

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-27

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-00064

(LIS diarienummer 0304/22)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla mindre lägenheter / studentbostäder.

Beslut om samråd togs 2023-05-23. Under samrådet har ett 20-tal synpunkter inkommit från boende i närområdet och från Bostadsaktiebolaget Poseidon. Synpunkterna handlar sammanfattningsvis om att byggnaden är för hög, ökad skuggning, förändrade dagsljusförhållanden, insyn och förändrad utblick. Kulturförvaltningen avstyrker förslaget, övriga hörda förvaltningar tillstyrker förslaget. Länsstyrelsen välkomnar att Göteborgs stad bygger fler studentlägenheter i ett läge med god kollektivtrafik och service.

Mellan samråd och granskning har gestaltningsidén för byggnaden justerats. Vidare har användningen centrum lagts till tillsammans med planbestämmelser som säkerställer minst en verksamhetslokal i plan ett i byggnaden.

En kompletterande dagsljusanalys har tagits fram mellan samråd och granskning. Innan byggnation har inga befintliga lägenheter risk för otillräcklig dagsljusfaktor inom den del som påverkas av planförslaget. Efter byggnation uppnås inte dagsljusfaktorn på 1% i fem befintliga lägenheter. Utöver det får tre lägenheter försämrade dagsljusfaktor, men klarar fortfarande dagsljusfaktorn på 1%. Totalt finns det ca 72 lägenheter i Poseidons två byggnader på adresserna Överstegatan 2A till 2F och Ulfspärregatan 8A till 8C. Detta innebär att 5,7 % av lägenheterna i direkt närhet till planområdet får försämrade dagsljusförhållanden. För övrig bebyggelse i anslutning till planområdet sker ingen förändring av dagsljus.

Det stora allmänna behovet av bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, skuggpåverkan och viss minskning av dagsljus. Förvaltningens bedömning är att förslaget innebär en viss olägenhet men att den inte är betydande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Genomförandet av detaljplanen medför inte några investeringskostnader för staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär att mark som redan är i anspråk tagen nyttjas för ny bebyggelse. Detaljplanen innebär att fler bostäder kan tillskapas utan att orörd natur- eller jordbruksmark tas i anspråk. Förslaget bedöms därmed inte påverka stadens ekologiska förhållanden negativt.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Lunden idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
5. Fastighetsförteckning

Utredningar

6. Fördjupad solstudie – Tengbom arkitekter
7. Dagsljusanalys, Tengbom arkitekter
8. Vybilder, Stadsbyggnadsförvaltningen
9. Gestaltningsidéer, Tengbom arkitekter
10. Planskisser, Tengbom arkitekter.
11. Bullerutredning, reviderad 2023-09-01

(Övriga utredningar från samrådet finns på [webben](#))

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden. Granskning av detaljplanen avses genomföras i december år 2023.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Lunden vid Överstegatan, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter. Exploatören avser att använda lägenheterna som studentbostäder. Planområdet är avgränsat till fastigheten Lunden 61:7 som är privatägd. Detaljplanen innehåller därmed bara kvartersmark och ingen allmän plats. På fastigheten finns det idag en före detta butiksbyggnad i en våning, den kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen innebär att ett en byggnad i tio våningar (exklusive tekniska installationer) med ca 50 mindre lägenheter / studentbostäder kan uppföras.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden. Byggnaden som möjliggörs är ett slankt punkthus med ett tydligt och väl gestaltat avslut. Byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse, därför är byggnadens gestaltning viktig. Då byggnadens placering är i direkt anslutning till Ulf Sparregatan så syftar detaljplanen till att säkerställa att entrévåningen i byggnaden utformas så att den upplevs som öppen mot gaturummet. Detta kan uppnås genom att detaljplanen reglerar att minst 30 % av plan ett och gatuplan i souterräng ska ha en uppglasad fasad till minst 30 %. Vidare reglerar detaljplanen att byggnadens plan ett ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement inom minst 25% av planets bruttoarea. Av dessa 25% ska minst 45 m² bruttoarea vara en verksamhetslokal. På så sätt säkerställs att bottenvåningen får minst en verksamhetslokal och att plan ett också ska ha utrymme för bostadskomplement så som exempelvis umgängesytor för studier, tvättstuga, samlingslokal eller dylikt. Verksamhetslokalen skulle exempelvis kunna innehålla gym, butik, frisör eller dylikt.

Byggnaden utformas med en tydlig sockel, mitt och krona där material och uttryck varierar i skala för att byggnaden ska upplevas spännande både på långt och nära håll. I framtagna gestaltningsidéer (se dokument *Gestaltningsidéer*) föreslås byggnaden utformas med ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer. Som fasadmaterial föreslås blankt fasadklinker eller glaserat tegel i olika murning för att skapa detaljer i fasaden. Detta skapar liv i fasaden samtidigt som utformningen samspelar med befintliga ljusa byggnader. Bottenvåningen föreslås gestaltas med trädetaljer för att skapa en upplevelse av värme och en mindre skala mot gaturummet.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt II-2992 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-13 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Överstegatan. Detaljplanen ingick som ett specificerat ärende i startplan för år 2022. Planarbetet startade praktiskt 2022-06-27 när planavtal tecknades. Ett förslag till samrådshandling har nu tagits fram.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-05-23 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Överstegatan. Vid samma sammanträde skedde votering om ett yrkande från S, V, MP och C. Utfallet blev att yrkandet bifölls med sex ja-röster och fem nej-röster. Yrkandet lyder följande:

1. Inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara att säkerställa lokalyta i bottenplan för icke bostadsanknuten verksamhet samt gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet

Yrkandet

Vi ställer oss positiva till förslaget som tillskapar ett femtiotal mindre lägenheter/studentbostäder genom infill som följer stadsstrukturen väl. Det är också bra att planförslagets ambition är att åstadkomma en aktiv bottenvåning. Idag finns en lokal som används som daglig verksamhet på platsen. För att inte försämra lokalstrukturen i området är det därför angeläget att lokalen som ersätter denna planläggs för icke bostadsanknuten verksamhet. Vi vill också förtydliga att tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Samrådstiden var 6 juni 2023 – 5 juli 2023. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett "Öppet hus" anordnades 2023-06-20 med 1 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-10-23.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt beslutat yrkande. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Användningen centrum har lagts till i kombination med följande planbestämmelser: *b₃ Byggnadens plan ett ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement inom minst 25% av planets bruttoarea. Av dessa 25% ska minst 45 m² bruttoarea vara en verksamhetslokal. Och s₁ Byggnadens våningsplan ovan plan ett ska inte användas för centrumändmål.* På så sätt

säkerställs att det kommer att finnas minst en lokalyta för verksamheter i byggnadens bottenplan.

- En planbestämmelse om att balkonger inte får uppföras har lagts till för att minska insynen till befintliga lägenheter.
- Uppdaterad gestaltningsidé har tagits fram av Tengbom arkitekter.
- En kompletterande dagsljusanalys för befintliga lägenheter på Överstegatan och Ulf Sparregatan har tagits fram mellan samråd och granskning.
- En fördjupad solstudie har tagits fram som visar fler klockslag och som inkluderar fler befintliga byggnader i närområdet.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-12-13 att godkänna startplan för år 2022 där detaljplanen ingår som planbesked för bostäder vid Överstegatan (Lunden 61:7) inom stadsdelen Lunden

SBN 2023-05-23 att genomföra samråd om detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I bedömningen av ansökan om planbesked som gjordes år 2019 framgår följande:

Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder i lamellhus från 1940- och 1960-talen. I parken öster om området finns den högsta punkten i stadsdelen. Från Ulfsparregatans krön syns Gärdsås kulle i norr. Ett slant punkthus på platsen blir ett landmärke som markerar det höga läget i stadsdelen. Huset ansluter till den göteborgska traditionen med punkthus på markerade höjder. Byggnaden ska samspela med omgivningen samtidigt som det i formspråket ska synas att det är 2020-talets arkitektur.

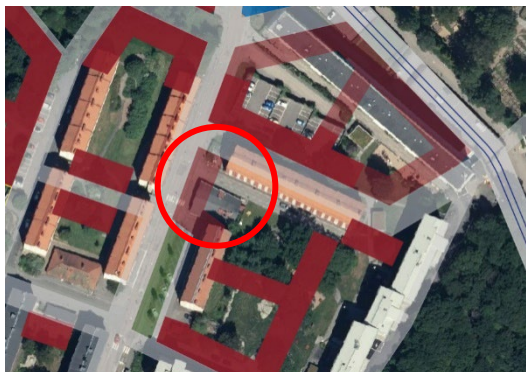
Ansökan bedömdes uppfylla stadens strategier och mål på så sätt att nya bostäder byggs genom komplettering av den byggda staden i ett område med god kollektivtrafik.

Förvaltningens uppdrag är att pröva ett punkthus som ska innehålla små lägenheter som inte utlöser krav på platser i förskola och skola.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2023-10-10 av Arvid Törnqvist, Enhetschef Detaljplan Centrum Öst. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet berörs av *Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys*, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. I stadsplaneanalysen illustreras en byggnadsvolym som är längre och som korsar Överstegatan (se bild nedan). Om en byggnad skulle korsa Överstegatan skulle det innebära att det blir svårt att lösa angöring och sophämtning för befintlig och ny bebyggelse. En byggnadsvolym som byggs samman med gaveln på lamellhuset på Överstegatan hade även inneburit att dagsljusförhållandens för befintliga lägenheter hade påverkats ytterligare. Ansökan om planbesked har enbart avsett fastigheten Lunden 61:7

och någon utbredning över kommunens gatumark har inte prövats. Detaljplanen medger en förtätning på en enskild fastighet (Lunden 61:7) fastigheten är drygt 400 m² stor. Förvaltningens bedömning är att det inte går att pröva kvartersbebyggelse på platsen med hänsyn till fastighetens storlek och att planområdet är placerat mellan två befintliga byggnader. Ett punkthus bedöms i detta fall vara ett bättre alternativ till förtätning i området än den illustrerade volymen i Göteborgs utvidgade innerstad.



Figur 1. Utsnitt från historisk stadsplaneanalys.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Stadsledningskontorets bedömning är att ett tillskott av studentbostäder inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Mellan samråd och granskning har gestaltningsidéerna för föreslagen byggnad uppdaterats, se handling *Gestaltningsidéer*. Bakgrunden är yrkandet från beslutet om samråd gällande att tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Framtagna skisser redovisar en möjlig utformning av byggnaden. Detaljplanen innehåller vissa utformningsbestämmelser som anger att byggnaden ska utformas med en tydlig sockel och ha ett väl gestaltat övre avslut och att tekniska installationer ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym. Detaljplanen reglerar inte specifika material eller färgsättning. Anledningen är att bebyggelsen i anslutning till planområdet består av bebyggelse från olika decennium med olika material och färgsättning. Flera olika material och färgsättningar kan därmed vara lämpliga på platsen.

Mellan samråd och granskning har en kompletterande dagsljusanalys tagits fram för befintliga lägenheter på Överstegatan 2 A-F och Ulf sparregatan 8 A-C. Innan byggnation har inga lägenheter risk för otillräcklig dagsljusfaktor inom den del som påverkas av planförslaget. Efter byggnation uppnås inte dagsljusfaktorn på 1% i fem befintliga lägenheter. Utöver det får tre lägenheter försämrade dagsljusfaktor, men klarar fortfarande dagsljusfaktorn på 1%. Totalt finns det ca 72 lägenheter i Poseidons två byggnader på adresserna Överstegatan 2A till 2F och Ulf sparregatan 8A till 8C. Detta innebär att 5,7 % av lägenheterna i direkt närhet till planområdet får försämrade dagsljusförhållanden. För övrig bebyggelse i anslutning till planområdet sker ingen förändring av dagsljus.

I Stadsbyggnadsförvaltningens *Anvisningar om dagsljus – Tillämpning av dagsljuskrav vid planering och byggande* framgår att dagsljusnivåer i första hand bör klara nivåerna i Boverkets byggregler i andra hand klara krav för acceptabla nivåer för mindre avvikelser. Våra anvisningar anger principer för hur stor andel av projektet som får avvika. En större

omfattning av avvikelser tillåts i tätbebyggda delar av staden jämfört med i utkanten av staden.

Omfattning av avvikelser som kan godtas i olika områden

- innerstaden inklusive Älvstaden samt kraftsamlingsområden max 20 % utvidgad innerstad och prioriterade utbyggnadsområden max 15 %
- övriga mellanstaden (inom område med orangeröd punktlinje) max 5 %
- övriga delar inga avvikelser

Lunden ingår i området utvidgad innerstad och avvikelser om ca 20% från målvärdet av det totala antalet lägenheter kan accepteras i vissa fall.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder i detta fall väger tyngre än den olägenhet som uppstår för ett fåtal hyresgäster på grannfastigheterna. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de inte finns skäl att överpröva detaljplanen och att förslaget inte innebär någon risk för hälsa och säkerhet.

Utifrån vad som framkommit i utredningar och inkomna synpunkter bedöms förslaget innebära en viss olägenhet men Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att den inte är betydande och att förslaget därmed är förenligt med plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

Inkomna yttranden berör i huvudsak höjden på föreslagen byggnad. Ungefär 20 boende i området har inkommit med synpunkter gällande att byggnaden är för hög i relation till omgivande bebyggelse. En del boende förordar att byggnaden sänks till mellan fyra och sex våningar. Andra menar att platsen är olämplig att bebygga med en ny byggnad då ytan är begränsad. Det har även inkommit synpunkter gällande skuggning, minskat dagsljus och ökad insyn för befintliga lägenheter samt oro för ökad sluggning av befintliga balkonger på Överstegatan.

Vidare har det inkommit ett antal synpunkter gällande att det har genomförts flera byggprojekt i närområdet de senaste åren. Dessa har enligt de boende medfört buller, damm, störningar etc. Nu när dessa projekt är färdigställda finns det en oro att det åter igen ska uppstå störande byggljud, byggtrafik med mera i samband med genomförandet av byggnaden i förslaget till detaljplan.

Bostadsaktiebolaget Poseidon har framfört synpunkter gällande att förslaget kan innebära negativ påverkan för deras hyresgäster och att de kan få ekonomiska konsekvenser av förslaget då det inte är säkert att de kan hyra ut de lägenheter som får försämrade dagsljusförhållanden.

De flesta kommunala förvaltningarna tillstyrker förslaget. Kulturförvaltningen motsätter sig förslaget och framför bland annat att den föreslagna byggnaden medför att den sammanhållna bebyggelsestrukturen i närmiljön bryts och att föreslagen höjd inte är lämplig på platsen.

Länsstyrelsen välkomnar att Göteborgs stad bygger fler studentlägenheter i ett läge med god kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Sammanfattningsvis kan sägas att för att tillgodose flertalet av synpunkterna, hade det krävts en kraftig sänkning av föreslagen nockhöjd, alternativt att planarbetet avbröts. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora allmänna behovet av

bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, skuggpåverkan och viss minskning av dagsljus. Synpunkter som rör skala, insyn, skuggning och dagsljus har därför inte tillgodosetts.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan