



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum 2011-12-13
Diarienummer: 0627/05

Emir Aganovic
Telefon: 031-368 16 08
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Program för kvarteret Klåvestenen, bostäder m.m. inom stadsdelen Stigberget i Göteborg

Samrådsredogörelse för program

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 23 augusti 2011 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden den 21 september 2011 till den 1 november 2011.

Förslaget har varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20 och på Majoranas bibliotek, Chapmans Torg 5, under tiden den 21 september 2011 till den 1 november 2011.

Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden, utom från Gatubolaget, Göteborg Energi Gasnät AB, Göteborg Energi GothNet AB, Göteborgs kyrkonämnd, Idrotts- och föreningsnämnden, Stadskansliet, Trafiknämnden, Utbildningsnämnden, Lantmäterimyndigheten i Göteborg, Posten Meddelande AB, Västtrafik Göteborgsområdet AB har kommit in.

Allvarligaste invändningen avser geotekniska förhållandet på platsen, buller från Stigbergsliden, farligt gods på Oskarsleden, ökad trafik på Kjellmansgatan, byggnation inom naturområde, byggnation vid Kjellmansgatan. Övriga synpunkter är behov av en arkeologisk undersökning, behov av förskoleplatser, behov av bostäder med särskild service, reservat för spårvägstunnel och störningar på kommande bebyggelse, dagvattenhantering, möjlighet för kompensationsåtgärder för ianspråktagen parkmark inom området, gångstråk genom grönområdet vid Johanneskyrkan. Fastighetsnämnden anser dock att frågorna om husform och husens exakta höjd bör prövas i samråd med markanvisade byggherren. Denna prövning bör göras i detaljplaneskedet.

De flesta kommunala och statliga remissinstanser är positiva till en ny bebyggelse längs Kjellmansgatan som underordnar sig Masthuggskyrkan, berget, och anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. Vid Stigbergsliden är instanserna positiva till en lägre byggnad vid gatan och en högre byggnad mot berget.

Kontoret bedömer att det inom programområdet är lämpligt att bygga nya bostäder. Stadsbild och byggnadsvolymer bör studeras vidare i detaljplan med hänsyn till Masthuggskyrkan och omkringliggande bebyggelse. Särskild hänsyn tas till att Masthuggskyrkan och berget som ett landmärke i staden inte förvanskas. Ny bebyggelse vid Kjellmansgatan bör underordna sig stads- och landskapsbilden samt anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen. Bebyggelse vid Stigbergsliden bör studeras i enlighet med alternativ 1 (en lägre byggnad vid Stigbergsliden och en högre byggnad mot berget.), på grund av hänsyn till kulturhistoriskt bebyggelse och bullerproblematik.

Vidare detaljplanarbete bör utreda geoteknik och påverkan på markförhållanden, buller, luftkvalité, husets volym och höjd, trafik, farligt gods, dagvatten, framtida spår- och väg tunnel – vibrationer och andra förutsättningar som kan påverka byggnation och utformning av ny bebyggelse.

Framförda synpunkter kommer att vidare beaktas i kommande detaljplanering och inga ändringar görs i programmet.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m m

1. Fastighetsnämnden anser att programmet rekommenderar ett starkt ställningstagande i frågan om husens form (lamellhus rekommenderas framför punkthus) samt i frågan om husens exakta höjd (bör inte överskrida 10-12 m över Kjellmansgatans nivå).

Fastighetskontoret har inga synpunkter på stadsbilden och gestaltningen eftersom detta inte ligger inom kontorets kompetensområde. Fastighetskontoret anser dock att frågorna om husform och husens exakta höjd bör prövas i samråd med Sverigehus AB som fått en markanvisning av fastighetsnämnden. Sverigehus AB bör ges en chans att pröva om den föreslagna lösningen är tekniskt och ekonomiskt genomförbar samt bedöma hur många lägenheter som ryms i de olika alternativen. Den branta terrängen och de kostsamma parkeringslösningarna gör projektet komplicerat. Denna prövning bör göras i detaljplaneskedet.

I Översiktsplan för Göteborg finns det ett reservat för en möjlig framtida underjordisk bil- och spårvägstunnel till Hisingen som löper under programområdet. Vid en framtida försäljning av marken måste rätten att bygga denna framtida tunnel säkras genom ett servitut.

Kommentar: I programmet har möjligheten prövats för en förändrad markanvändning från allmän plats park till bostadsändamål med mera samt vilka volymer och hustyper som är lämpligast att bygga på platsen. På grund av närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har kontoret tittat på möjliga volymer och höjd för tänkt bebyggelse, för att ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga bebyggelsen.

