

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



**Samrådshandling
Augusti 2015**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg, samt på Majornas bibliotek, Chapmans Torg 5.

Information om planförslaget lämnas av:

Johan Thein, Stadsbyggnadskontoret, tfn 0736-45 12 25

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 04

Christian Schiötz, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 60

Henrik Rönqvist, Trafikkontoret, tfn 070-373 83 18

Samrådstid: 26 augusti – 6 oktober 2015

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2015-08-26

Diarienummer: 0627/05

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

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

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

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Buller: Bullerutredning, Klåvestenen, SWECO, 2013-12-18
- Geoteknik: Dp Kv Klåvestenen - Utlåtande map geoteknik, bergteknik och hydrogeologi, SWECO, 2013-10-27
- Sol-/skuggförhållanden: PM Stigbergsliden/Kjellmansgatan, Kv Klåvestenen, 2015-04-13
- Dagvatten; Kv Klåvestenen, Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder m.m., 2014-03-12

Inledning

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

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

Syftet med en detaljplan är att möjliggöra en utveckling av bostäder, detaljhandel, kontor, centrumverksamheter och vård inom området. Vidare är syftet att allmänhetens tillgänglighet till och genom området ska främjas genom nya och förbättrade gångförbindelser mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. De negativa effekterna av påverkan på naturmiljöerna inom området ska mildras genom kompensationsåtgärder.

Ett program upprättades och samråddes 2011.



Planområdet - vy från norr med Stigbergsliden i förgrunden.

Planområdet omfattar 0,4 ha och upptar delar av sex olika fastigheter; Stigberget 713:204 (som bl a även omfattar Kjellmansgatan), Stigberget 5:10, Stigberget 713:23, Stigberget 713:25, Stigberget 713:26 samt Stigberget 713:31.

Planförhållanden

Översiktsplan

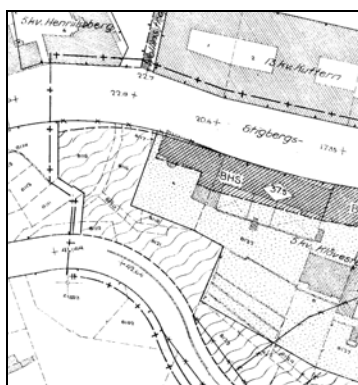
Göteborgs översiktsplan anger pågående markanvändning som *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* (Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre gröna ytor mm). Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

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

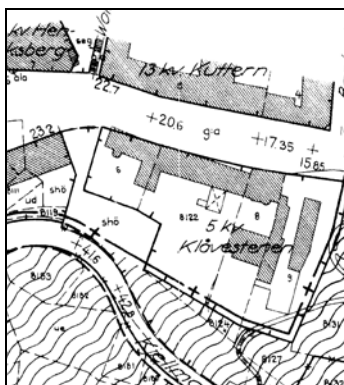
Området ingår i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (se vidare under *Fornlämningar och kulturhistoria*).

Detaljplan

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



Stadsplan 1480K-II-2442



Stadsplan 1480K-II-3087



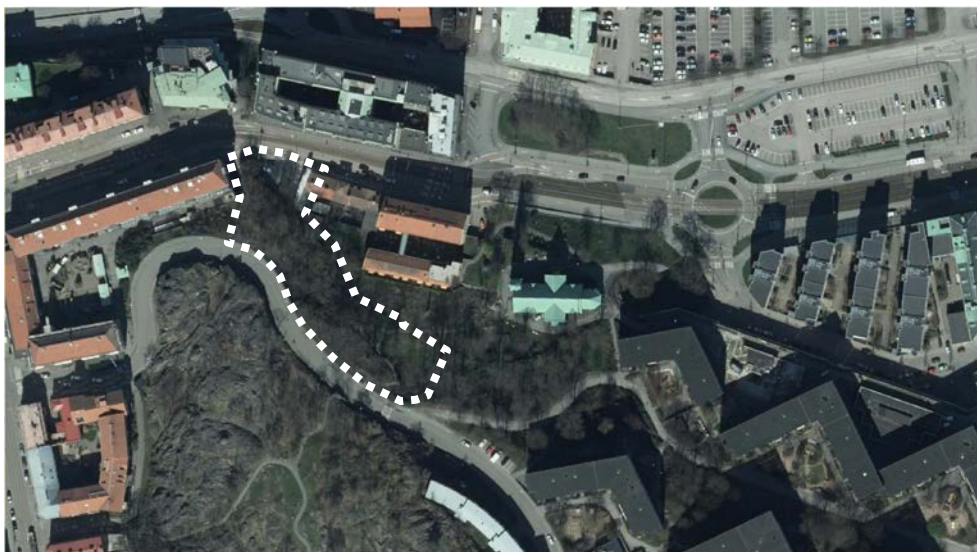
Stadsplan 1480K-II- 3651

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

Program

Program för planområdet har godkändes av byggnadsnämnden den 13 december 2011 § 657, samtidigt gav byggnadsnämnden i uppdrag åt kontoret att upprätta detaljplan och genomföra samråd.

Mark och vegetation



Planområdet.

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

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

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

Berget har en god storstabilitet och bedöms inte utgöra något hinder för byggnation. Problem med ytstabiliteten kan uppkomma och av den anledningen ska berget besiktigas både efter avtäckning (före ev. sprängning) samt efter ev. sprängning.

Avrinningen på aktuella platser för byggnation är snabb då topografin är brant och jordtäcket tunt, vilket medför att grundvattenbildningen är begränsad på dessa ytor. Den grundvattenbildning till jordlagren som för närvarande sker på platsen för detaljplanen, sker sannolikt huvudsakligen i randzonen mellan berg och lera. Grundvattenbildning kommer att minska då jordtäcket som inrymmer markvatten avlägsnas och avrinningen bli snabbare. Avrinningsområdet för dalgången är dock mycket större än de grundvattenbildande ytor som reduceras. En stor andel av avrinningsområdet utgörs dock av täta jordlager, berg i dagen, eller hårdgjorda ytor varför det inte kan uteslutas att även om det är en marginell andel av den totala ytan i avrinningsområdet som reduceras så kan en portryckssänkning uppstå i ovanliggande lerlager om kompensande åtgärder ej vidtas. Beroende på hur djup bergsschakten för grundläggningen av husen utförs kommer eventuellt grundvattennivåerna i berg att påverkas, vilket kan leda till ett lägre vattentryck i friktionsjorden under leran och i leran. Topografin i området tyder på att grundvattennivåerna i friktionsjorden under leran kan vara artesiska och matas av grundvatten från berget, observationer av grundvattennivåer i jord och berg saknas dock och det är därmed en osäker bedömning.

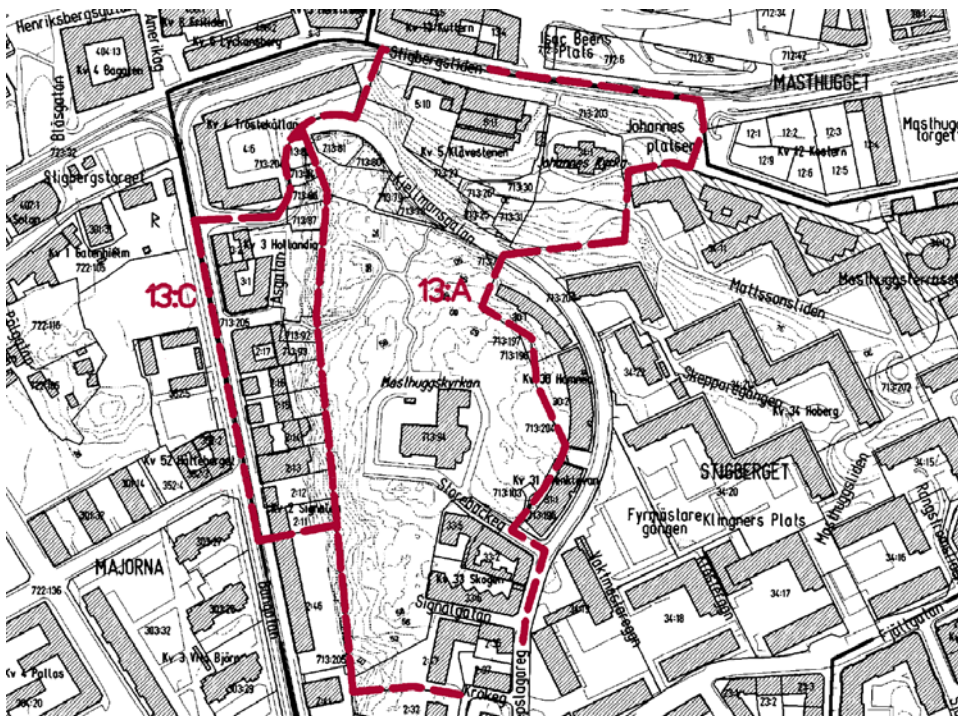
Markradon

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

Fornlämningar och kulturhistoria

Ingen arkeologisk undersökning är gjord inom planområdet. Bedömningen baseras på att planområdet ligger precis vid den västra utkanten av fornlämningen Göteborg 342 och att Kulturförvaltningen i samband med programarbetet inkom med yttrande som innebär att området bedöms ha låg arkeologisk potential.

