

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2024-04-22

Diarienummer: SBF-2023-00064

Emily Eidevåg

Aktbeteckning: 2-5640

Telefon: 031-368 16 53

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

Detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 6 februari 2024 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 21 februari 2024 – 13 mars 2024.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0304/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00064

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att föreslagen byggnad är för hög och att den inte passar in i området. Att förslaget innebär negativ påverkan på boende i befintliga lägenheter i anslutning till planområdet då dagsljusfaktorn försämras för vissa lägenheter och skuggningen av befintlig bebyggelse ökar. Vidare har det inkommit synpunkter gällande att förslaget till detaljplan kan medföra behov av fler parkeringsplatser för bilar och cyklar i området samt att kollektivtrafiken är hårt belastad.

Bostadsaktiebolaget Poseidon menar att förslaget innebär försämrad boendemiljö för deras hyresgäster och att förslaget till detaljplan kan innebära ekonomiska konsekvenser för bolaget då de eventuellt inte kan hyra ut de fem lägenheter som inte längre uppnår dagsljuskraven i Boverkets byggregler.

Kvarstående erinringar finns från kulturförvaltningen och bostadsbolaget Poseidon. Ett tiotal boende har yttrat sig under granskningen och vidhållit sina synpunkter från samrådet. Under samrådet framfördes synpunkter på byggnadens höjd, ökad skuggning, minskning av dagsljus och förändrad utblick. Då inkom synpunkter från ca 20 boende i närområdet. Då dessa synpunkter inte har tillgodosetts finns det kvarstående synpunkter från ca 20 boende i närområdet.

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.

Förvaltningens bedömning från samrådet kvarstår. 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.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Tematisk sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskingen har det inkommit ett antal yttranden från boende. Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller gemensamma nämnare, där innehållet och budskapet är likt. För att granskningsutlåtandet ska vara mer läsbart har förvaltningens svar och kommentarer sammanfattats under en rubrik. Vid varje enskild skrivelse hänvisas ibland till den tematiska sammanfattningen alternativt till planbeskrivningen.

Exploatering, höjd och utformning

När ärendet var uppe för beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden yrkade Moderaterna, Kristdemokraterna, Liberalerna och Demokraterna på återremiss av ärendet för att studera en byggnad med en lägre höjd. Den 6 feb 2024 togs beslut om att låta granska detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden. Det blev votering i ärendet. Vänsterpartiet, Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Centerpartiet röstade för att bifalla förvaltningens förslag. Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna, Kristdemokraterna och

Sverigedemokraterna röstade för återremiss för att studera en byggnad med lägre höjd. Med sex ja-röster mot fem nej-röster beslutar nämnden att bifalla Stadsbyggnadsförvaltningen förslag att gå vidare till granskning av detaljplanen med samma höjd på byggnaden som i samrådsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen vidhåller sitt svar från samråddogörelsen. Det har inte skett någon sänkning av den föreslagna byggnaden efter genomförd granskning. Då förvaltningens avvägning fortsatt är det är lämpligt med ett högre hus på platsen har inkomna synpunkter inte föranlett någon förändring av planförslaget.

Översiktsplanen för Göteborg anger att förutsättningar behöver skapas för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Planområdet för denna detaljplan räknas till innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden). Utgångspunkten för denna del av staden är att den kan kompletteras och förtätas med bostäder, service och arbetsplatser.

Att tillskapa fler bostäder i Göteborg är ett allmänt intresse. Dessutom finns det ett särskilt tryck på att tillskapa fler bostäder för studenter i innerstaden och den utvidgade innerstaden.

Utifrån översiktsplanens inriktning och behovet av att tillskapa fler bostäder är Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att det är lämpligt att bebygga området med ny högre byggnad. I Göteborg finns det flera områden och platser där högre punkthus markerar höjder. Exempel på detta är Raketgatan i Norra Guldheden, Systrer Estrids gata i Södra Guldheden, Strömmensberg och det relativt nybyggda punkthuset i Johanneberg på Eklandagatan

Flera inkomna synpunkter lyfter fram att området vid Överstegatan präglas av karaktären med lamellhus från 1940-1950 i ca fyra våningar och att en lägre byggnad i mellan fyra till sex våningar därför hade varit ett lämpligare alternativ än föreslagen byggnad med tio våningar.

Förvaltningens bedömning är att närområdet runt Överstegatan inte har en homogen karaktär. Det finns lamellhus från 1940-1950 talet, men det finns även andra bebyggelsetyper och högre byggnader. Längs med Ulf Sparregatan finns det högre punkthus. Byggnaderna vid Hogenskildsgatan har byggts på med två våningar. Något längre bort (ca 700 m) vid Präsgårdsvägen och längs med Danska vägen vann detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden laga kraft år 2021. Vilket innebär att det finns möjlighet att uppföra nya punkthus där samt bygga på de befintliga skivhusen.

Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I detta fall har en avvägning gjorts mellan behovet av nya bostäder och viss förändring av stadsbilden och bebyggelsetypologin i området. Föreslagen byggnad bedöms trots sin höjd få en begränsad påverkan på stadsbilden sett från långt från övriga staden även om påverkan i det nära gaturummet blir större, vilket framgår av vybilderna i planbeskrivningen.

Planområdet har en mycket begränsad storlek. Att planera för ett lägre och längre lamellhus istället för ett punkthus är därmed inte möjligt. Om byggnaden skulle sänkas skulle proportionerna förändras och byggnaden skulle kunna uppfattas som bred och kort. En sänkning av byggnaden skulle även innebära att betydligt färre bostäder kan tillskapas. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför valt att fortsätta planarbetet med ett högre punkthus. Detta på grund av att ett högt punkthus ger ett litet fotavtryck i förhållande till det höga antalet bostäder.

Flera synpunkter har framförts gällande att föreslagen utformning av byggnaden inte är lämplig. Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att de skisser som varit utställda under samrådet framförallt är volymsskisser. Kompletterande gestaltningsidéer har tagits fram mellan samråd och granskning. Dessa har funnits utställda under granskningen i dokumentet Gestaltningsidé, Tengbom. Se även planbeskrivningen under rubriken *Detaljplanens innebörd och genomförande - Bebyggelse*. I framtagna gestaltningsidéer föreslås byggnaden utformas med ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer och fönsteromfattningar knyter an till befintlig bebyggelse och områdets karaktär. Som fasadmateriäl föreslås blank 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. Översta delen av byggnaden föreslås utformas med träfasad för att ge byggnaden ett väl gestaltat avslut.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Tillstyrker förslaget under förutsättning att erforderliga avtal så som exploateringsavtal och mobilitetsavtal tecknas med exploatören. Exploateringsförvaltningen ser behov av sådana avtal då planens genomförande har en viss påverkan på allmän plats.

Kommentar:

Exploateringsavtal och mobilitets och parkeringsavtal kommer att tecknas före det att detaljplanen antas.

2. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen delar inte stadsbyggnadsförvaltningens bedömning som presenteras i samrådsredogörelsen. Förvaltningen kvarstår vid tidigare yttranden om att befintlig bebyggelsestruktur bör vara utgångspunkt i planeringen samt att föreslagen höjd inte är lämplig på platsen.

Kommentar:

Noteras.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

4. Socialförvaltningen

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden.

De synpunkter som förvaltningen framförde under samrådet kvarstår.

Kommentar:

Noteras.

5. Göteborg energi

Göteborg energi

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Vårt yttrande sen tidigare är fortfarande akutellt.

”Det finns kapacitet att försörja de nya bostäderna, men det kan krävas en viss förstärkning i lågspänningsnätet.

GENAB inväntar en föransökan för en ny anslutning till elnätet.”

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inget att erinra.

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen konstaterar att bullerutredningen delvis har uppdaterats enligt våra synpunkter.

Bullerutredningen har dock inte uppdaterats med en hänvisning till Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus, bland annat lågfrekvent buller. Miljöförvaltningen saknar en förklaring varför det inte har gjorts. Eftersom busstrafik kommer att trafikera gatan utanför kan det påverka hur fasaden behöver dimensioneras.

Kommentar:

I bullerutredningen finns det information om Boverkets byggregler (BBR) för inomhusbuller och att de förväntas kunna uppnås med mycket goda standardlösningar.

Avsnitt 7 i BBR hänvisar generellt till Folkhälsomyndigheten under 7:1:

Allmänt råd

Regler för publika lokalers ljudmiljö för personer med nedsatt orienteringsförmåga finns i avsnitt 3:145. Regler om buller ges även ut av Arbetsmiljöverket, Folkhälsomyndigheten och Naturvårdsverket. (BFS 2013:14)

I tabell 7:2b i BBR finns också hänvisning till folkhälsomyndighetens siffror. Det finns alltså en koppling mellan BBR och Folkhälsomyndighetens krav.

Förvaltningens bedömning är därmed att informationen i bullerutredningen är tillräcklig. I och med att Boverkets byggregler prövas i samband med bygglov och startbesked så följs Folkhälsomyndighetens allmänna råd upp i samband med denna prövning.

7. Kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planhandlingarna ur ett avfallsperspektiv. Planbeskrivningen redovisar en möjlig lösning för avfallshanteringen.

VA, dagvatten och skyfall

Teknisk bedömning

Allmänna VA-ledningar och förutsättningar för anslutning

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning sker i första hand till befintliga förbindelsepunkter i Ulfsparrégatan. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms inte krävas då kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Dagvattenhantering

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planhandlingarna ur ett dagvattenperspektiv. Det framgår i planhandlingar att det finns förutsättningar att ordna dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen.

Skyfallshantering

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planhandlingarna ur ett skyfallsperspektiv. Det framgår i planhandlingar att det finns förutsättningar att ordna skyfallshantering enligt skyfallsutredningen.

Ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar behövs. Om befintliga serviser för spillvatten och dricksvatten inte kan användas uppstår kostnader för VA-kollektivet för anläggandet av nya serviser. Då får VA-kollektivet även intäkt i form av att ny anläggningsavgift tas ut av fastighetsägare enligt den VA-taxa som gäller vid tidpunkten för anslutning.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter.

VA, dagvatten och skyfall

Under rubriken upplysningar i planbeskrivningen (s. 40), ersätt Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt med följande text: Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Under rubriken upplysningar i planbeskrivningen (s. 40), ska följande text läggas till: ”Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs stads hemsida.”

Information till exploatör

Avfall

I kommande bygglovsansökan ska det redovisas en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatören beaktar de kommentarer som framfördes under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida. Vi vill särskilt påminna om att det behöver finnas en lösning för hur grovavfall ska hanteras, då det inte presenterats än.

För att begränsa mängden avfall som uppkommer rekommenderar Kretslopp och vatten att fastighetsägaren arbetar för att förebygga att avfall uppstår. Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas på stadens hemsida i ex checklisten Förebygg avfall i flerbostadshus.

Kommentar:

Upplysningarna i planbeskrivningen uppdateras. Yttrandet sänds över till exploatör.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Kommentar:

Noteras.

9. Swedavia

Planförslaget (SBF- 2023-00064) bedöms fortsatt inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

10. Lantmäterimyndigheten

Plankartan

I plankartan är genomförandetiden redovisad i månader (60 månader). Borde vara redovisat i år (5 år). Detta gäller även i planbeskrivningen.

I planbestämmelserna v1 och e1 framkommer det att bestämmelserna begränsas av användningsgräns. Båda bestämmelserna är av kategorin egenskapsbestämelse. Det innebär att bestämmelsen gäller fram till användnings- och egenskapsgräns.

Upplysningen om begränsning kan tas bort. Som ovan redovisat gäller bestämmelsen e1 fram till egenskapsgräns. Området i öster ger en byggrätt på 300 m² på ett område som är mindre än 300 m².

I planbestämmelsen s1 framkommer det att gatuplan i souterräng och plan ett ska inte användas för centrumändamål. En mer korrekt formulering borde vara att gatuplan i souterräng och plan ett får inte användas för centrumändamål.

Planbestämmelserna b3 och S1 ställs emot varandra och stämmer inte överens med planbeskrivningen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen redovisar förutsättningar och anledningen till att planlägga området för bostäder. Någon redovisning till att även är lämpligt att planlägga området med användningen C (centrum) är begränsat redovisats. Det är önskvärt att planbeskrivningen utvecklas gällande detta.

På sidorna 39, under rubrik Fastighetsrättsliga frågor, framkommer det att fastighetsindelningsbestämmelserna för Lunden 61:7, akt 1480K-III-5353, upphävs i samband med att detaljplanen antas. Då detta är en följd av att en ny detaljplan antas ska ordet upphävs ändras till upphör. Då kommunen inte tar ett aktivt beslut att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen.

På sidan 43, i tabellen för egenskapsbestämmelser, redovisas bestämmelser, motiv till reglering och läge i plankarta. Gällande bestämmelsen om att endast byggnadsverk under mark, står det att bestämmelsen är mot fastigheten Lunden 61:8. Det borde stå Lunden 61:6, som är grannfastigheten.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

I nationell specifikation för detaljplan framtagen av statliga Lantmäteriet anges att genomförandetiden ska stå i månader. Förvaltningen har därför valt att ha kvar genomförandetiden i månader på plankartan och i planbeskrivningen.

Bestämmelsen e_1 och v_1 flyttas på plankartan så att det tydligare framgår att de gäller inom användningsområdet.

Formuleringen av S_1 bestämmelsen har hämtats från förvaltningens interna planbestämmelsekatalog och är avstämd av plankvalitetsgruppen. Förvaltningen har därför valt att ha kvar formuleringen med ska.

Förvaltningen har diskuterat med bygglovavdelningen om planbestämmelserna s_1 och b_3 kan ställas mot varandra och om bestämmelserna kan innebära problem vid bygglovsprövning. Bygglovavdelningen bedömer inte att planbestämmelserna ställs mot varandra eller att de utgör ett problem. För att bestämmelserna ska bli tydligare så har de korrigerats så att både s_1 och b_3 anger ovanför plan 1. Souterrängplan stryks därmed från bestämmelsen s_1 .

Stadsbyggnadsförvaltningen uppdaterar planbeskrivningen med utvecklade resonemang gällande varför användningen centrum bedöms lämplig. Samt uppdaterar planbeskrivningen i övrigt utifrån Lantmäteriet synpunkter.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

11. Bostadsaktiebolaget Poseidon

- I samrådsskedet gjordes bedömningen att två av Poseidons lägenheter inte längre skulle uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler om detaljplanen

genomfördes. Den fördjupade solstudien konstaterade att inga lägenheter har risk för otillräcklig dagsljusfaktor inom den del som påverkas av planförslaget innan byggnation genomförs. Efter byggnation uppnås inte dagsljusfaktorn på 1% i fem befintliga lägenheter. Utöver det får tre lägenheter försämrade dagsljusfaktor, men klarar fortfarande dagsljusfaktorn på 1%. Det innebär att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse mer än vad man bedömde i samrådet. Poseidon delar inte Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att försämringen får accepteras med hänsyn till det centrala läget i staden. Poseidon anser att man bör ta en större hänsyn till den befintliga bebyggelsen med en reducering av höjden på den tillkommande bebyggelsen.

- Bolaget motsätter sig att staden tar fram en detaljplan som innebär att 5 befintliga lägenheter inte uppfyller dagsljuskraven samt att 3 lägenheter får försämrade dagsljusfaktor. Om detaljplanen genomförs som förslaget ser ut nu så kommer det troligtvis att innebära att Poseidons befintliga hyresgäster får en gravt försämrade boendemiljö samt att Poseidon eventuellt inte kan hyra ut lägenheterna om de inte klarar dagsljuskraven för bostäder. Detta innebär i sådana fall att Poseidon kommer lida ekonomisk skada av detaljplanen.
- Den föreslagna bebyggelsen är betydligt högre än befintlig bebyggelse och är placerad nära den befintliga bebyggelsen vilket gör att Poseidons hyresgäster kommer få en sämre boendemiljö på grund av insyn och mindre dagsljus.

Bedömning ur ekonomiska dimensionen

Enligt planbeskrivningen kommer fem av Poseidons lägenheter vid Överstegatan inte längre att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler. Poseidon kommer att lida ekonomisk skada om detaljplanen genomförs och det visar sig att Poseidon inte längre kan hyra ut dessa lägenheter som inte längre klarar dagsljuskraven, alternativt måste Poseidon sänka hyran för de aktuella lägenheterna på grund av det minskade bruksvärdet.

Bolaget bedömer att den höga exploateringsgraden generellt kommer att påverka Poseidons hyresgäster negativt då utsikten från flertalet lägenheter kommer att få utsikt mot en hög byggnad med bostäder vilket också genererar ökad insyn i lägenheterna.

Bedömning ur sociala dimensionen

Poseidons boende närmast planområdet kommer att få en sämre boendemiljö, dels på grund av insyn och dels på grund av sämre ljusinsläpp i lägenheterna. Detta kan påverka Poseidons hyresgästers boendemiljö och välmående.

Kommentar:

Målsättningen med stadens översiktsplanen 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.

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 samråds- och granskningsyttrande framfört att de inte finns skäl att överpröva detaljplanen och att förslaget inte innebär någon risk för hälsa och säkerhet.

I planbeskrivningen under rubriken *Övervägande och konsekvenser* finns ett utförligare resonemang gällande frågan.

Plan- och bygglagen föreskriver att ekonomiska konsekvenser ska beaktas och vägas in i lämplighetsprövningen. Här avses i detta fall de samhällseliga konsekvenserna varför en eventuell påverkan på fastigheters och lägenheters pris på marknaden ej bör bli avgörande.

I detaljplaneprocessen analyseras inte hur värdet på angränsande fastigheter påverkas av exploateringen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder väger tyngre än eventuell värdesänkning för enskilda bostäder.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Överstegatan 8

Vidhåller sin tidigare synpunkt om att husets höjd kommer att ha en negativ inverkan på skuggning av Överstegatan 6-8 och det inte motbevisats. Ni hänvisar till en solstudie där Överstegatan 6-8 medtagits men så är inte fallet. I solstudien som presenteras bifogad pdf visas endast huset för Överstegatan 2.

Kommentar:

På sidan 6-7 i *Fördjupad solstudie från Tengbom arkitekter, 2023-08-24* så syns Överstegatan 6 och 8. Se svar under rubrik *Exploatering, höjd och utformning*.

13. Boende på Ulf Sparregatan (okänt nummer)

Den boende framför att det i granskningshandlingen under rubriken "*Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet*" anges att "Närmaste kollektivtrafikhållplats är Hogenskildsgatan och ligger ca 80 m från planområdet. Tillgängligheten anses god. I rusningstrafik går bussen var fjärde minut." Detta är felaktig information. Bussarna går vid rusningstrafik cirka var 8:e minut och de är alltid överfulla. Det finns två skolor (Lundensskolan och Katolska skolan) på linjen i Lunden vilket innebär att i rusningstrafik på framförallt morgnar är bussarna överfulla. När man kliver på Hogenskildsgatan så finns det tillfällen då det inte är möjligt att kliva på bussen mot Fredriksdal för att den är så full.

I och med detaljplanen medger lägenheter på 35 kvm och i och det redan idag är svårt med parkering så får man anta att det kommer bli fler som kommer belasta kollektivtrafiken. Vilket den inte kommer att klara av. Redan nu med extra långa bussar så går det inte, nästan dagligen får man trycka in sig i bussen med skolungdomar och andra som ska till jobb. Resenärerna står som packade sillar på morgnarna. Detta förvärrades med de höghus som byggdes för några år sedan i backen, det kommer inte bli bättre med ännu ett 10-våningshus som dessutom kommer ha negativt inverka på vyn och soltillgång för de som bor närmast det planerade huset.

I planbeskrivningen beskrivs att det är möjligt att ta sig till Redbergsplatsen. Detta är något som de boende behöver göra vid dåligt väder då Hogenskildsgatans hållplats ställs in, vilket sker minst 1 gång per vinter (denna vinter har set skett vid 3 tillfällen). På höger sida, längs med kyrkogården är trottoaren i så dåligt skick att det inte är en plan yta att gå på. Likaså är det ofta dåligt väglag och blir lätt halt på trottoaren under vintertid.

Den boende motsätter sig ett 10-våningsbygge då tillräcklig hänsyn inte har tagits till inverkan på kollektivtrafiken ifrån Hogenskildsgatan som redan i dag är överbelastad. Likaså har inte hänsyn tagits till omkringliggande byggnader, den nya byggnaden kommer sticka upp som ett Karlatorn bland de kringliggande byggnaderna.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Västtrafik och fått följande information om kollektivtrafiken till Hogenskildsgatan.

Turtätheten var tidigare var fjärde minut men, har gått ner något då Västtrafik infört längre bussar.

Västtrafik är medvetna om att det är trångt ombord på linje 60. De planerar därför att utöka turtätheten på linjen, bland annat i högtrafik. Exakt när den nya trafiken kan vara på plats vet de inte i dagsläget då de har långa leveranstider på fordon. Förhoppningsvis kommer tätare trafikering igång under 2025.

Se även svar under rubrik *Exploatering, höjd och utformning*.

14. Boende på Ulf Sparregatan 5

Den boende motsätter sig ett tiovåningshus. Det förstör den idyll som finns i området idag. De befintliga husen är ca fyra våningar. Bygg inte högre än detta och bevara 1950-tals stilen som finns.

Dessutom är det tillräckligt trångt med hus i området idag. Det finns inte mycket grönyta kvar, snart finns det bara betong och asfalt. Så nej till ett så högt hus i området!

Kommentar:

Se svar under rubrik *Exploatering, höjd och utformning*. Förslaget till detaljplan omfattar enbart mark som redan är bebyggd. Ingen grönyta eller park tas i anspråk.

15. Boende på Hogenskildsgatan 7

I samrådet var den boende kritisk till mycket och huvudkritiken är kvar, med vissa tillägg.

Mina synpunkter/ åsikter är följande:

1. 10-våningshus. Hur kommer det sig att förslaget har 10 våningar? Jag ifrågasätter fortfarande det lämpliga i att uppföra ett 10-våningshus i ett väldigt vackert, och trots de olika "årsringarna", sammanhållet kvarter. Huset skulle bli totalt dominant i kvarteret och jag ser det som olämpligt och totalt tondövt av både markägare, exploatör och arkitekt att föreslå ett hus i den storleken. Att använda de nybyggda husen på Ulfsparregatan som "alibi" för att kunna bygga 10 våningar är snudd på oförsämligt, då det är en uppenbar felaktig slutsats. Husen blir högre ju längre ner du kommer på gatan, vilket gör att inget av husen dominerar över de andra, utan upplevs ha samma höjd. Tillbyggnaden på Hogenskildsgatan höjde huset från tre våningar till fem, vilket gör att de väl smälter in med de nya husen. Jag ser inte att de svar som ges är tillfredsställande och det är uppenbart att kritiken har landat, då det i ena skrivningen framhålls hur det nya huset ska vara ett landmärke i området, till att i en annan analys nästan inte synas alls...lite komiskt nästan. Hade gärna sett ett alternativt förslag med ett lägre hus, tillsammans med befintligt, så vi hade kunnat bedöma om det blev "lågt och kort", och väga de olika förslagen mot varandra.
2. Utformning av hus. Det är fortfarande som oroväckande att huset beskrivs som att det ska skapas i tre delar med en "tydlig krona och avslut". Vad betyder det? Platt tak i kontrasterande färg och material. De mycket otydliga skisserna verkar vara nåt försök med corté-plåt, som redan på skissen ser mycket olämpligt ut. Sen är det trevligt att politiska partier engagerar sig och vill se att byggnaden som uppförs ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

3. Materialval på fasad. Man har försökt att få fasaden att smälta in med omgivande bebyggelse, vilket är positivt. Den boende undrar dock hur mycket klinkers eller glaserat tegel kommer att blänka i solljus? Det blir mycket soligt här uppe på höjden. Har det gjorts analyser av hur mycket ljuset speglar sig?
4. Ofullständig analys om utökad biltrafik och parkeringsplatser. Underlagen utgår ifrån att det ska bli studentbostäder, där studenter förväntas cykla eller åka buss. Man säger sen å andra sidan det är inte säkert att det blir studentlägenheter, utan endast små lägenheter för vem som helst. Och runt det görs ingen analys av parkeringsplatser. För är det inte studentlägenheter, så kommer ju lägenheterna bebos av volvoarbetare, undersköterskor, pedagoger osv, som i bostadsbristens Göteborg accepterar att bo i en 35 kvm stor lägenhet- Och de har ju bil som normalpopulationen, dvs ca 30-32 bilar på 100 hushåll.... Så mellan tummen och pekfingeret, 15-16 bilar på 52 lägenheter. Var ska de parkera?
5. Bygget bryter mot Göteborgs intention i området. Ifall det inte är studentbostäder som byggs, går förslaget tvärtemot stadens intention om att bygga större lägenheter i området, då Lunden domineras av små lägenheter. De större lägenheterna skulle möjliggöra att man kan bo kvar i området vid familjebildning. Förslaget går emot denna intention.
6. Den boende saknar information om bygget, förutom tiden på 5 år. Vilken mark kommer att tas i anspråk för lyftkranar, maskiner, byggbaracker mm? jag misstänker det enda grönområdet vi har, dvs det mellan Överstegatan och Hogenskildsgatan. Som precis har iordningsställts...Där växer för övrigt en utrotningshotad alm. Har parkförvaltningen konsulterats/ tillfrågats i ärendet? Dessutom vill jag veta byggherre, finansiering och långsiktig vision för huset. Ska det direkt säljas till en annan part? Jag förstår att den informationen ska komma senare, men den hade varit bra att ha nu, för att kunna göra korrekta analyser av situationen vi i området kommer hamna i under en eventuell byggnation.

Kortfattat; den boende har inget emot att det byggs ett hus på tomten, men det är för högt och fult. Bygg ett lägre, vanligt hus i samma stil som övrig bebyggelse. Titta på de nya husen i backen ner mot Lundensskolan på Ulfspärregatan, eller på de nybyggda husen på Danska Vägen för inspiration.

Med detta brev anser den boende att rätten att överklaga eventuella bygglov gällande nybyggnation på Ulfspärregatan / Överstegatan bibehållas.

Kommentar:

Se svar under rubrik *Exploatering, höjd och utformning*.

I planbeskrivningen under *Motivering till detaljplanens reglering* finns det en utförligare förklaring till planbestämmelsen f₂ - Byggnaden ska utformas med en tydlig sockel och ha ett väl gestaltat övre avslut. Hur avslutet kommer att gestaltas prövas i samband med ansökan om bygglov.

I gestaltningsidén föreslås att den övre delen av byggnaden ”kronan” utformas med träfasad. Det har inte gjorts några analyser av hur ljuset speglar sig i fasadmaterialet. Klinker eller glaserat tegel är förslag på fasadmaterial. Vilket material och färgsättning som byggnaden får prövas vid ansökan om bygglov. Detaljplanen reglerar inte ett specifikt fasadmaterial eller färgsättning.

Mobilitets- och parkeringsutredningar görs på det scenario som är mest sannolikt i detaljplaneskedet. Därför har utredningen gjorts utifrån scenariot studentbostäder. Om byggherren avser att förändra projektet från studentbostäder till 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 annat än studentbostäder.

Det stämmer att Lunden domineras av mindre lägenheter. Då det är brist på kommunal service så som förskola och skola i området bedöms det inte lämpligt att planera för större lägenheter på den här platsen i nuläget. Staden har dock brist på studentbostäder och målsättningen är att tillskapa ca 7000 nya studentbostäder. Utifrån stadens behov av denna boendeform har förvaltningen valt att gå vidare med detta förslag som medger mindre lägenheter.

Frågor om byggherre, ekonomi och långsiktig vision är inget som Stadsbyggnadsförvaltningen kan svara på då förvaltningen inte har någon information om detta. Påverkan på stadens mark utanför planområdet så som gata och park i samband med byggnation kommer att hanteras i exploateringsavtal som exploatören tecknar med exploateringsförvaltningen.

16. Boende på Lilliegatan 8

Antalet bostäder runt Överstegatan har under senaste decenniet ökat drastiskt. Poseidon har byggt på två stora fastigheter med ett antal lägenheter, både större och flera små lägenheter för t ex studenter, och Wallenstam och Tornstaden har byggt fyra höghus.

En ytterligare förtätning av området är inte görligt bl. a med tanke på infrastrukturen. Kollektivtrafiken är redan i dagsläget kraftigt överbelastad och parkeringsmöjligheterna i område är begränsade.

Överstegatan är en smal gata och ett punkthus här skulle drastiskt minska ljusinsläpp för fastigheten på Överstegatan samt två fastigheter på Ulfsparrigatan.

Ett punkthus mitt i 30- och 40-talsbebyggelsen vore synnerligen malplacerat. Den låga byggnad som finns idag smälter dock bra in i miljön utan att nämnvärt störa befintlig bebyggelse.

Föreslår en upprustning av nuvarande byggnad och att hyra ut den så som har gjorts tidigare; till företag eller annan verksamhet

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Västtrafik och fått följande information om kollektivtrafiken till Hogenskildsgatan.

Turtätheten var tidigare var fjärde minut men, har gått ner något då Västtrafik infört längre bussar.

Västtrafik är medvetna om att det är trångt ombord på linje 60. De planerar därför att utöka turtätheten på linjen, bland annat i högtrafik. Exakt när den nya trafiken kan vara på plats vet de inte i dagsläget då de har långa leveranstider på fordon. Förhoppningsvis kommer tätare trafikering igång under 2025.

Se även svar under rubriken *Exploatering, höjd och utformning*.

17. Boende på Lilliegatan 4

Vill ännu en gång ifrågasätta byggandet av ett punkthus och "landmärke" i vår stad och speciellt i denna stadsdel och vill upprepa några av synpunkterna, exempelvis:

Det oroande världsläget och inventeringen av skyddsrum som påbörjats. Hur är det tänkt att lösas med minst ett femtiotal människor som snabbt ska förflytta sig, ja, vart? Förmodligen till ett rum insprängt under fastigheten.

Alltså måste sprängningsarbeten utföras!

Den stora terrassen för studenter på våning tre, kommer inte den att vara störande för omgivningen, speciellt för hyresgästerna på Ulfsparrégatan 8 samt de på Överstegatan 2?

Huset kommer att få 10 våningar exklusive tekniska installationer, vad betyder det? Blir huset ännu högre?

Om alla studenter vill cykla, kommer det troligtvis bli ett behov av el-cyklar (som behöver laddas) och/eller fler el-sparkcyklar. Vart ska dessa placeras?

Det verkar inte realistiskt att planera för en noll-vision av antalet bilar de goda kommunikationerna till trots. Det är redan svårt med p-platser i området.

Har bott 35 år i detta område och ser helt att det inte blir någon byggnation i den här storleksgraden här uppe på höjden!

Kommentar:

Se svar: *Exploatering, höjd och utformning*.

Högsta höjd för den höga delen av huset regleras av planbestämmelsen h_1 - *Högsta nockhöjd* är 93,5 meter över angivet nollplan. Inom denna höjd ska hela byggnaden och tekniska installationer inrymmas. Det är även denna höjd som syns på gestaltsbilder och vybilder.

I mobilitets- och parkeringsutredningen framkommer att de föreslagna bostäderna genererar ett behov av 78 platser för cyklar. Cykelparkering kommer att finnas i byggnadens souterrängplan, det kommer även att finnas viss plats för cyklar utanför byggnaden, men den huvudsakliga förvaringen kommer att ske inne i byggnaden.

Mobilitets- och parkeringsutredningar görs på det scenario som är mest sannolikt i detaljplaneskedet. Därför har utredningen gjorts utifrån scenariot studentbostäder. Om byggherren avser att förändra projektet från studentbostäder till 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 annat än studentbostäder.

Plan- och bygglagen kräver i dagsläget inte att skyddsrum byggs. Det finns dock inget i detaljplanen som hindrar byggherren från att utforma byggnaden med exempelvis ett skyddsrum i källaren.

18. Boende på Snoilskygatan 3

Den boende är sedan 1988 bosatt i Lunden och har bott på fler adresser, sen de sista 25 åren på Snoilskygatan. Trivsamt relativt lugnt område, tätbebyggt område och redan på 40-50 talet utnyttjades alla ytor för bostadsbebyggelse. Små gator med skymd sikt, inga cykelbanor får plats och ont om parkeringsplatser för vårt växande behov av sådana. Små plättar av grönområde, parker är begränsade, på grund av att det är tätbebyggt men välplanerat då de började bebygga området på 40-talet.

Detta förslag känns lite som en fortsättning på de höghus som uppfördes på Ulf Sparregatan för typ 10 år sen. Ett par stora höga byggnader i hård kontrast svart och vita utan någon direkt ytstruktur åtföljda av ett par till, utförda i ngn slags grå paneltegel, inte så vackert men fint presenterade inför uppförandet i bleka luftiga transparanta akvarellillustrationer. Lite falsk marknadsföring där. Resultatet är lite för groteskt men det tråkiga förutom utseendet är att de tog en bit allmän publik park i anspråk och begränsade de små plättar av parker ytterligare i området.

Synintrycket man möter uppför backen Ulf Sparregatan är i grodperspektiv och då blir dessa byggnader väldigt påfallande mycket större. Sträckan från Lundenskolan och uppför backen är numera en korridor. Innan dessa byggnader uppfördes fanns det på högersidan en liten grön park som var trevligt att möta blicken med medan man tog sig uppför den långa backen.

Det är redan tätbebyggt i Lunden och det började redan under 40- 50-talet men man planerade för det och gav lite utrymme för några små parker. Det går liksom inte att

ersätta ett berg man väljer att spränga bort för några byggnader till och en liten park blir inte större utav att man förminskar den, tänker då på planer man har att uppföra ytterligare en byggnad i den lilla pytteparken De Geersgatans Lekplats.

Den boende går inte närmare in på just planerna för överstegatan av den anledningen att hen anser att tanken är grotesk att det står en så främmande hög byggnad på en så liten yta och slukar ljus. Måste vara en fasa för de som bor intill.

Den boendes enda fria utsikt är när bostaden lämnas och man går ner till Ulf Sparregatan och blickar ut över slutändan på Östra Kyrkogården. Att blicken kan få vandra mer än 50 meter, 100 meter, 35 meter till ett par kilometer och se skogen ta över är värdefullt och det är nog fler som upplever det. Planen för Överstegatan kan jag bara sammanfatta som: Förtäta staden bokstavligen till varje pris, oavsett vad det kostar.

Kommentar:

Se svar: *Exploatering, höjd och utformning.*

19. Boende på Snoilskygatan 1

Den boende vill framföra sina synpunkter gällande planförslaget Detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden (SBF-2023-00064) i egenskap av boende på nästkommande parallellgata till Ulf Sparregatan, Snoilskygatan.

Solstudien daterad 2022-10-19 tar inte i beaktande lägenheter längs Snoilskygatan. Hur har avgränsningen gjorts och på vilket sätt har påverkan på lägenheter längs Snoilskygatan analyserats? Dagsljus och morgonsol under vinterhalvåret bör försämrats kraftigt för ett stort antal lägenheter?

Inte heller den fördjupade solstudien daterad 2023-08-24 redogör för detta. Som boende på Snoilskygatan ser jag detta som en brist och att mina intressen inte beaktats i underlaget för nuvarande planförslag. I min mening bör planförslaget kompletteras med en enklare solstudie som först och främst kan vara beslutsunderlag för fördjupade studier i samråd med oss som är intressenter i frågan.

Vidare vill jag ställa mig bakom de synpunkter som inkommit från Bostads AB Poseidon gällande försämrad boendekvalitet för nuvarande hyresgäster samt de kloka synpunkterna från Kulturförvaltningen om värdet i befintlig bebyggelse.

Den boende har tidigare inkommit med synpunkten att den nuvarande bebyggelsen har en särprägel, genom att husen dels brytits upp i kortare segment, med olika byggnadshöjd (trots samma antal våningar och våningshöjd) och dess placering som utgår från terrängen och platsen. Byggnaderna har utformats och placerats på ett sätt som maximerar dagsljus och fria utblickar mot horisont, omgivning och himmel. Mycket goda kvaliteter för bostäder, i lamellhus med en fin och mänsklig skala, har uppnåtts genom dessa grepp. Varken typen av boende eller utformningen av kvartersbildning och gaturum är enkel att återskapa då den är sprungen ur en tidsanda av varsam exploatering i en tid, som likt idag, präglades av stor efterfrågan på bostäder. Det borde vara möjligt att, även idag, tillgodose

det behovet genom att möjliggöra för bostadsbyggande i en skala och utformning som förhåller sig varsamt både till platsen och tidigare bebyggelse. Den senaste tillkomna bebyggelsen, från 2000-talet, med stora och höga punkthus samt en höjning av befintliga byggnader bryter med detta tidigare förhållningssätt på så sätt att senaste tillskott verkar tävla med föregående - bebyggelsen görs konsekvent högre och högre på ett så att de nya byggnaderna alltså skymmer de tidigare samt så att skalan konsekvent blir mindre och mindre mänsklig. Det är beklagligt att se denna utveckling fortgå och de kvaliteter som en stor del av områdets nuvarande boende värderar högt, förvanskas.

Kommentar:

Husen på Snoilskygatan finns inte med i modellen som använts för att ta fram solstudien. I *Fördjupad solstudie från Tengbom arkitekter, 2023-08-24*, sidan 9-10 så framgår det dock att skuggan från den föreslagna byggnaden blir som längst vid kl 09 på morgonen vid vårdagsjämning. Vid denna tidpunkt sträcker sig skuggan upp till nock på lamellhusen på Ulfspärregatan som ligger framför Snoilskygatan. Skuggans längd når inte fram till bebyggelsen på Snoilskygatan. Vid de övriga tidpunkterna i solstudien så framgår att höjden och utbredningen av skuggan inte når över lamellhusen på Ulfspärregatan. Snoilskygatan påverkas därmed inte av ökad skuggning till följd av förslaget till detaljplan.

Se svar: *Exploatering, höjd och utformning*.

20. Skrivelse från hyresgäster på Ulfspärregatan 8A (inkom efter avslutad granskningstid)

Vi vill rösta nej till de planerna att bygga ett högt flerbostadshus på Överstegatan.

Den kommer blockera solljus för de som bor på Överstegatan 2A, 2B och för de som bor på Ulfspärregatan 7A och 7B

Byggnationen kommer innebära smuts, damm och oljud för boende på Ulfspärregatan 8 A - är helt oacceptabelt! Det är två meter mellan oss och den nya planerade byggnationen.

Vi vill gärna kontakta den person på Stadsbyggnadsförvaltningen som kommer att fatta beslut.

Kommentar:

Se svar: *Exploatering, höjd och utformning*.

Överstegatan 2 A och B får förändrad och ökad skuggning till följd av förslaget till detaljplan. Delar av byggnadsvolymen där adresserna Ulfspärregatan 7A och B är lokaliserade syns i *Fördjupad solstudie från Tengbom arkitekter, 2023-08-24*, sidan 9-10. Av solstudien framgår att det inte sker någon förändrad skuggning av dessa adresser.

Förvaltningen förstår att byggprojekt som genomförs kan ha en påverkan på boendemiljön under en tidsperiod. Byggskedet behandlas dock inte i detaljplanen. Vid sprängning och tunga transporter ska exploatören beakta hur omgivningen påverkas avseende markrörelser, vibrationer, damm, buller med mera. Vart byggkranar, byggbaracker med mera ska stå och hur byggtrafik ska nå området är inte bestämt i detta skede och det är inget som regleras av detaljplanen.

Det är politikerna i stadsbyggnadsnämnden som kommer att ta beslut om att anta förslaget till detaljplan.

Övriga

21. Boende på adress okänd adress

Den boende vill inte ha byggnationen överhuvudtaget. Den förstör ljusinsläpp totalt för närboende! Skandal! De boende kommer inte få solsken längre. De få grönområden som finns är redan fullsmockade med människor om sommarhalvåret, så det finns inte utrymme för mer boende här. De kommer såklart nyttja Poseidons grönytor, var annars? Samt vad händer med befintlig gräsmatta under detta nybygge?

Den boende är fruktansvärt orolig att den lilla gräsyta som finns för de närboende att nyttja inte kommer gå att använda längre. Dels på grund av för mycket folk, dels för att det kommer vara ytterligare en period av ombyggnation med maskiner och byggarbete.

Riv ner huset och plantera träd istället.

Kommentar:

Se svar: *Exploatering, höjd och utformning.*

Påverkan på stadens mark utanför planområdet så som gata och park i samband med byggnation kommer att hanteras i exploateringsavtal som exploatören tecknar med exploateringsförvaltningen.

Grönområdet som finns i anslutning till planområdet ägs dels av Bostadsaktiebolaget Poseidon, dels av Göteborg stad. Den del som ägs och förvaltas av Göteborgs stad är allmän plats park, se bild nedan.

Poseidon har rätt att välja hur deras mark nyttjas. Delen som är allmän plats park ska vara tillgänglig för allmänheten inklusive nya boende i byggnaden som detaljplanen föreslår.



Figur 1. Röd markering visar grönområde som ägs av Göteborg stad och är allmän plats park. Resterande delar av grönområdet ägs av Poseidon.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbestämmelserna v₁ och e₁ har flyttats på plankartan och det har skett en redaktionell korrigerings av texten i planbestämmelsen s1 sim innebär att ordet souterrängplan har tagits bort. Vidare har det skett redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Enhetschef
Detaljplan Centrum öst

Emily Eidevåg
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Expolateringsförvaltningen
Kretslopp och vatten
Grundskoleförvaltningen
Göteborg energi
Kulturförvaltningen
Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Räddningstjänst
Stadsledningskontoret, analys och planering
Stadsområde centrum

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Swedavia

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
De som tidigare yttrat sig i ärendet
Samt Hyresgästföreningen region Väst

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Er beteckning: SBF-2023-00064

Begäran om yttrande över granskning av detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden, Dnr SBF-2023-00064, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade februari 2024 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson.

