

Datum 2025-01-31
Diarienummer SBF-2023-00064

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen

mmd.vanersborg@dom.se

Yttrande i mål P 3419-24

Angående överklagande av Stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs stads beslut den 18 juni 2024 att anta detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden.

Stadsbyggnadsnämndens yttrande

Stadsbyggnadsnämnden (nämnden) har förelagts att yttra sig. Nämnden yrkar att överklagandena ska avslås. Innehållet i överklagan har till stora delar redan besvarats och bemötts under planarbetet. Nämnden vill dock utveckla vissa ställningstaganden och bakgrunden till dessa ytterligare. Utöver detta yttrande återoppar nämnden det nämnden tidigare i ärendet framfört i samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och i planbeskrivning.

Prövningens omfattning

Målet gäller överklagande av en antagen detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen har, inom vida ramar, att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas inom kommunen. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL).

En överprövning av ett beslut att anta en detaljplan innebär i första hand en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt de materiella reglerna i PBL. Det är framför allt om en kommun i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och allmänna intressen eller om kommunen förfarit formellt felaktigt vid handläggningen av planärendet som ett upphävande av detaljplanebeslutet blir aktuellt (se prop. 2009/10:215 s. 88 och MÖD 2014:12). Prövningen avser inte om kommunen valt den mest optimala lösningen utan endast om den valda lösningen uppfyller lagens krav.

Bakgrund

Detaljplaneområdet är beläget i Lunden vid Överstegatan, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar fastigheten Lunden 61:7 och är cirka 400 m². Fastigheten ägs av privata markägare. Idag är fastigheten bebyggd med en byggnad i en våning som kommer att rivas. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus, i form av ett punkthus i tio våningar, som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter. Byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse, därför är byggnadens gestaltning viktig.

Detaljplaneförslagets omgivningspåverkan

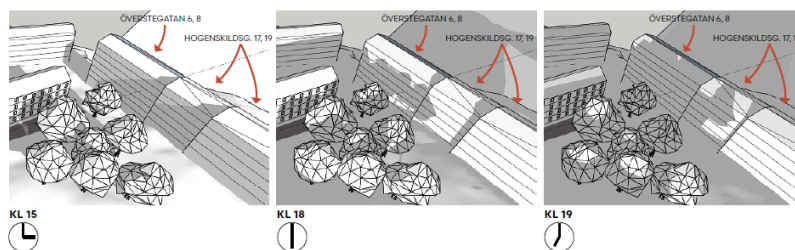
Planläggning av mark får inte ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenhet (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skuggning, sämre ljusförhållanden och påverkan på utsikten.

Utsikt och skuggning

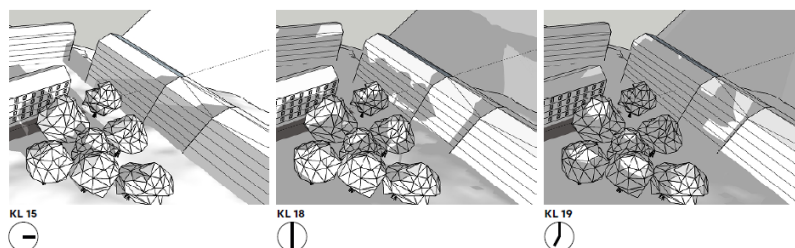
Nämnden anser att klagandena, mot bakgrund av områdets karaktär, haft anledning att räkna med en förtätning i form av den byggnad som möjliggörs genom aktuell plan. För boende på Överstegatan 8 är det cirka 75 meter mellan befintliga lägenheter och det aktuella planområdet. Mot bakgrund av områdets karaktär anser nämnden att klagandena har haft anledning att räkna med en sådan förtätning som möjliggörs genom aktuell plan. Den föreslagna byggnadens placering i förhållande till befintlig bebyggelse utgör därför inte i sig en betydande olägenhet vad gäller påverkan på utsikten för klagandena boende på Överstegatan 8.

Genom *Fördjupad solstudie*, Tengbom arkitekter, 2023-08-24, har nämnden utrett planförslagets påverkan vad gäller skuggning för bland annat klagande boende på Överstegatan 8 (Lunden 61:4). Den fördjupade solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 8 skapas av befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår- och höstdagjämning påverkas Överstegatan 8 inte heller av skugga från den nya byggnaden. Vid midsommar har dessa lägenheter mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till cirka kl. 19.30, se bilaga 1.

BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD

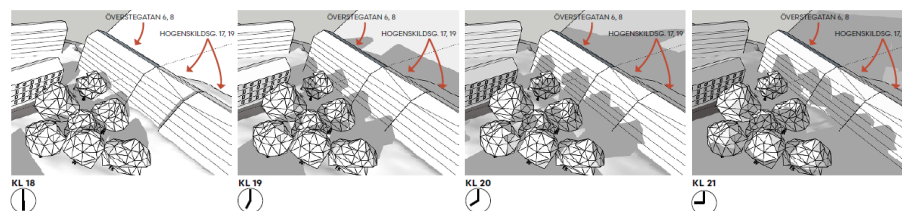


SOLSTUDIE EFTERMIDDAGSSOL PÅ ÖVERSTEGATAN/HOGENSKILDSGATAN

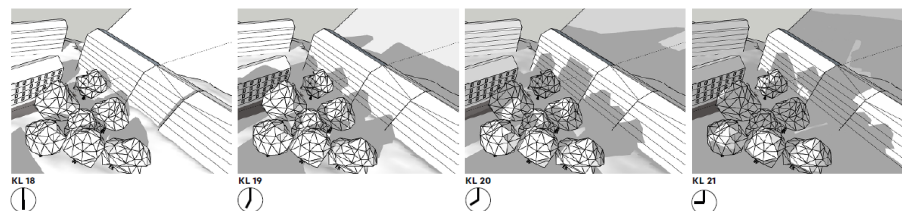
VÅR/HÖSTDAGJÄMNING



BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD



SOLSTUDIE EFTERMIDDAGSSOL PÅ ÖVERSTEGATAN/HOGENSKILDSGATAN

JUNI, MIDSOMMAR



Figur 1 och 2. Bild från fördjupad solstudie, Tengbom arkitekter 2023-08-24 som visar befintliga förhållanden för Överstegatan 8 samt påverkan av ny byggnad.

Mot bakgrund av ovanstående anser nämnden att den måttliga påverkan på skuggning som kommer att uppstå för de närboende på Överstegatan 8 inte kan, med hänsyn till förhållandena på platsen, anses utgöra en betydande olägenhet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 januari 2023 i mål nr P 14196-21).

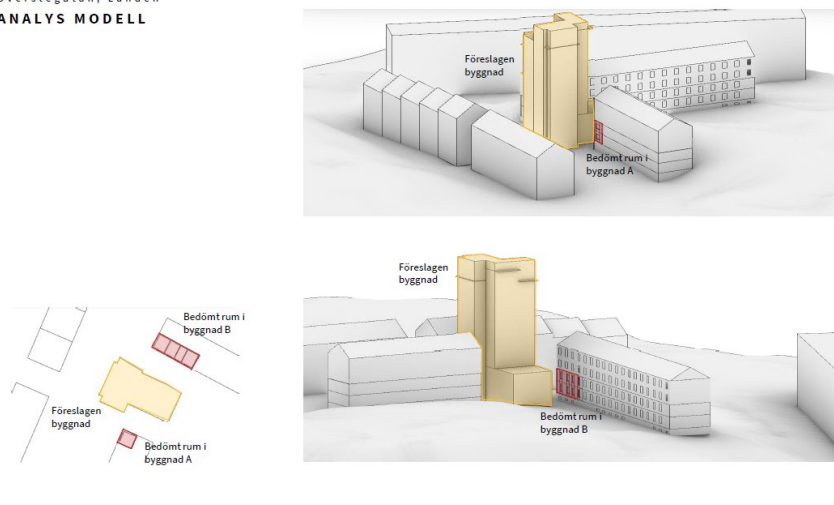
Dagsljus

Boverket har tagit fram byggregler och allmänna råd för bland annat dagsljus som gäller vid nybyggnation. Av dessa framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till dagsljus är möjlig. Vad god tillgång innebär är inte närmare specificerat men som målvärde tillämpas en dagsljusfaktor om 1%. För befintlig bebyggelse finns det inga sådana regler eller allmänna råd. Vid bedömning av omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse anger förarbetet till lagstiftningen att i bedömningen om vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man beakta områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 483 f. och prop. 2009/10:170 s. 168 och 417).

Göteborg är en växande storstad. Målsättningen med stadens översiktsplan är att möjliggöra för ett utbyggnadsbehov av bostäder, verksamheter och samhällsservice som motsvarar en befolkningstillväxt på cirka 250 000 nya invånare. Översiktsplanen anger att staden behöver skapa förutsättningar för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder samt motsvarande behov av samhällsservice. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Detta planområde ingår i den utvidgade innerstaden och bedöms därmed vara lämpligt att utveckla för fler bostäder.

En konsekvens av att förtäta i befintliga bebyggelsemiljöer är att dagsljuset i befintliga bostäder kan komma att påverkas. Dagsljusfaktorn kommer försämrats för åtta befintliga lägenheter vid Överstegatan 2 A-F och Ulf Sparregatan 8A-C. Av genomförd *Dagsljusanalys*, Tengbom arkitekter, 2023-09-12, framgår att efter byggnation uppnås inte dagsljusfaktorn på 1% i fem befintliga lägenheter. Utöver det får tre lägenheter försämrade dagsljusfaktor, men klarar fortfarande dagsljusfaktorn på 1%.

Overstegatan, Lunden
ANALYS MODELL

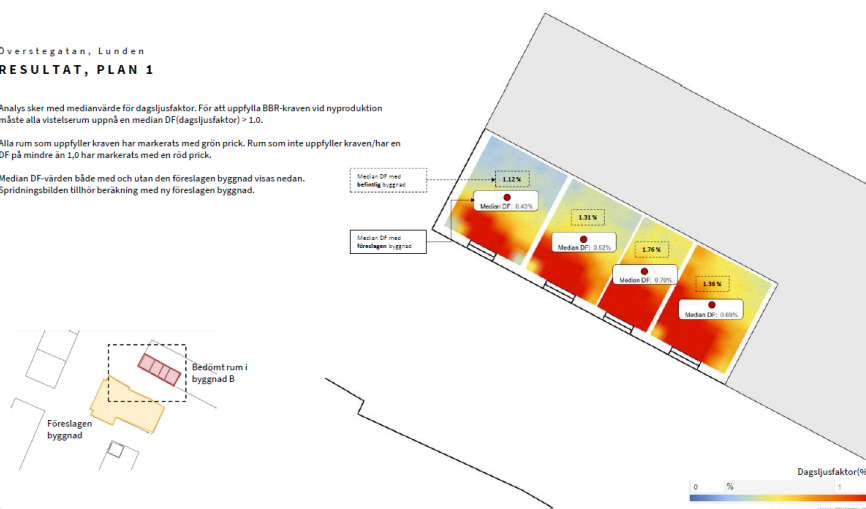


Figur 3 1. Illustration från dagsljusanalys från Tengbom arkitekter, 2023-09-12 som visar föreslagen byggnad och de lägenheter som får förändrade dagsljusförhållanden.

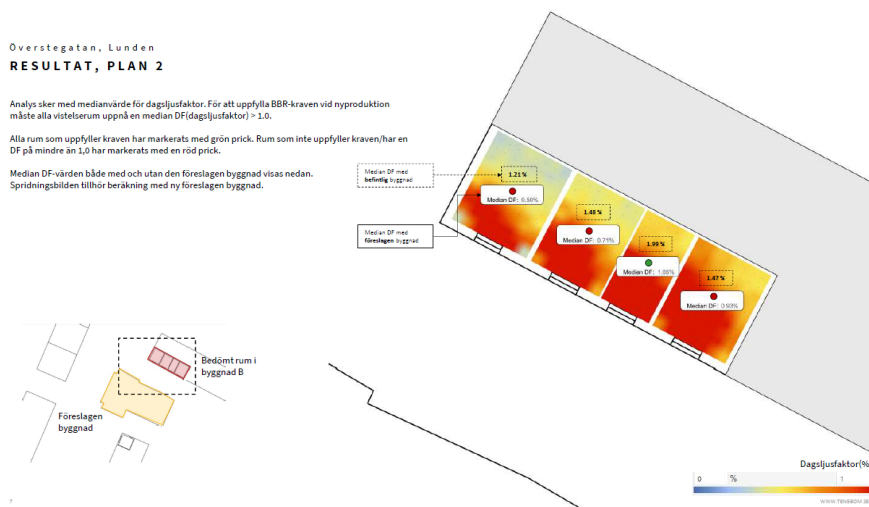
Overstegatan, Lunden
RESULTAT, PLAN 1

Analys sker med medianvärde för dagsljusfaktor. För att uppfylla BBR-kraven vid nyproduktion måste alla vistelserum uppnå en median DF(dagsljusfaktor) > 1.0.
Alla rum som uppfyller kraven har markerats med grön prick. Rum som inte uppfyller kraven/har en DF på mindre än 1,0 har markerats med en röd prick.

Median DF-värden både med och utan den föreslagna byggnaden visas nedan.
Spridningsbilden tillhör beräkning med ny föreslagna byggnad.



Figur4 2. Resultat av dagsljusanalys för plan 1. Lägenheterna med röd prick får inte en dagsljusfaktor på > 1 %. I plan 1 påverkas 4 lägenheter.



Figur 5 3. Resultat av dagsljusanalys för plan 2. Lägenheterna med röd prick får inte en dagsljusfaktor på > 1 %. I plan 2 påverkas 3 lägenheter.

Totalt finns det ca 72 lägenheter i Poseidons två byggnader på adresserna Överstegatan 2A-2F och Ulfspärregatan 8A-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. Anvisningarna 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. Lunden ingår i området utvidgad innerstad och avvikelser om max 15 % från målvärdet av det totala antalet lägenheter kan accepteras i vissa fall enligt anvisningarna. Se bilaga 2.

Därtill vill nämnden även hänvisa till Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 april 2021 i mål nr P 10951-19. Planområdet i avgörandet ligger cirka 700 meter från aktuellt planområde. Domen behandlade bland annat frågan om minskat dagsljus för befintliga lägenheter till följd av den åtgärd som detaljplanen möjliggjorde. Domstolen uttalade härvid att lägenheterna fortfarande kommer att ha tillgång till dagsljus på en godtagbar nivå samt att förändringen i ljusinsläpp, insyn och utblick för boende inom planområdet inte utgör en sådan olägenhet som ger skäl att upphäva antagandebeslutet.

Nämndens 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. Nämnden anser att klagandena, mot

bakgrund av områdets karaktär, haft anledning att räkna med en förtätning i form av den byggnad som möjliggörs genom aktuell plan. Trots att viss olägenhet uppstår för klagandena är den inte större än att den får tolereras. Således medför åtgärden som möjliggörs genom planen inte en betydande olägenhet för de närboende av sådant kvalificerat slag som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Parkering

Klagande på Överstegatan 8 har framfört att det är orealistiskt att detaljplanen kan genomförs med parkeringstal noll.

Mobilitets- och parkeringsutredningar görs på det scenario som är mest sannolikt i detaljplaneskedet. Därför har utredningen gjorts utifrån scenariot studentbostäder. Slutsatsen av utredningen är att projektet uppfyller förutsättningarna som anges i *Anvisningar och riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg stad* för att parkeringstal noll ska kunna tillämpas. I projektet kommer, en parkeringsplats för rörelsehindrade att anordnas, vilket leder till att antalet bilparkeringar för rörelsehindrade blir 1st. Parkeringsplatsen placeras på kvartersmark.

Om byggherren avser att förändra projektet från studentbostäder till exempelvis mindre lägenheter så behöver en ny mobilitets- och parkeringsutredning tas fram till ansökan om bygglov. Då ska *Anvisningar och riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg stad* tillämpas. I och med att det finns specifika avdrag från parkeringstalet för studentbostäder går det att få parkeringstal noll för studentbostäder. Det finns även avdrag för mindre lägenheter, men de är inte lika omfattande. Det kan därmed vara svårt att få parkeringstal noll för mindre lägenheter här. Parkering måste lösas inom kvartersmark inom planområdet alternativt med avtal på 25 år för parkeringsplatser i garage på annan plats. Detta innebär att de praktiska förutsättningarna på platsen gör det svårt att bygga något där parkeringstal noll inte kan tillämpas. Det bedöms därmed finnas lämpligt utrymme för parkering i skäligen utsträckning och förslaget uppfyller 8 kap. 9 § PBL avseende parkering

Avslutningsvis

Det är ett mycket stort angeläget allmänt intresse att möjliggöra nya bostäder i Göteborg. Det innebär att enskildas intressen om att helt utesluta en exploatering eller i vart fall minska den till viss del har fått stå tillbaka. Nämndens 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.

Av översiktsplanen framgår att området är lämpligt för bostäder och att det kan förtätas. Flerbostadshus och exploateringsgraden är inte heller

främmande för omgivningen då flera detaljplaner i närheten har liknande volymer. Enskilda har således kunnat förvänta sig föreslagen exploatering när staden växer. Sammantaget är planförslaget väl avvägt mellan olika intressen.

Göteborgs stad har således hållit sig inom det utrymme som kommunen har enligt PBL.

Vid framtagandet av detta yttrande har chefsjurist Lisa Holmdahl Pedersen, planarkitekt Emily Eidevåg och juristen Karin Birath deltagit.