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



Utdrag ur Kommunens bevarandeprogram; Stigberget 13:A

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

Stadsbild

Masthuggskyrkan är ett tydligt landmärke som präglar stadsbilden och ger karaktär åt Masthugget och Göteborg. Masthuggsberget, kyrkan och sluttningen ned mot älven kan upplevas från flera delar av Göteborg (se nedan) men utgör också en viktig plats för utblickar över staden, älven och havet. Förutom att kunna betrakta miljön på avstånd har berget alltså också en viktig funktion som besöksmål och utsiktspunkt för såväl boende som besökare.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I anslutning till området finns dock såväl flerbostadshus som byggnader med verksamheter såsom kontor och handel. Ned beskrivs den närliggande bebyggelsen;

Masthuggskyrkan

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

Den nya kyrkan fick ett mycket positivt mottagande och redan vid invigningen talades om kyrkan som ett viktigt ”landmärke” uppe på berget.



Masthuggskyrkan med omgivande natur.



Masthuggskyrkan som landmärke.

S:t Johannes kyrka

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

Sjömanshuset

Byggnadens östra del uppfördes 1831 som ett friliggande envåningshus (till vänster i bilden nedan), senare tillkom ett stenhus mot väster. År 1854 köptes fastigheten av "Göteborgs Sjömanshus", en institution som varit verksam sedan 1748 och hade till uppgift att övervaka sjöfolkets arbetsvillkor, dela ut bidrag o s v. År 1916 gjordes en större ombyggnad för Sjömanshuset, de två husen byggdes ihop och över den nya porten uppfördes ett lågt torn. På gården gjordes taköverbyggnader. Sjömanshusets verksamhet pågick till 1961. Gårdsöverbyggnaden har sedan rivits och 1996 byggdes huset om till vandrarhem. Exteriören är välbevarad sedan 1900-talets början och till byggnaden hör en gammal trädgård, terrasserad upp mot berget.



Sjömanshuset vid Stigbergssliden.

Övrig bebyggelse

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

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



Bostadshus väster om planområdet.



Kontorshus norr om planområdet

Service

Inom Majorna-Linné finns både kommunala och privata förskolor. De närmast belägna förskolorna ligger på Fyrmästaregången, Bangatan och Djurgårdsgatan. De närmaste skolorna är Freinetskolan (F-9) på Vaktmästaregången (friskola) och Fjällskolan (F-9) på Fjällgatan (kommunal skola). Närmaste gymnasium är Framtidsgymnasiet i Göteborg på Andra Långgatan och Realgymnasiet på Första Långgatan. Inom stadsdelen finns Kulturskolan som vänder sig till barn och unga mellan 6-16 år. I Majorna finns ett bibliotek på Chapmans torg 5. I Linnéstaden finns ett bibliotek på Tredje Långgatan 16.

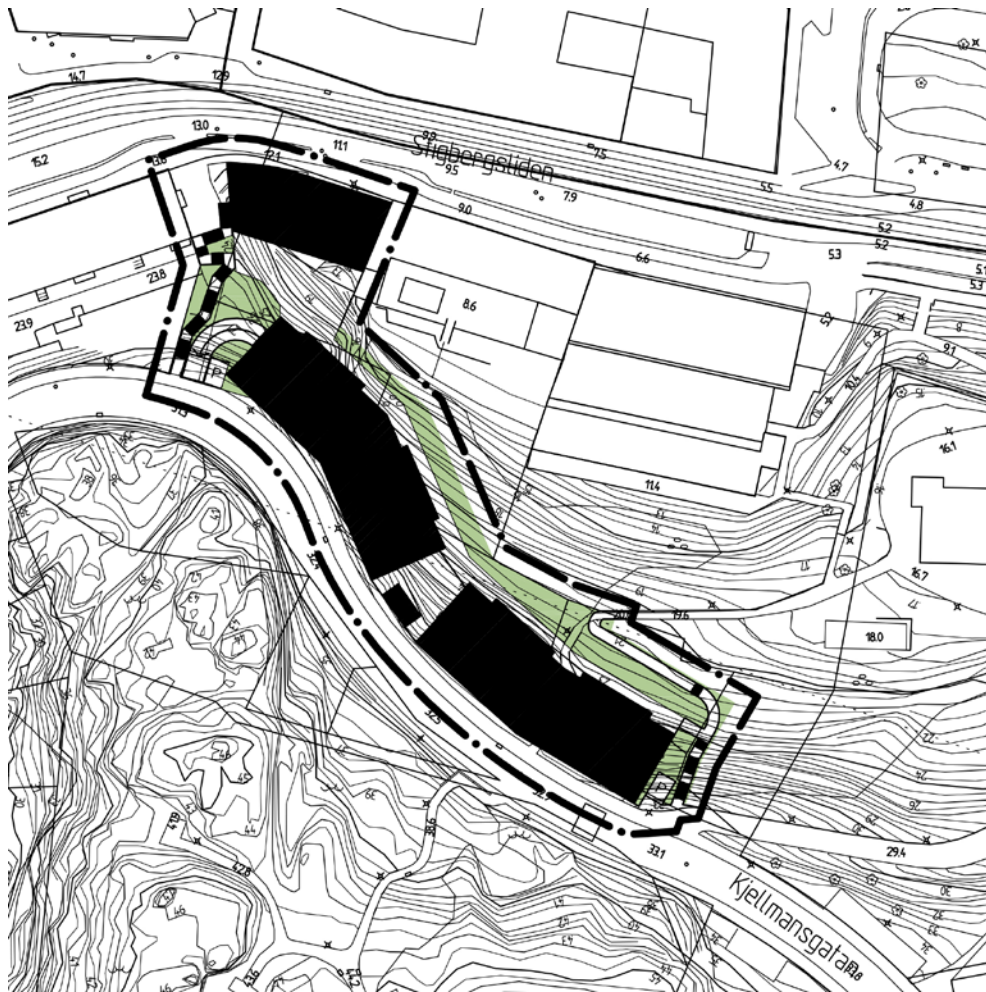
Vid Stigbergstorget samt Masthuggstorget finns samlad kommersiell service.