I det fortsatta detaljplanarbetet detaljstuderas volymerna och exploateringen i relation till stads- och landskapsbilden. Särskild hänsyn tas till att Masthuggskyrkan och berget som ett landmärke i staden inte förvanskas samt att tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. Vidare bör förutsättningarna för byggnation utifrån geoteknik och påverkan på markförhållanden, buller, luftkvalité, trafik, farligt gods, dagvatten, framtida spår- och väg tunnel – vibrationer och andra förutsättningar utredas.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) informerar att fjärrvärmeledning är förlagd inomhus längs den sydliga långsidan på fastigheten Kjellmansgatan 14-24 och viker runt hörnet på Kjellmansgatan 24. Därefter korsar den Stigbergsliden. Denna ledning bör kunna utnyttjas för försörjning av de nya fastigheterna som placeras längs Kjellmansgatan. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

3. Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra och anger att de kan leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

4. Göteborg Energi Nät AB Anger att med föreliggande underlag kan det inte förutsatts att planerad bebyggelse kan anslutas till befintliga transformatorstationer i området beroende på befintliga belastningar i elnätet och avstånd till stationerna. Därför beaktas utbyggnad av elnätet senare i planprocessen. I området har GENAB inga anläggningar som behöver flyttas för genomförande.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

5. Kretsloppsnämnden rekommenderar att man i det fortsatta planarbetet tar hänsyn till att en hållbar avfallshantering bygger på ökad källsortering av material. Nämnden rekommenderar att man tidigt i processen undersöker lämpliga avfallssystem i området. Avfallsutrymmena bör vara lätt tillgängliga, dimensionerad för sortering i ett flertal fraktioner och ska planeras för god arbetsmiljö både för dem som lämnar och hämtar avfallet. Nämnden bifogar skriften "Gör rum för miljön" och "Dagvattenhandboken".

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

6. Kulturnämnden har framfört att området berör fornlämningen Göteborg 342, stadslager från 1600-1700-tal. Ingen arkeologisk undersökning är gjord på det berörda programområdet. Planområdet ligger precis vid västra utkanten av Göteborg 342 och merparten av platsen täcks in.

Området har varit en del av Älvsborgs Kungsladugårds marker. En arkeologisk undersökning har potential att ge kunskap om de enklare äldre bostäder som tidigare legat i området. Kulturförvaltningen anser dock att området har låg arkeologisk potential. När det gäller bebyggelse längs Kjellmansgatan vill Kulturförvaltningen förorda de förslag som inte innehåller punkthus. Förslaget med två lamellhus ovanpå en flervåningsbyggnad i slänten mot norr är det alternativ som förvaltningen ser som den bästa anpassningen. Förvaltningen vill betona att man delar stadsbyggnadskontorets bedömning att ny

bebyggelse längs Kjellmansgatan inte bör överskrida mer än 10-12 meter (3-4 våningar) över Kjellmansgatans nivå.

En nybyggnation längs Stigbergsliden bedöms vara möjlig ur kulturmiljösynpunkt. Det är dock av största vikt att ny bebyggelse anpassas till Sjömanshuset och den terrasserade trädgården. Kulturförvaltningen vill förorda alternativet med en lägre volym vid gatan och en högre mot berget. Även i detta delar förvaltningen stadsbyggnadskontorets bedömning.

Kommentar: I vidare planarbete kan ses över behov för en arkeologisk utredning. Vidare anpassning till Sjömanshuset och omkringliggande bebyggelse kommer att utredas i detaljplan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

7. Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade förslag till program.

8. Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna beaktas. Området ligger exponerat mot Stigbergsliden som är hårt belastad av trafik med höga bullernivåer som följd. Belastningen sker framförallt via spårvagnstrafiken men till viss del även biltrafik.

Byggnadsnämndens egna beräkningar för en tillkommande byggnad bekräftar den bild som fås av tidigare mätningar i området, att 65 dBA ekvivalentnivå överskrids i fasad mot Stigbergsliden. I enlighet med stadens riktlinjer kring hanteringen av riktvärdena för trafikbuller innebär delta att en byggnad placerad i anslutning till Stigbergsliden kan ses som olämplig för bostadsändamål. En byggnad ut mot Stigbergsliden innebär samtidigt att man skapar en relativt god och tyst ljudmiljö på baksidan, i och med att öppningen mot gatan "stängs". Detta gäller troligen även för intilliggande fastigheter som alltså kan tänkas få en bättre ljudmiljö på sina gårdar. Detta gör att byggnaden har en viktig funktion för kvaliteten i området.

Därför är det positivt att programmet tar upp alternativa användningsområden för en byggnad invid Stigbergsliden. Nämnden anser dock att det i det fortsatta arbetet även kan utredas möjligheterna att ändå inrymma bostäder i en byggnad vid Stigbergsliden. Exempelvis kan nivåerna på de olika våningsplan variera så att bostäder skulle kunna vara möjliga på de övre våningsplanen. Men framförallt bör man se över möjligheten att ha enkelsidiga lägenheter mot baksidan som ju i detta fall är i söderläge. Sådana lägenheter skulle, enligt de beräkningar man hittills utfört, kunna få en mycket god ljudmiljö med nivåer runt 50 dBA ekvivalentnivå. Buller skall utredas vidare i det fortsatta planarbetet vilket alltså är bra. Det är viktigt i ett så tidigt skede som möjligt klargöra möjligheterna inom området. Förutom det som framförts ovan vill nämnden också poängtera att en sådan bullerutredning bör ta ett helhetsgrepp på hela området för att ge en klar bild över bullersituationen för samtliga byggnader som planeras. Även maxnivåer skall då vara en del av bedömningen av bullersituationen i området.

Enligt översiktsplanen är det planerat en spårvägstunnel under de tänkta bostäderna vid Kjellmansgatan. Spårtrafik i tunnlar kan ge störningar för ovanpå liggande fastigheter, i form av vibrationer och stomljud. Mycket av detta kan dock troligen motverkas genom att byggnaderna utförs på ett sådant sätt att vibrationerna inte sprids i byggnaden. Nämnden anser därför att det är viktigt att i planen reglera att byggnationen inom den aktuella delen av området sker på ett sådant sätt att risken för framtida vibrationsstörningar och uppkommandet av stomljud minimeras.

Nämnden ser positivt på intentionerna att minimera intrånget i den natur som finns på platsen och tanken att så långt som möjligt bevara gröna ytor mellan ny och befintlig bebyggelse. Även grönstråket mellan St. Johanneskyrkan och Masthuggskyrkan skall bevaras, vilket är bra. Det konstateras att man i det fortsatta arbetet skall se över om det är

aktuellt med kompensationsåtgärder enligt stadens riktlinjer. Nämnden vill poängtera att en sådan översyn skall ske i ett tidigt skede. Även om resultatet skulle bli att kompensationsåtgärder inte anses aktuellt skall detta anges och tydligt motiveras i planbeskrivningen. En viktig fråga vad gäller dagvatten är att minimera uppkomsten, genom att minimera mängden hårdgjorda ytor. Detta bör vara en utgångspunkt i det fortsatta arbetet. En bra åtgärd kan exempelvis vara de bevuxna tak som i programhandlingen främst diskuteras för att kompensera för förlusten av grönska. Gröna tak har positiva effekter på dagvattensituationen, kan bidra till en ökad biologisk mångfald i staden och fungerar dessutom som koldioxidfälla. Nämnden förutsätter att en dagvattenutredning kommer att utföras i kommande planskeden.

En idé som presenteras rörande utformning av bostadshus vid Kjellmansgatan är att lägga parkeringsgarage i nivå med gatan och bostäder både över och under detsamma. Nämnden anser att detta endast kan genomföras om man först visar hur störningar från parkeringsgaraget till nedanförliggande bostäder skall motverkas.

Kommentar: I vidare planarbete kommer att utredas buller samt övriga frågor som är relevanta för byggnation inom området. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

9. Göteborg Vatten anger att:

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kjellmansgatan alternativt Stigbergsliden. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 89 m i Kjellmansgatan samt + 59 m i Stigbergsliden. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande omradestyp 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.

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Stigbergsliden. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

10. Park- och naturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande. Förvaltningen har inga synpunkter mot föreslagen detaljplan och tar inte ställning till de olika alternativen. Lekplats för de minsta barnen bör anordnas inom planområdet. Som kompensationsåtgärd för att allmän plats/parkmark tas i anspråk, bör naturvårdsåtgärder utföras och hela trappsystemet från Stigbergsliden till Masthuggskyrkan rustas upp, eftersom besöksstrycket på detta område kommer att öka.

Den södra delen av programområdets närområde klassas som sociotopklass 1 och används främst av boende i omgivande kvarter för vila. Området runt Masthuggskyrkan

är klassat som sociotopvärde 3 och nyttjas av människor från hela Göteborg för lek, picknick, promenad, utblick och vila. En zon på 10-15 m mellan exploatering och befintliga träd bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter.

Kommentar: I vidare planarbete kommer att utredas vilka kompensationsåtgärd är möjliga att utföras. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra under förutsättning att följande synpunkter behandlas i kommande planhandlingar. Räddningstjänsten anför att insattiden i området är normalt under 10 minuter. Det inbegriper även höjdfordon med en maximal vertikal räckvidd om 23 meter. Med anledning av höjdskillnaderna i området blir en eventuell utrymningslösning via fönster inte självklar. Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter. Maskinstegen erfordrar en uppställningsplats om 5,5 x 11 meter. Brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system. Avståndet mellan programområdet och E45:an understiger 70 meter. E45:an är intressant i sammanhanget med anledning av att Stena Line har dispens för farligt gods västerifrån på leden fram till Danmarksterminalen. Dispenser påverkar i normalfallet inte samhällsplaneringen och programområde riskbild påverkas positivt av höjdskillnaden relativt leden. Räddningstjänsten belyser i detta skede enbart att problematiken finns och att det kan komma en förändring.

Kommentar: I vidare planarbete kommer att ses över utrymningsmöjligheter från ny bebyggelse. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

12. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden. Förvaltningen är i stort sett positiv till att nya bostäder och kontor kommer till i området, och att Stigbergsliden kan kompletteras med fler butiker i bottenplan. Förvaltningen ställer sig också bakom det förslag som Stadsbyggnadskontoret anser lämpligast, vilket är två lamellhus vid Kjellmansgatan på 4 våningar, och vid Stigbergsliden en lägre byggnad närmare gatan och en högre byggnad mot berget. Det finns möjlighet till positiva konsekvenser socialt och ur barnperspektiv om de gröna mötesplatser för lek och rekreation som föreslås anordnas, och om kommunikationen för gående mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan förbättras. Förvaltningen ser dock en risk för negativa konsekvenser, framförallt ur ett barnperspektiv, om inte förskola kan anordnas. Förskolebristen är akut redan idag, och förvaltningen ser inte att man bör förstärka detta problem med att förtäta med bostäder utan att samtidigt förtäta med förskolor.

Byggnation i detta område sker dock på bekostnad av grönyta. Även om denna till största delen är otillgänglig, så innebär det att det grönområde som omger Masthuggskyrkan "naggas" i kanten. I denna del av staden, där grönytorna är begränsade och flera önskas för rekreation, så bör detta särskilt beaktas. Förvaltningen önskar därför kompensationsåtgärder, och har tidigare föreslagit utfyllnad i terrängen som möjliggör gröna lek- och rekreationsytor mot Kjellmansgatan. Även i programförslaget finns goda idéer om att "*Kvarstående del av parken och gröna ytor bör utformas för attraktiva mötesplatser som kan användas för lek, rekreation o.s.v.*" och att det möjligtvis går att återskapa gröna ytor på taket av planerade byggnader. Eftersom gångstigen i området är i dåligt skick, stödjer förvaltningen förslaget om att se över möjligheten till bättre förbindelse för gående mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan.

Förvaltningen har tidigare tryckt på behovet av gruppboheter och förskoleplatser. Framförallt är bristen på förskolor i Majorna-Linné ett stort problem. I programförslaget anses det inte lämpligt vare sig med bostäder med särskild service eller med förskolor, på grund av den branta terrängen. Förvaltningen ser dock inte detta som oöverstigliga hinder. I byggnaderna bör detta inte vara ett problem, och med kreativa lösningar kan även uteplatser och lekgårdar kunna anordnas. Exempel på detta skulle kunna vara genom utfyllnad och/eller på taket av planerade byggnader och garage, gärna i närheten av eller anslutning till de mötesplatser för lek och rekreation som föreslås. Pensionärsrådet har generella krav på planeringen, vilka är tillgänglighet och trygghet även för de som av ålder eller andra skäl är funktionshindrade, i bostaden, i huset, i området (service, kommunikationer mm). De önskar trygghetsboenden som görs ekonomiskt tillgängliga för flertalet äldre. Pensionärsrådet vill att man i planeringen beaktar dessa önskemål och redovisar ställningstagandena till dessa.

Kommentar: Svåra markförhållande och norrlutning indikerar att en förskola inte är lämplig inom området. I vidare planarbete kan utredas möjlighet för förskola och bostäder med särskild service samt vilka kompensationsåtgärder är möjliga att utföras. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

Statliga verk, myndigheter och bolag

13. Lantmäterimyndigheten har inget att erinra och anför att tomtindelningen från 1966-11-11, akt 1480K-III-5911, för Kobbegården 171:1 bör upphävas i sin helhet i samband med att detaljplanen antas.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

14. Länsstyrelsen har inkommit med yttrande och är i sak positiv till att kommunen vill förtäta i centralt belägna områden med god tillgång till kollektivtrafik och service. Dock behöver förslaget studeras vidare utifrån frågor som bl. a. människors hälsa/säkerhet. Planområdet ligger även nära och omges till viss del av kulturhistoriska byggnader vilket fortsatt bör beaktas i planeringen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljö kvalitetsnormer för luft bör lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Kvarteret Klåvestenen ligger inom det kommunala bevarandeområdet "Stigberget". Den planerade nybyggnationen är tänkt placeras bredvid Sjömanshuset, vars äldsta del uppfördes 1831. Byggnaden är en karaktärsbyggnad som har direkt koppling till den historiska sjöfarten och hamnen. Ny bebyggelse bör ej placeras i liv med den äldre byggnaden. Den äldre byggnaden bör vara tydlig och framträdande utmed Stigbergsbacken.

Planområdet ligger förhållandevis nära Stena färjeterminal samt E45. Stena har dispens för farligt god transporter vid berörd sträcka av E45. Detta bör belysas i planen.

Kommunen för resonemang kring lämplig markanvändning för bebyggelsen närmast Stigbergsleden. Kommunen framför att byggnaden är lämpligast för handel eller kontor, men att

byggnaden i den fortsatta planläggningen även skall provas för bostäder, beroende på bullersituationen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang att den lämpligaste markanvändningen för denna byggnad sannolikt är handel eller kontor, med tanke på både buller- och luftkvalitetsförhållandena. Planområdets lämplighet för bostäder bör studeras utifrån både dessa perspektiv.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga i slutet av samrådsredogörelse.

Kommentar: I vidare planarbete kommer att utredas buller, geoteknik samt övriga frågor samt anpassning till Sjömanshuset och omkringliggande bebyggelse. Stena Line har dispens för farligt gods västerifrån på leden fram till Danmarksterminalen. Enligt Räddningstjänsten påverkar dispenser för farligt gods i normalfallet inte samhällsplaneringen och programområdets riskbild påverkas positivt av höjdskillnaden mellan Oskarsleden och ny bebyggelse. Räddningstjänsten belyser i detta skede enbart att problematiken finns och att det kan komma en förändring. I vidare planarbete kan man ytterligare se över problematik med farligt gods. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

15. Länsordningspolisen har inkommit med yttrande och har ingenting att erinra. Polisen anför att husen nås via "framsidan" med entréerna mot gångstråk och trottoarer. En god överblick mellan stadsrum kan hindra överfall, men även begränsa annan mängdbrottslighet. På avskilda parkeringsområden och i synnerhet i stora garage är bilar ofta drabbade och dessa ställen utgör dessutom otrygga platser. Man bör därför undvika att placera bostädernas bilparkeringar utmed genomfartsleder, där tjuven medges möjlighet till en snabb flyktväg. Belysning är viktig för överblickbarheten. Det är effektivt att belysa omgivningen till en gångväg och inte enbart gångvägen i sig. Gröna ytor kräver ofta stora insatser i form av underhåll och skötsel, inte minst ur perspektivet otrygghet och brott. Särskilt buskar skapar otrygghet om de inte hålls efter. Växtligheten får inte skymma viktiga siktlinjer.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

16. Svenska kraftnät har inkommit med yttrande och har inga erinringar avseende rubricerade förslag till program.

17. Skanova har inkommit med yttrande och har inget att erinra.

18. Trafikverket anser det positivt att nya bostäder kan tillskapas inom befintligt tätort. Norr om planområdet finns E45 och Stena färjeterminal. Utifrån nu kända förhållanden så kommer Stenas färjeläge ligga kvar strax norr om programområdet under överskådlig framtid. Stenas har dispens för farligt gods transporter (FAGO) vid berörd sträcka av E45. Avståndet från planområdet till färjeterminalen är under 150 meter och FAGO behöver då hanteras enligt den policy för riskhantering som Länsstyrelsen i Västra Götaland förordar. Bullersituationen i programområdet är sådan att det inte är lämpligt med bostäder enligt de kriterier som finns för bedömning. Om programmet går vidare till detaljplan krävs en bullerutredning där eventuell bullerpåverkan från E45 tydliggörs.

Kommentar: Enligt Räddningstjänstens yttrande påverkar dispenser för farligt gods i normalfallet inte samhällsplaneringen och programområdets riskbild påverkas positivt

av höjdskillnaden mellan Oskarsleden och ny bebyggelse. Räddningstjänsten belyser i detta skede enbart att problematiken finns och att det kan komma en förändring. I vidare planarbete kan man ytterligare se över problematik med farligt gods. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

Sakägare

19. BRF MASTHUGGET har inkommit med yttrande och har i övrigt inget att erinra mot programmet samtidigt vill de lämna synpunkter på program:

En bebyggelse på den aktuella markytan kommer att medföra ökade trafikflöden vid Stigbergsliden, Bangatan och Kjellmansgatan. Dessa gator har redan idag olika typer av trafikproblem. Trafiken är tät med många spårvagnslinjer och ett stort antal bilar per dygn. Parkeringslösningen vid en bebyggelse planeras med garage vid Kjellmansgatan. Trafikhinder förekommer på Kjellmansgatan med varuintag och problem vid enkelriktad och ljusreglerad in- och utfart till garage. Vi upplever även stora trafikproblem vid vinterväglag på Kjellmansgatan. En fördjupad trafikutredningen med konsekvensbeskrivning och förslag till trafiklösningar bör genomföras. Angöringen till området bör utredas vidare.

Grönområdet vid Johanneskyrkan och det genomgående gångstråket har idag en dålig skötselnivå och upplevs otryggt. I samband med bebyggelse och eventuella kompensationsåtgärder måste den kvarvarande grönytan och gångstråken utformas med hänsyn tagen till trygghetsaspekten. Vi ser fram mot en behövlig förädling och upprustning av området.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att kommande bebyggelse inte medför väsentlig ökning av trafik på omkringliggande gator. Beroende på antal nya lägenheter, kan ses över trafikproblematik inom området ses över i kommande plan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

20. Ägare till fastigheten Masthugget 13:5 och Masthugget 13:4 har inkommit med yttrande. Fastighetsägaren tycker att programmet saknar vissa moment och ser som den största risken med exploateringen en påverkan på de instabila markförhållanden som råder i Stigbergsliden. Olika markarbeten i förening med gaturummets användning kan här medföra icke önskvärda rubbningar i kringliggande byggnaders grunder och rubbningar av marklager i Stigbergsliden. Följderna kan bli bl.a att den stora lerkroppen i Stigbergsliden sätts i rörelse med åtföljande ras.

Den tänkta byggnationen medför dels att p-platser försvinner och dels att trycket ökar på kvarvarande platser. Hur ser en kompensation ut för nya p-platser i området då genom den föreslagna byggnationen behovet av tillgängliga p-platser ökar. Vidare belastas Stigbergsliden med ytterligare trafik. Redan nu är Stigbergsliden feldisponerad för den trafik med spårvagnar, bilar, cyklar och gående som Stigbergsliden betjänar, vilket medfört ett stort antal tillbud i trafiken med bl.a dödlig utgång. Den föreslagna byggnationen torde ge ytterligare tillbud i trafiken. Fastighetsägaren anser att utredningsområdet för planen är för snävt och bl. a saknas beaktande av byggnationens inverkan på Stigbergsliden. Fastighetsägaren är av uppfattningen att en ordentlig konsekvensutredning krävs för att ge svar på vilka nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra föreslagen byggnation och ge rimlig kännedom om omgivningen.

Kommunens tanke att låta byggnationen ha platt tak med grönytor är ett positivt tänkande. Är kommunen inspirerad av fastighetsägarens förslag om grönytor på taket på fastighetsägarens fastighet Koffen 4 (Fryshuset)? Där har fastighetsägaren föreslagit att taket förses med pool och fritidsaktiviteter och planteringar av skiftande karaktär till försörjning av föreslagen bostadsbyggnation.

Kommentar: I kommande plan kommer geoteknik och andra nödvändiga utredningar utföras för att ses över instabila markförhållanden och att få svar på vilka nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra föreslagen byggnation och ge rimlig kännedom om omgivningen. De befintliga parkeringsplatserna kan ersättas i kommande bebyggelse.

Beroende på antal nya lägenheter, kan trafikproblematik inom området ses över i kommande plan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Bostadsrättsinnehavare i BRF Masthugget på Klamparegatan 15 har inkommit med yttrande och är emot förslaget till program för kvarteret Klåvestenen. De har tagit del av Program för kvarteret Klåvestenen, bostäder m. stadsdelen Stigberget i Göteborg, och är mycket negativa till Programmet, framför allt av två skäl.

De stora bostadshus som planeras att byggas skulle innebära en kraftig barriär mot Kjellmansgatan, eftersom det är tänkt att bebyggelsen skall få nå 10-12 meter över Kjellmansgatans nivå. Idag är det ett fint promenadstråk utmed Kjellmansgatan med lummig grönska mot älven och viss genomsiktighet mot älven, staden och Hisingen, särskilt om vintern. Planerad bebyggelse skulle förstöra detta helt.

Som det står i programhandlingen är det aktuella området "den sista bevarade delen av det 'gamla Stigberget' som var en stadsdel för sjöfolk och arbetare". Det vore väldigt beklagansvärt om denna kulturmiljö skulle förstöras med bebyggelse.

Kommentar: Befintlig bebyggelse vid Stigbergsliden hindrar redan i dag utsikt från Kjellmansgatan. Ny bebyggelse, berget och befintlig bebyggelse kommer att skapa en tryggare miljö på Kjellmansgatan. Planerad bebyggelse med föreslagen höjd underordnar sig Stigberget och Masthuggskyrkan. I vidare planarbete kommer att ytterliggare utredas hur ny bebyggelse placeras för att anpassas till befintlig kulturmiljö. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

22. Bostadsrättsinnehavare i BRF Masthugget på Vaktmästaregången 2 har inkommit med yttrande och anför att lägenheterna i "Nya Masthugget" har sovrum och balkonger mot Fjällgatan. Trafiken där är redan störande, både buller och avgaser tränger in i bostäderna.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

23. En Hyresgäst, STF vandrarhem Stigbergsliden, på Stigbergsliden 10 har inkommit med yttrande och anför att STF vandrarhem Stigbergsliden 10 bör väl räknas som en i allra högsta grad berörd part i händelse av bebyggelse som i princip placeras på vår innegård. Vår hyresvärd kallade för 5-6 år sedan (efter påtryckningar från oss) till ett möte

mellan oss och Svenska hem med anledning av byggplaner runt oss. Vi har sedan dess inte hört något och hoppats att det hela runnit ut i sanden. När vi nu i höst plötsligt fick besök från Stadsmuseet som meddelade att dessa planer nu aktualiserats igen.

Vi vill nu ändå, i sista minuten, påpeka att dessa byggplaner kommer få extremt stora konsekvenser för den verksamhet vi bedriver i fd sjömanshuset. Både under byggtiden och efteråt då husen tas i bruk. Det K märkta Sjömanshuset har för 15 år sedan skräddarsytt genom totalrenovering, för vandrarhemsverksamhet. Vi har under dessa år haft extremt god beläggning och även utmärkt samarbete med KIGAB/ HIGAB. Det förvånar oss därför att man nu verkar vara beredd att äventyra vandrarhemsverksamheten genom dessa extrema byggplaner. Påpekas bör även att vi själva för 10 år sedan projekterade, tillsammans med KIGAB, en utbyggnad som skulle innebära en fördubbling av vår verksamhet samt att vi bl a planerade samarbeta med GBG Univ och erbjuda rum för studenter under vintersäsongen då turismen inte har riktigt samma tryck som under sommarmånaderna. Vi fick då nej på detta projekt med förklaringen att det vara byggförbud runt vårt hus (sk prickad mark) samt att kommunen ej var beredd att göra en byggplaneutredning för detta projekt.

Må så vara att tiderna förändras och att det nu finns politiska direktiv om förtätning av staden men vi tycker ändå att vi som närmaste berörda verksamhet borde varit självskrivna parter i planeringen, på ett betydligt tidigare stadium. Mot ovanstående bakgrund och tills jag fått en grundlig beskrivning av hur den verksamhet vi idag bedriver i Sjömanshuset skall kunna fungera tillsammans med konsekvenserna av dessa byggplaner, så bestrider jag å det bestämdaste ovanstående byggplaner.

Kommentar: I kommande plan kommer geoteknik och andra nödvändiga utredningar utföras för att ses över instabila markförhållanden och att få svar på vilka nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra föreslagen byggnation och ge rimlig kännedom om omgivningen. Vidare anpassning till Sjömanshuset och omkringliggande bebyggelse kommer att utredas i detaljplan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

Övriga

24. En kvinna (yttrandet är utan efternamn och adress) har inkommit med yttrande. Hon var inne på Majornas bibliotek och såg då att det fanns information om att det skall byggas vid Kjellmansgatan och Stigbergsliden. Jaha tänkte hon vad skall dom nu hitta på. Så ser jag att det finns funderingar kring lamellhus. Ok inget fel i det men snälla om det nu skall byggas nytt i Majorna Masthugget så bygg tillbaka de gamla landshövdingehusen som Ni eller i allfall Era föregångare på 60 och 70- talen så hysteriskt raserade. Det går ju att bygga landshövdingehus i fyra våningar och där på kan man som man gjort på en del av de gamla husen som fick vara kvar efter grävskepemasakern göra vindsvåningar, så blir det lite fler lägenheter. Det skulle vara så trevligt att få tillbaka lite av det gamla Masthugget Majorna. När man står och tittar i böcker över gamla Göteborg så är det sorligt att se vad som försvunnit, ja det är rent ut sagt kriminellt som dom bettet sig. Tänk vilken "turistattraktion" det skulle ha varit idag om husen fått vara kvar. Titta tex på de två gröna hus som tack och lov ligger kvar på Fjällgatan/Sjömansgatan, var någon annanstans hittar man sådana hus inte i Stockholm eller övriga Europa eller USA,(om man inte pratar om enstaka villor då) helt enkelt inte någon annanstans, och det har "dåarna" på 60 o 70 talen som sagt förstört. Jag tror inte det finns något land som har förstört sitt kulturarv vad gäller byggnader så som Sverige har gjort, i varje fall Göteborg. Dom här fula husen som kom istället för landshövdinge-

husen i tex. Nordostpassagen fruktansvärt fula och opersonliga eller de hus som nu på senare tid byggts vid Odenplatsen jättefult kantigt och brunt det är till och med galler framför fönsterna, ser ju mer ut som ett fängelse eller "dårhus". Det är detta fula hus man ser när man åker förbi med tåget till eller i från Göteborg! Men för att återgå till Masthugget nu så finns det ju en del lamellhus här redan, men det är ändå inte samma sak som ett landshövdingehus. Låt Majorna och Masthugget få tillbaka sin gamla prägel och det som karaktäriserar dessa båda stadsdelar. Av Gårda, Landala och Olskroken finns det ju inte mycket av det gamla fina husen kvar tyvärr. Men som sagt när möjligheten finns låt Masthugget, Majorna få tillbaka det som en gång var även om i liten skala.

Kommentar: I kommande plan kommer att ses över utformning av kommande bebyggelse samt dess placering. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

25. Sverigehuset har inkommit med yttrande och anført att Sverigehuset erhöi i juni 2008 markanvisning för rubricerat område av Göteborgs Stads Fastighetskontor (FK). Sverigehuset har sen dess haft löpande dialog med både FK och Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor (SBK) om exploateringen av fastigheten. Sverigehuset har i nära samarbete med SBK tagit fram bullerutredningar, olika gestaltungsforöslag, analyser av platsen etc. Tyvärr upplever vi att vårt samarbete avstannade där. SBK har därefter själva utan dialog med Sverigehuset tagit fram rubricerat program där man, vad Sverigehuset anser, dragit för tidiga slutsatser om platsens förutsättningar för ny bebyggelse och konsekvenser för den nya bebyggelsens utformning.

Programmet har redan tagit ställning till husplacering, hustyp och hushöjd. Sverigehuset anser att det är för tidigt att i planprogramskede låsa fast projektets exakta form och önskar att vi tillsammans i kommande detaljplanearbete med kommunen har möjlighet att fortsätta att utreda vilken typ av bebyggelse som blir bäst för platsen. Många frågor kvarstår att lösa vilket kan ge förändrade förutsättningar för exploateringen.

Kommentar: Se kommentar till Fastighetsnämndens yttrande.

Ändringar

Programhandlingarna inte har ändrats.

Åsa Swan
Planchef

Emir Aganovic
Planarkitekt

Sändlista från 2011-09-21

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Gatubolaget
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB

Göteborgs Energi Nät AB
Göteborgs kyrkonämnd
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Majorna - Linné
Stadskansliet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Vägverket, Region Väst
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Sverigehuset

För intern uppföljning

Kristina Eliasson
Lisbeth Christensson



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
031-60 51 97
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Programyttrande
2011-11-04

Diarienummer
402-26164-2011
F 2431

Sida
1(3)

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg

INKOM Stadsbyggnadskontoret
2011 -11- 08
Dnr: 0627/05

Förslag till program för detaljplan för Kv Klåvestenen, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2011 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Sammanfattning

Programmets syfte är att se över möjligheten för en förändrad markanvändning från allmän plats park till bostadsändamål och eventuellt handel och kontor. Planområdet ligger i stadsdelen Stigberget, mellan Stigbergsliden och Kjellmansgatan.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är i sak positiv till att kommunen vill förtäta i centralt belägna områden med god tillgång till kollektivtrafik och service. Dock behöver förslaget studeras vidare utifrån frågor som bl. a. människors hälsa/säkerhet. Planområdet ligger även nära och omges till viss del av kulturhistoriska byggnader vilket fortsatt bör beaktas i planeringen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljö kvalitetsnormer för luft bör lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge där riksdagens riktvärden för buller överskrids. Planområdets centrala och kollektivtrafknära läge medför dock att avsteg enligt Boverkets "Allmänna råd 2008:1" från riktvärdena kan göras här. Avsteg förutsätter bland annat att en tyst eller ljuddämpad sida bör säkerställas för bostäderna. Även uteplatserna bör förläggas mot den tysta eller ljuddämpade sidan och klara dessa ljudnivåer. En bullerutredning som påvisar att detta klaras skall upprättas i det vidare planarbetet.

Farligt gods

Planområdet ligger förhållandevis nära Stena färjeterminal samt E45. Stena har dispens för farligt gods transporter vid berörd sträcka av E45. Detta bör belysas i planen.

Geoteknik

Kommunen har använt sig av SGU:s jordartskarta. Denna är översiktlig vilket innebär att andra förutsättningar än berg kan förekomma i området. I den norra delen mot Stigbergsliden visar jordartskartan förövrigt på förekomst av lera. Det är nödvändigt att de geotekniska förutsättningarna utreds i det fortsatta planarbetet och då med avseende på säkerhetsfrågor avseende såväl jord- som bergstabilitet. Om det är av betydelse för markens lämplighet ska eventuella åtgärder säkerställas i planen.

Radonklassificering skall utredas i det fortsatta planarbetet.

Luftkvalité

Enligt Göteborgs stads miljöförvaltning överskrider dygnsvärdet för kvävedioxid. Årsmedelvärdet för planområdet närmast Stigbergsliden ligger över nedre utvärderingströskeln och vid Kjellmansgatan ligger årsmedelvärdet under nedre utvärderingströskeln. I fortsatt planarbete bör luftkvaliteten studeras vidare i planbeskrivningen med avseende på konsekvenser för de boendes hälsa.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Kvarteret Klåvestenen ligger inom det kommunala bevarandeområdet "Stigberget". Den planerade nybyggnationen är tänkt placeras bredvid Sjömanshuset, vars äldsta del uppfördes 1831. Byggnaden är en karaktärsbyggnad som har direkt koppling till den historiska sjöfarten och hamnen. Ny bebyggelse bör ej placeras i liv med den äldre byggnaden. Den äldre byggnaden bör vara tydlig och framträdande utmed Stigbergsbacken.

Markanvändning

Kommunen för resonemang kring lämplig markanvändning för bebyggelsen närmast Stigbergsliden. Kommunen framför att byggnaden är lämpligast för handel eller kontor, men att byggnaden i den fortsatta planläggningen även skall prövas för bostäder, beroende på bullersituationen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang att den lämpligaste markanvändningen för denna byggnad sannolikt är handel eller kontor, med tanke på både buller- och luftkvalitetsförhållandena. Planområdets lämplighet för bostäder bör studeras utifrån både dessa perspektiv.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

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



Paula Franco de Castro



Nina Storsveen

Kopia till:
SGI

Länsstyrelsen/
Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson
Miljöskyddsenheten, Lotta Sahlin Skoog
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista