. För bebyggelsen vid Kjellmansgatan ställs krav att ny byggnad ska utformas vad gäller färgsättning och materialval med beaktande av byggnadens exponerade läge i stadsbilden. Fasad på byggnads översta våning ska utformas med en märkbart mörkare nyans än övrig fasad.

Ur Plan- och bygglagssynpunkt innebär bestämmelserna att krav kan ställas i kommande bygglov på utformningen och någon mer detaljerad beskrivning anses inte krävas.

35. Boende på Betzensgatan 1

Jag hoppas innerligt att ni INTE planerar att riva huset och dess trädgård på Stigbergsliden där vandrarhemmet är nu!!! Det hade varit katastrof.

Kommentar:

Någon rivning föreslås inte. Byggnaden som nämns säkerställs genom detaljplanen att den inte får rivas.

36. Boende på Kustroddaregatan 5a

Om man absolut nödvändigt måste bygga på detta område, är det beklämmande att man som utskicket visar, fortsätter att bygga fula hus, som påbörjades då man byggde Nya Masthugget! Jag tycker det vore på sin plats att ta vara på områdets historiska byggnadsstil och bygger i klassisk stil som passar i den gamla miljön där Johanneskyrkan och den fina gamla fastighet som nu hyser ett vandrarhem, utgör klenoder. Ta vara på möjligheten att skapa något vackert på platsen.

Kommentar:

Konsekvensbeskrivningen av förslaget mot stadsbilden har genomförts och bedömningen är att bebyggelsen smälter in i stadsbilden vid Masthugget. Planbestämmelserna innebär ett stöd i kommande bygglovgivning för att uppnå en väl gestaltad bebyggelse.

37. Boende på Styrmansgatan 15

Det är skriande brist på bostäder, men att bygga på denna plats är en dålig ide. Gröna kilar behövs i stadsmiljön, för den biologiska mångfalden, för att hålla temperaturen nere

och för att fånga luftföroreningar i en hårt belastad miljö. Dessutom växer på platsen några underbara askar - så typiska för vårt kustlandskap. Att se dem slå ut sist av alla träd som omger dem skänker glädje i vardagen!

Kommentar:

Noteras.

38. Boende på Jordhyttegatan

Bostäder i all ära det behövs. Men kontor är inte att jämställa. Glöm inte att hederliga arbetare skall ha råd att bo där också. Bygg enkelt och billigt. Tänk på vad som krävs om det blir fler människor på samma yta. Finns det skola, förskola, och allt annat så det räcker?

Kommentar:

Det finns ett underskott på närmare 200 förskoleplatser. Bedömningen är Lokalsekretariatet arbetar med utredningar som förhoppningsvis kommer att mynna ut i planansökningar för nya förskolor som dels kan täcka det behov som finns idag samt det framtida behovet.

39. Boende på Kustgatan 12

Ser bra ut! Mer sånt!

Kommentar:

Noteras.

40. Boende på Godhemsgatan 18B

Viktiga naturplatser måste bevaras utifrån kontinuitet och miljö. Området Stigbergsliden-Kjellmansgatan har idag befintlig bebyggelse samt fina naturområden som är viktigt för djur, barn och alla vi som älskar vår stadsdel.

Kommentar:

I samband med exploatering av området kommer uppskattningsvis 6–8 träd med en stamdiameter om ca 50 cm att behöva tas ned. Ett större träd har försetts med krav på marklov för fällning. För att kompensera för de värden som går förlorade föreslås två åtgärder genomföras i närområdet.

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

41. Boende på Slottskogsgatan 70A

Helt ok så länge det blir enbart hyreslägenheter med låg hyra. Det får räcka med lägenheter åt rikemansfolk och företag nu. Sluta gentrifiera bort allt som gör stadsdelen åtråvärd. Ni tar ju död på Göteborgs själ.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte vilken upplåtelseform som avses. Den förväntade exploatören har ambitioner att bygga bostadsrätter med verksamheter i bottenplan

42. Adress saknas

Häromveckan när det blåste en hel del observerade jag att vinden förstärktes rejält runt bergknallen på Kjellmansgatan. Det kunde kanske vara värt att se hur de planerade byggnaderna kommer påverka hur det blåser i gatunivån. Jag tänker särskilt på eventuell tunneleffekt mellan hus 2 och berget längs Kjellmansgatan, samt om vind kommer

pressas mellan Alexanderssons hus och planens hus 1 längs Stigbergsliden och hur det kommer upplevas i trapploppet som planeras där.

Först ett förtydligande. Den stödmur i sten som jag skrev om i yttrandet över den tidigare versionen av detaljplanen är den som håller upp vägbanken längs Kjellmansgatan där lamellhus 2 enligt planen är placerat, inte, som det i svaret till yttrandet kan uppfattas som, muren längs Mattssonsliden, som väl är mer sentida (och i mitt tycke rätt intetsägende).

Enligt den uppdaterade planen skall utrymmet mellan hus och berg vid hus nr 2 inte fyllas med jord för att undvika för högt marktryck (sidan 29):

"Mot Kjellmansgatan kommer återfyllning inte att ske mellan husbyggnad och schaktvägg på grund av det stora jordtryck som skulle uppstå. Mellanrummet kommer att överbyggas med länkplattor så att en gångbana skapas längs Kjellmansgatan."

Det borde innebära att det kan finnas en chans att stödmuren bevaras, som en del av schaktväggen ovanför den nya bergskärning som erfordras. En tanke kunde då vara att vidga utrymmet närmast bergväggen och ha det som en klättervägg under tak. (Väggen i våningsplanen under Kjellmansgatans gatunivå kunde flyttas in i linje med väggen i våningsplanen över gatunivån, alternativt kunde byggnaden ovanför bäras upp med pelare och balkar.)

Kommentar:

Någon vindstudie anses inte krävas för detaljplanen. Frågan angående stödmuren förmedlas vidare till den tänkta exploatören.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Största revideringen innebär att nytt läge för trängselskattportal föreslås samt att en ny bullerutredning har tagits fram. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Fredrik Norrå
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Torun Signer

Planhandläggare

010-2245494

torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-10-10

Diarienummer
402-33114-2018

Sida
1(2)

Göteborgs stad

sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0627/05

Yttrande över detaljplan för Kv Klåvestenen inom stadsdelen Stigberget i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade augusti 2018 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.

Buller

Länsstyrelsen kan inte se att ljuddämpad sida kan skapas för huset vid Stigbergsliden. För höghuset mot Stigbergsliden överskrider 70 dBA maximal ljudnivå för alla sidor av huset. Det framgår av planbeskrivningen att *"Från våning 4 och uppåt kan större, genomgående lägenheter utföras, med sida åt ljuddämpad sida (fasad åt söder) där nivåerna är under 55 dBA."* Utöver att klara 55 dBA på ljuddämpad sida bör inte 70 dBA maximal ljudnivå nattetid överskridas. Därmed ser inte Länsstyrelsen att det är lämpligt med bostäder över 35 m² i huset, vilket bör framgå av planbeskrivningen. Om någon åtgärd avses tillämpas för att sänka den maximala ljudnivån ska denna beskrivas i planbeskrivningen.

Vidare anser Länsstyrelsen att det av plankartan inte är reglerat hur bostäder större än 35 m² ska utformas med hänsyn till buller. Detta behöver kompletteras.

I övrig befarar inte Länsstyrelsen att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap.

miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Luftkvalitet

Enligt Göteborg stads webb-karta med lufthalter för 2012–2015 finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid längs Stigbergsliden under år med dåliga spridningsförutsättningar. Trots detta beskrivs i samrådsredogörelsen att *"staden inte anser att det är nödvändigt att utreda luftkvaliteten för denna typen av förtätningar"*.

I samrådsredogörelsen hänvisas vidare till mätningar på Masthuggstorget samt trafikmängd på Stigbergsliden. Länsstyrelsen har letat fram information om mätningarna på Masthuggstorget 2013 via planhandlingarna för Fryshuset. Utifrån denna redogörelse kan Länsstyrelsen instämma i att risken för att miljökvalitetsnormen överskrids på platsen förefaller vara lägre än i de översiktliga beräkningarna för staden.

Länsstyrelsen anser dock att det är anmärkningsvärt att planhandlingarna inte innehåller en redogörelse för luftkvaliteten på aktuell plats. En bedömning av om miljökvalitetsnormen klaras på platsen och de avvägningar som gjorts avseende uppfyllandet av normen och påverkan på människors hälsa bör redovisas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen är mycket positiv till att sjömanshuset enligt föreliggande planförslag ingår i detaljplanen och säkerställs genom planbestämmelser. Det är också mycket positivt att den tillkommande och angränsande byggnaden har försetts med utformningsbestämmelser för att bättre harmoniera med sjömanshuset och stadsbilden.

En konsekvensbeskrivning har också tagits fram som visar förslagets påverkan på stadsbilden från olika vinklar och delar i staden. Det hade varit önskvärt om detta underlag även kompletterades med en bild som visar hur utblickarna från Masthuggskyrkan påverkas av förslaget.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Anna Hendén Wedin och föredragits av planhandläggare Torun Signer.

Anna Hendén Wedin

Torun Signer

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.