Störningar

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

En bullerutredning har tagits fram som baseras på nu föreslagen utformning; I beräkningar konstateras att flera fasadpunkter för föreslagen bebyggelse inom planområdet kan få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, ingen fasadpunkt beräknas dock få nivåer över 65 dBA. Det bedöms finnas goda möjligheter att anlägga privata eller gemensamma uteplatser i markplanet med ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser



Illustrationsplan.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en två lamellhus innehållande bostäder och bostadsanknuten verksamhet kan byggas ut längs med Kjellmansgatan samt att en byggnad innehållande bostäder samt detaljhandel, kontor, centrumverksamheter och vård kan byggas ut invid Stigbergsliden. Sammanlagt omfattar bebyggelseförslaget ca 160 lägenheter varav ca 100 är smålägenheter.

Planförslaget innebär att en ny gångförbindelse kan byggas ut i planförslagets västra del för att förbinda Kjellmansgatan och Stigbergsliden.

Bebyggelse

Kjellmansgatan – bostäder och bostadsanknuten verksamhet



Föreslagen bebyggelse vid Kjellmansgatan sedd ifrån väster (Bild: Abako).

Invid Kjellmansgatan medger planförslaget uppförande av två lamellhus innehållande bostäder (beräknat ca 140 lägenheter) och bostadskomplement. Husen medges vara 4-6 våningar över Kjellmansgatans nivå, höjden trappas av mot väster. På det västra husets gavel (se bilden ovan) föreslås infart till ett parkeringsdäck, under parkeringsdäcket kan ytterligare 3 våningsplan med bostäder (smålägenheter) kunna utföras.

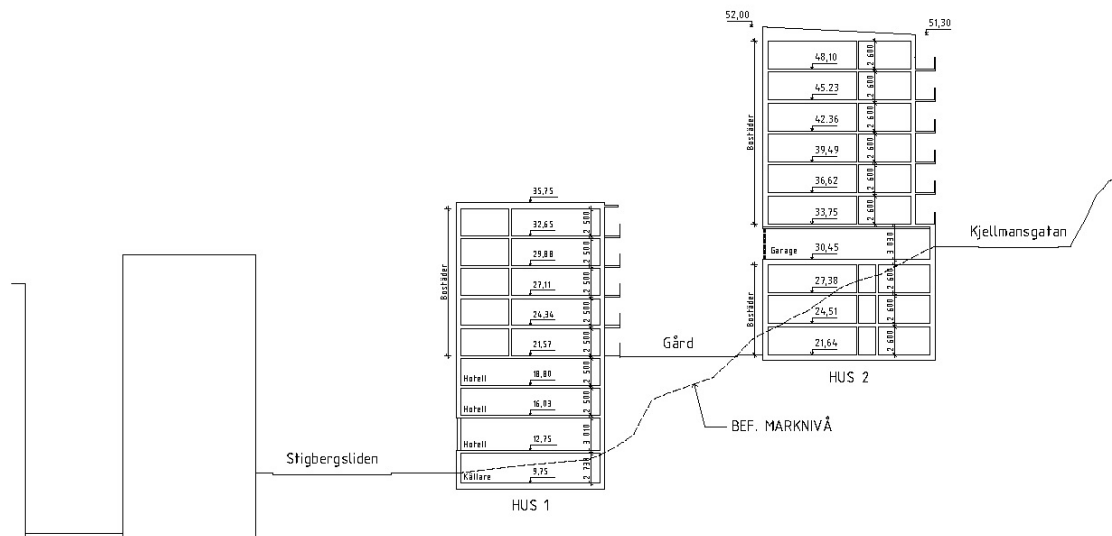
Stigbergsliden – bostäder, detaljhandel, kontor, centrumverksamheter och vård



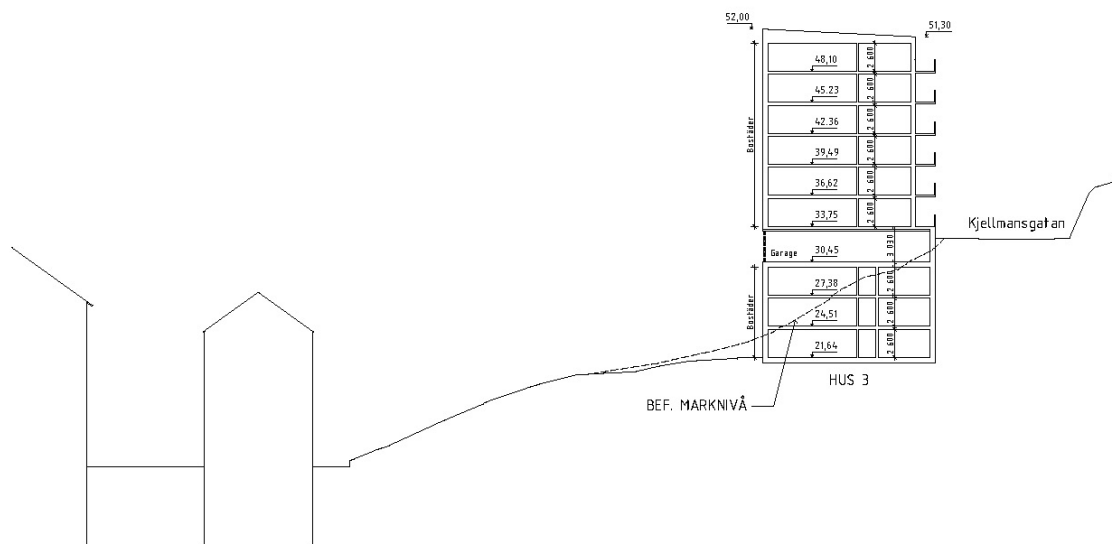
Föreslagen bebyggelse vid Stigbergsliden sedd ifrån väster (Bild: Abako).

Invid Stigbergsliden medge planförslaget uppförande av ett hus i 8 våningar. I de nedre våningsplanen kan inrymmas centrumverksamheter, detaljhandel, kontor och vård, i de övre våningsplanen kan bostäder (beräknat ca 16 lägenheter) anordnas. Ny bebyggelse placeras inte i liv med den äldre byggnaden utan indraget från gatan så att den äldre byggnaden fortsatt kan vara tydlig och framträdande utmed Stigbergsliden. Mellan huset och det närmast föreslagna huset vid Kjellmansgatan kommer en upphöjd gårdsyta att kunna tillskapas för utevistelse och närlek.

Höjdförhållanden



Sektion genom den västra delen av området (Abako)



Sektion genom den östra delen av området (Abako)

Friytor

Ett genomförande innebär att träd kommer att tas ned inom området och att befintlig gångväg och trappor i den östra delen måste tas bort. För att återställa de funktioner som tas bort samt kompensera de värden som går förlorade föreslås ett antal åtgärder genomföras. Inom naturmarken öster om husen kommer en plats för vistelse att iordningställas och gångväg och trappor i denna del av naturområdet kommer att dras om och förbättras. En ny trappa kommer också att anordnas väster om de nya husen, mellan Kjellmansgatan och Stigbergsliden.

Lek och rekreation

Närlek ska anordnas på gården (kvartersmark) mellan de föreslagna husen. En plats med sittmöjligheter kommer att iordningställas i den östra delen av området, delvis inom allmän platsmark, PARK, samt delvis inom naturområdet mellan de nya husen och S:t Johannes kyrka. Platsen skapas med avsikt att kunna erbjuda lugn och stillhet då den ligger avskild från omgivande gator samtidigt som den kan utgöra en plats att vila på vid promenad upp till Masthuggsberget.

Naturmiljö

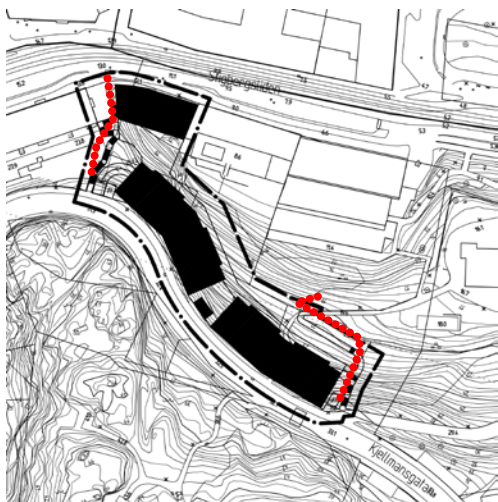
I samband med exploatering av området kommer uppskattningsvis 6-8 träd med en stamdiameter om ca 50 cm att behöva tas ned. De träd som tas ned ska kompenseras med vardera 3 träd. Återplantering av de nya träden avses ske i närliggande park- eller naturområde.

Trafik

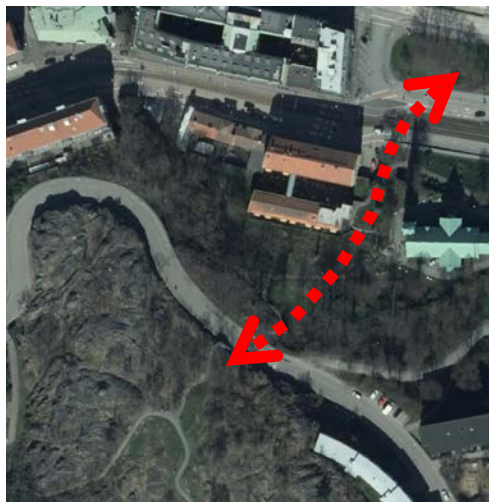
Gångtrafik

I planområdets östra del kommer den befintliga gångvägen mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan att dras om och renoveras. I den övre delen kommer en ny trappa upp till Kjellmansgatan att anläggas öster om föreslaget hus. I den nedre delen, mellan Stigberget 5:11/Stadsmissionen och S:t Johannes kyrka, måste en ny sträckning för trappan/gångvägen studeras för att ansluta till Stigbergsliden på ett bra sätt.

I den västra delen av planområdet avses en ny gångvägsförbindelse bestående av trappor anläggas mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan. Förbindelsen avses bidra till att skapa en gen väg mellan bostäderna vid Kjellmansgatan och Stigbergsliden och underlättar bl a tillgängligheten till kollektivtrafiken.



Nya gångvägar.



Viktig övergripande koppling.

Kollektivtrafik

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

Biltrafik

Tillfart till de planerade husen sker via Stigbergsliden och Kjellmansgatan. De berörda gatorna bedöms ha kapacitet för den tillkommande trafiken.

Bil- och cykelparkering

Bilparkering ska lösas genom anordnande av parkeringsdäck i byggnaderna invid Kjellmansgatan. Föreslagen exploatering genererar ett behov av ca 90 bilplatser. Lösningar för att minimera behovet av platser (exv. bilpool) eftersträvas, vid behov som inte kan tillgodoses inom kvarteret kan ev. bilplatser förhyras i parkeringsgarage hos intilliggande Brf Masthugget. Korttidsparkering, för exv. besök till boende eller omgivande naturområden, föreslås kunna ske längs Kjellmansgatan.

Cykelparkering, sammanlagt ca 450 platser, ska anordnas både inomhus samt invid de föreslagna husen.

Framtida väg- och spårtunnlar

Inom område betecknat med BT invid Kjellmansgatan anges med planbestämmelsen att ”Tunnel för trafikändamål får anläggas upp till den nivå som anges i halvcirkel”. För att säkerställa tillräcklig bergtäckning mellan eventuella framtida kommunikationsanläggningar (väg-/spårtunnlar) och föreslagen bebyggelse har i planförslaget reglerats att lägsta nivå över nollplanet för markanvändningen B är + 21,0 meter (anges i halvcirkel).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Stigbergsliden. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Stigbergsliden. Anslutningspunkt föreslås upprättas till befintlig ledning längs Stigbergsliden. Innan avledning till allmän dagvattenledning bör vattnet tas om hand lokalt, fördröjning inom tomtmark föreslås dimensioneras så att den effektiva utjämningsvolymen motsvarar 10 mm nederbörd på samtliga hårdgjorda ytor anslutna till dagvattenledningsnätet. Med föreslagen exploatering har erforderlig magasinsvolym beräknats uppgå till ca 20 m³. Genom att anlägga ett magasin om 20 m³ kan det utgående flödet från planområdet därmed reduceras till ca 20 l/s i samband med ett 10-årsregn. Således reduceras belastningen på det befintliga dagvattenledningsnätet nedströms jämfört med befintliga förhållanden. Ett underjordiskt fördröjningsmagasin kan anläggas under gårdsytan i den västra delen av planområdet.

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

Värme

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

El, tele och bredband

I området finns transformatorstationer (el) men avståndet till dessa samt belastningen i nätet måste utredas i det vidare planarbetet för att konstateras eventuellt behov av förstärkningsåtgärder.

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

Avfall

En hållbar avfallshantering, med avfallsutrymmen som medger källsortering, eftersträvas. Utrymmena ska vara lättillgängliga och föreslås därför finnas dels vid den mindre torgytan väster om huset vid Stigbergsliden och dels mellan husen vid Kjellmansgatan.

Störningar

Buller

I framtiden bullerutredning konstateras att området utsätts för buller som gör att gällande riktvärden kan överskridas;

Huset närmast Stigbergsliden får huvudsakligen ekvivalenta ljudnivåer i spannet 60-65 dBA i fasad mot Stigbergsliden, undantaget några punkter i de övre planen som beräknas få nivåer i spannet 55-60 dBA. Ingen fasaddel beräknas få nivåer över 65 dBA. Huset har tillgång till ljuddämpad sida söderut för samtliga våningsplan. Västra gaveln beräknas i huvudsak få ljudnivåer i spannet 55-60 dBA, högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 60 dBA. Den östra gaveln får i huvudsak ljudnivåer i spannet 55-60 dBA, högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 57 dBA. Med genomgående lägenheter klarar man kraven på tillgång till ljuddämpad sida. När det gäller uteplatser beräknas huset få maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad åt samtliga riktningar, undantaget de lägre våningsplanen åt söder/mot Kjellmansgatan. Åt detta håll finns skyddade ytor med maximala ljudnivåer under 70 dBA och ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA i markplanet som kan användas till gemensamma uteplatser.

För det såväl det västra som det östra huset vid Kjellmansgatan beräknas punkter på de lägre våningsplanen i fasad mot Kjellmansgatan få ekvivalenta ljudnivåer som marginellt överskrider 55 dBA (riktvärde), högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 56 dBA. Baksidan (mot norr) har en ljuddämpad sida för den nedre halvan av fasaden, medan de övre planen som högst når en ekvivalent ljudnivå på 53 dBA. Husen får maximala ljudnivåer över 70 dBA på de tre gavlar som exponeras mot Kjellmansgatan men har hela baksidan skyddad. Det finns dessutom skyddade ytor i markplanet som eventuellt kan användas till gemensamma uteplatser.

För bostäder med bullerutsatta fasader över 55 dBA krävs en utformning som anpassar byggnaden för att förbättra ljudmiljön. Så långt som det är möjligt ska planlösningar i lägenheter med bullerutsatta fasader väljas efter de lokala förutsättningarna i ljudmiljön, där målet enligt Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden är möjlighet att ordna sovplats mot tyst eller ljuddämpad sida för samtliga boende i lägenheten. Detta kan t ex utföras genom att där det är tillämpligt välja genomgående lägenheter med boningsrum på skyddad sida. Om man efter anpassning av byggnader och lägenheters utformning fortfarande inte helt når målen kan man möjligen även utföra lokala bullerskyddsåtgärder, exv. åtgärder vid/på balkonger, indragna balkonger/nischer/burspråk etc.

För att säkerställa en acceptabel ljudmiljö för de tillkommande bostäderna regleras i planbestämmelse att då bullernivån vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (50 dBA) . Om ljudnivån överstiger 60 dBA ska ljudklass B (enligt SS-EN 25267:2015) tillämpas för ljuddämpning av såväl ekvivalent som maximalt trafikbuller. I de lägen där ljudnivån vid fasad överstiger 65 dBA får inte bostäder anordnas. I bestämmelse regleras även att uteplats, gemensam eller enskild, som uppfyller riktvärdena 55 dBA (ekv) resp. 70 dBA (max) ska anordnas i anslutning till bostaden.

Sol- och skuggförhållanden

BILD R2-B
Vår- och höstdagjämning kl 8

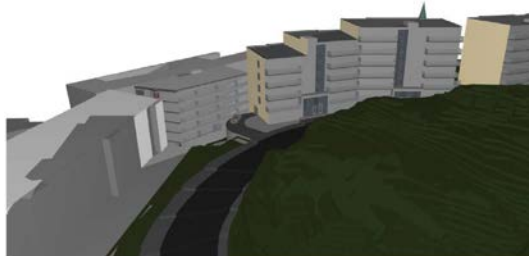


BILD R2-B
Vår- och höstdagjämning kl 10



BILD R2-B
Vår- och höstdagjämning kl 9



BILD R2-B
Vår- och höstdagjämning kl 11



Solstudie (Bilder: Abako)

En studie har tagits fram för att visa hur slagskuggan från de planerade byggnaderna påverkar bostadshuset väster om planområdet. Framtagna bilder visar att vid vår- och höstdagjämning påverkar slagskuggan intilliggande hus tidigt på förmiddagen (fram till ca kl 10). Klockan 11 är endast en liten del av syd- och västfasaden närmast nybebyggelsen påverkad, därefter upphör skuggningen. Vid midsommar uppkommer ingen påverkan.

Grundläggning

Då området till största del utgörs av berg kommer sprängning att krävas. Sprängning eller annat arbete som ger upphov till vibrationer ska noga beaktas vid utförande för att förhindra att den befintliga bebyggelsen skadas. Vid eventuella schakter måste åtgärder vidtas för att inte orsaka utdränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader. En sänkning av grundvattennivån i samband med planerad byggnation kan generera sättningar i byggnaden B (se geoteknisk utredning) samt att delar av grundläggningen i trä (rustbädd) kan komma att syresättas vilket på sikt kan orsaka rötskador. För att kontrollera grundvattennivån samt portrycksnivåerna före, efter och under arbetets gång skall ett kontrollprogram upprättas med larmnivåer. I kontrollprogrammet skall även åtgärdsförslag för att återställa grundvattennivåerna vid en eventuell sänkning under den kritiska nivån finnas med.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

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

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

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

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

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

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

Stadsbild

För att klargöra föreslagen exploatering påverkan på stadsbilden och utsiktsförhållandena har fotomontage tagits fram för att illustrera möjlig bebyggelse;



Fotomontage av möjlig bebyggelse, vy från Lindholmen (Bild: Abako).



Fotomontage av möjlig bebyggelse, vy från Sannegårdshamnen (Bild: Abako).

Den utbyggnad som möjliggörs av planförslaget innebär att Masthuggsberget och dess vegetation till viss del kommer att skymmas när man betraktar området på håll. Föreslagen bebyggelses trappas dock av i höjd åt väster vilket bidrar till viss anpassning till de topografiska förhållandena och kyrktornet på Masthuggskyrkan och en betydande del av den övriga byggnaden kommer fortsatt att vara synliga.

När det gäller Masthuggsberget som en viktig plats för utblickar över staden, älven och havet kommer förslaget till viss del att begränsa utblickarna och känslan av att befinna sig på en höjdpunkt. Främst rör detta utblickarna åt norr och nordost, dvs. mot älven och till viss del mot de centrala delarna av staden, medan utblickarna västerut inte berörs.

Sammantaget bedöms förslagets påverkan på stadsbilden enligt ovan, ur ett allmänt perspektiv, ge upphov till vissa negativa effekter.

Kulturmiljö

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

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

Den befintliga naturstenstrappan, murar och avsatsen med sittmöjligheter i den östra delen av området tas bort och dess kulturkistoriska värden går därmed förlorade.

Naturmiljö

Ianspråktagande av området leder till att 6-8 större träd bestående av de rödlistade arterna alm och ask behöver tas ned. En genomgång av erforderliga kompensationsåtgärder har genomförts av Park- och naturförvaltningen, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret varvid det bedömts att dessa träd ska kompenseras genom återplantering i närliggande park- eller naturområde.

Påverkan på luft

Ett tillskapande av föreslaget antal bostäder och verksamheter på aktuell plats bedöms ha en marginell påverkan på biltrafiken, och därmed emissionerna till luft. Förtätningen sker vidare i kollektivtrafiknära läge vilket är positivt. Förslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer, MKN, för luft riskerar att överskridas.

Påverkan på vatten

Genom föreslagen exploatering genereras mer dagvatten, dagvattnet kommer dock primärt från taktor och bedöms inte innehålla föroreningar. Förslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer, MKN, för vatten riskerar att överskridas.

Störningar

Buller

Området är utsatt för trafikbuller och lågfrekvent buller från hamnverksamhet men genom föreslagen planbestämmelse bedöms acceptabla ljudförhållanden såväl inomhus som på uteplatser kunna åstadkommas.

Sol- och skuggförhållanden

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning av intilliggande, befintliga bostäder i väster. Påverkan är dock begränsad till några timmar under morgon/förmiddag på vår och höst och bedöms inte utgöra en betydande negativ påverkan.

Sociala konsekvenser

En social konsekvensanalys av planförslaget har genomförts av Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné, Fastighetskontoret och Stadbyggnadskontoret, sammanfattningsvis bedöms att;

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

Övrigt

Hur och från vilket håll åtkomst till planområdet ska ske under byggarbetstiden samt åt vilket håll schaktmassor ska tas ut ska utredas under det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet.

Genomförandetid

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

Peter Elofsson
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt