

## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-10-28

Diarienummer: SBF-2023-00060

Emily Eidevåg

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 16 53

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

**Detaljplan för bostäder vid Morängatan  
inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg****Samrådsredogörelse****Handläggning**

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 21 maj 2024 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 5 juni 2024 – 2 juli 2024.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1049/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00060.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen och på stadsbiblioteket i Göteborg. Flygblad med information om samrådet har satts upp på bebyggelsen i närområdet.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

**Sammanfattning**

De flesta remissinstanser är positiva till förslaget. Kulturförvaltningen och Länsstyrelsen bedömer att förslaget har en god anpassning till områdets karaktär och tar hänsyn till kulturmiljöaspekter.

Exploateringsförvaltningen anser att byggnadens placering medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Förvaltningen vill att ett alternativ med en smalare byggnad prövas för att minska påverkan på allmän plats.

Miljöförvaltningen håller inte med om Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den negativa påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Länsstyrelsen menar att staden behöver ha en tydligare redovisning gällande stadens bedömning att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas samt att det finns behov av att säkerställa yta för rening av dagvatten på plankartan.

Tre boende har yttrat sig under samråd och är negativa till förslaget. Synpunkterna handlar om att föreslagen byggnad hamnar för nära deras bostäder, att insynen ökar och att utblicken från deras balkonger påverkas negativt. Förvaltningen har bedömt att påverkan på befintlig bebyggelsen är acceptabel

Förvaltningen har kompletterat PM för dagvatten och skyfall mellan samråd och granskning med ytterliga beräkningar och beskrivningar av hur miljö kvalitetsnormen för vatten säkerställs. Vidare har planbestämmelsen m<sub>1</sub> *Marken ska kunna omhänderta en vattenmängd på 5 m<sup>3</sup>* lagts till på plankartan för att säkerställa att det finns yta för som kan omhänderta 5 m<sup>3</sup> vatten.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras för de 45 m<sup>2</sup> yta allmän plats park som tas i anspråk. Föreslagna kompensationsåtgärder är bland annat träd- och buskplantering, uppställning av bord och bänkar samt kompletterande trädplantering utanför planområdet.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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.

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

#### **1. Exploateringsnämnden**

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för Bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i yttrandet beaktas och översänder yttrandet till stadsbyggnadsnämnden.

1. Exploateringsförvaltningen godkänner, under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning beaktas, genomförandet av exploateringen.
2. Exploateringsförvaltningen ställer sig positiva till genomförandet av rubricerat ärende under förutsättning att exploateringsavtal, mobilitetsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen går för antagande.

#### *Förvaltningens bedömning*

Att bygga små lägenheter i form av studentbostäder är prioriterat för att uppnå stadens mål om att byggandet av kategoriboenden ska öka. Likväl har staden ett mål om att planera yteffektivt för att spara på naturområden. Detaljplanens genomförande innebär att allmän plats park tas i anspråk och enligt Stadens rutin för kompensationsåtgärder ska man i första hand undvika eller minimera påverkan på ekosystemtjänster och om detta inte är möjligt ska kompensation genomföras.

Förvaltningen bedömer att byggnadens placering och utbredning behöver utredas vidare inom det fortsatta arbetet med detaljplanen för att undvika negativa konsekvenser på befintligt grönområde samt för att bevara det viktiga grönstråket i sin helhet. Förvaltningen är medveten om att flera alternativ har studerats under detaljplaneprocessen men vill trots det understryka vikten av att ytterligare alternativ utreds i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Utgångspunkten måste vara att grönstråket i första hand ska bevaras. Om det efter prövning inte anses möjligt att justera bygggrätten utefter exploateringsförvaltningens önskemål ska staden kompensera för de ekosystemtjänster som påverkas till följd av exploateringen. Så som förslaget är nu kommer byggnadens placering medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Kompensation behövs i så fall i form av nyplantering av träd och buskar samt iordningställande av sittplatser inom intilliggande grönområde. Detaljplanens påverkan på siktlinjer och upplevelsen av det befintliga grönstråket bedöms inte kunna kompenseras för.

I fortsatt planarbete behöver man även utreda möjligheten att begränsa utfart mot Morängatan utifall det skulle bli flerbostadshus med högre parkeringstal. En möjlig lösning skulle kunna vara egenskapsbestämmelse för den prickmark på kvartersmark som är utmed Morängatan.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av exploateringsförvaltningens synpunkter, men har valt att bibehålla planförslagets utbredning.

Inför beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden beskrev förvaltningen sin avvägning gällande bostäder och ianspråktagande av allmän plats. Stadsbyggnadsnämnden valde då att sända ut ärendet på samråd utan att revidera det eller återremittera det för att studera andra alternativ. Stadsbyggnadsnämnden ska driva och samordna den fysiska planeringen. Den ansvarar för stadens reglering av bebyggelse, mark och vatten. Utifrån nämnden uppdrag och det ställningstagande som gjordes i samband med beslut om samråd ser inte förvaltningen att det finns skäl att revidera planförslaget genom att minska planområdet.

Kompensationsåtgärder i form av nyplantering av träd och buskar kommer att genomföras.

Förvaltningen har studerat olika alternativ för marken utmed Morängatan för att begränsa utfart utifall det skulle bli flerbostadshus med högre parkeringstal. Om lydelsen av prickmarken utökas till att marken inte får förses med byggnad eller parkering finns risk att den PRH-plats som behövs blir en avvikelse från detaljplanen som inte kan godtas. Även eventuella murar som behövs för att ta upp höjdskillnaden skulle bli avvikelser. Detsamma gäller om utfartsförbud skulle tillämpas som planbestämmelse. Ett utfartsförbud riskerar att påverkas PRH-platsen på ett sådant sätt att den inte kan anläggas eller nyttjas. Förvaltningen har därför valt att bibehålla planbestämmelserna i samrådsförslaget i denna del.

## **2. Grundskoleförvaltningen**

Grundskoleförvaltningen ser att lägenhetsstorleken om 35 kvm inte borde generera behov av fler skolplatser. Det är viktigt att i sammanhanget poängtera att

det är brist av skolplatser i området. Om storleken på lägenheter förändras till det större, behövs skolplatser säkerhetsställa för social service.

**Kommentar:**

Noteras.

### **3. Förskoleförvaltningen**

Då stadsledningskontoret gjort bedömningen att byggnationen inte kommer att generera ökat behov av kommunal service har förskoleförvaltningen inga synpunkter på att förtätning sker med fler lägenheter i området.

I dag har förskoleförvaltningen inte möjlighet att erbjuda kommunal förskola om förtätning skulle generera ett ökat behov av förskoleplatser i området.

**Kommentar:**

Noteras.

### **4. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen bedömer att planförslaget tar väl hänsyn till kulturmiljöaspekterna i ärendet och har inga fler synpunkter att framföra.

**Kommentar:**

Noteras.

### **5. Socialförvaltningen centrum**

Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid samråd för Detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg, SBF-2023-00060. Förvaltningen bedömer att planen är av begränsad storlek och har liten påverkan på befolkningen, samt att vi inte har något mer att framföra sedan tidigare inspel vid planstart.

**Kommentar:**

Noteras.

### **6. Göteborg energi**

#### **Göteborg Energi Nät AB (GENAB)**

Den befintliga byggnaden har idag en elservis. Den behöver ersättas med en ny (troligen större) som kan anslutas till befintligt elnät.

Som tillkommande info kan ges att GENAB inom Strömmensberg (likt flera områden inom Göteborg) kommer att modernisera elnätet där äldre kablar byts till nya.

Befintliga ledningarna får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med GENAB. Ledningars läge, antal och spänningsnivå framgår av den samlingskarta ni beställer från Ledningskollen. Ert utförande ska ske på ett sådant sätt att reparation och utbyte av våra ledningar inte hindras eller försvåras. GENAB har inga invändningar mot ert föreslagna läge under förutsättning att våra bestämmelser följs (se länk i inledande kapitel).

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

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

### **Göteborg Energi gas**

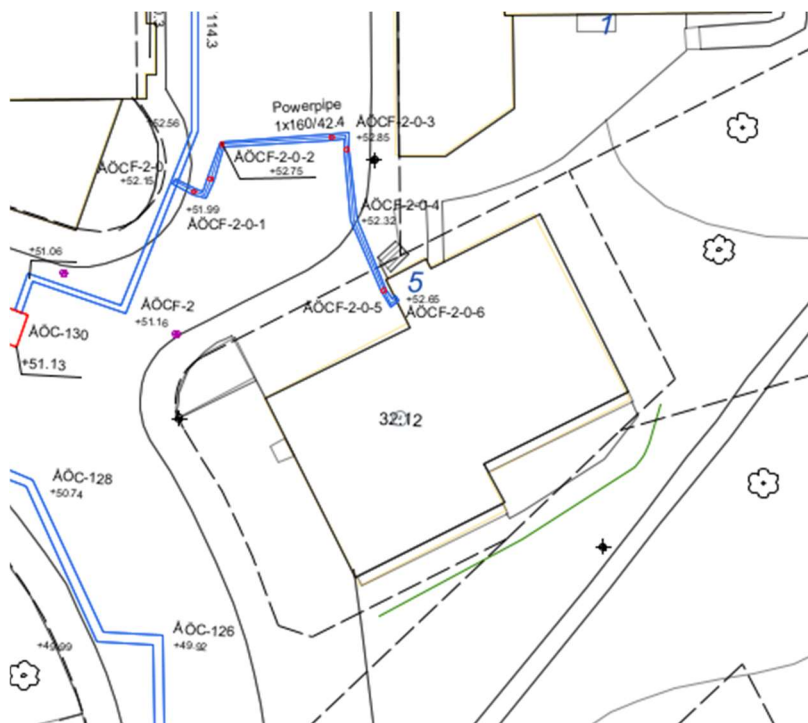
Har inget att erinra

### **Göteborg Energi fjärrkyla**

Har inget att erinra

### **Göteborg Energi fjärrvärme**

Fastigheten är idag ansluten till befintligt fjärrvärmenät och behöver sägas upp i god tid innan rivningsarbeten kan påbörjas så att servisledningen kan kopplas bort, placering av nya byggrätter kommer inte i konflikt med befintliga fördelningsledningar i området.



#### **Kommentar:**

Informationen sänds över till exploitören.

### **7. Stadsfastighetsförvaltningen**

Syftet med detaljplanen är att ersätta en befintlig byggnad i en våning och möjliggöra ett flerbostadshus med ca. 55st nya bostäder i form av mindre lägenheter vilket ej förändrar behovet av kommunal service nämnvärt i berörd stadsdel.

#### **Kommentar:**

Noteras.

## 8. Miljöförvaltningen

Förvaltningens synpunkter

### Naturmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att hänsyn ska tas till behovet av natur nära bostaden och att bevara nuvarande utformning av befintligt grönt stråk. Bagaregården har brist på grönområden och därmed är detta extra viktigt att beakta i stadsdelen. Planeringen ska utgå från att alla nybyggda hus ska ge ett boende som har ett naturområde inom 300 meter från bostaden, som är ett riktvärde enligt Göteborgs Stads grönplan.

Miljöförvaltningen håller inte med om stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den negativa påverkan som sker på gång- och grönstråket. Detta eftersom människors tillgång till grönytor också behöver prioriteras. Grönytor främjar biologiska mångfald och människors hälsa. Utmaningen är att samtidigt som vi bygger ut och förtätar staden, bevara och skapa tillgång till grönområden med höga kvaliteter.

Eftersom fler bostäder tillkommer riskerar angränsande grönstråk med tillhörande ekosystemtjänster att utsättas för högre slitage. Därmed behöver kompensationsåtgärder göras på platsen eller i närområdet.

### Miljömål

Miljöförvaltningen instämmer i att detaljplanen kan påverka några av målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram positivt tack vare goda möjligheten till hållbara transporter.

Å andra sidan motverkas delmålen Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön och Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar *ekosystemtjänster* av att grönyta tas i anspråk, vilket innebär att grönska och ekosystemtjänster minskar på platsen. En av miljö- och klimatprogrammets indikatorer är *andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter*, där målvärdet är 100 procent år 2030. För att nå målen behöver Göteborgs Stad bli bättre på att nyttja, bevara och utveckla grönområden och ekosystemtjänster i planering, byggnation och förvaltning.

Miljöförvaltningen rekommenderar att den nya takytan som tillkommer i planförslaget utformas på ett sätt som bidrar till att mål i miljö- och klimatprogrammet uppnås. Till exempel kan taket utformas så att det är möjligt att använda det för ekosystemtjänster (gröna tak) eller för hållbar energiproduktion (solceller).

Miljöförvaltningen bedömer att planens påverkan på miljömålen behöver beskrivas mer utförligt.

### Kommentar:

Inför beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden beskrev förvaltningen sin avvägning gällande bostäder och ianspråktagande av allmän plats. Stadsbyggnadsnämnden valde då att sända ut ärendet på samråd utan att revidera det eller återremittera det för att studera andra alternativ. Stadsbyggnadsnämnden ska driva och samordna den fysiska planeringen. Den ansvarar för stadens reglering av bebyggelse, mark och vatten. Utifrån nämnden uppdrag och det ställningstagande som gjordes i samband med beslut om samråd ser inte

förvaltningen att det finns skäl att revidera planförslaget genom att minska planområdet.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras. Föreslagna kompensationsåtgärder är bland annat träd- och buskplantering, uppställning av bord och bänkar samt kompletterande trädplantering utanför planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats med mer information om detta under genomförandefrågor *Kompensation för ekosystemtjänster*

Befintlig byggnad har inget grönt tak idag. Detaljplanen innehåller inte några planbestämmelser som begränsar möjligheten för att utforma byggnaden med grönt tak eller med solceller. Utformning och materialval på taket prövas i samband med ansökan om bygglov. Synpunkten gällande detta har sänts över till exploatör.

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande planens påverkan på miljömålen.

## **9. Kretslopp och vatten**

### **Avfall**

Kretslopp och vatten anser att det finns förutsättningar för att det ska kunna bli en fungerande avfallshantering för den nya byggnaden. Vi har inga synpunkter på planhandlingarna.

Exploatören behöver fundera på hur de vill ordna grovavfallshanteringen.

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till befintliga ledningar i Morängatan. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

### **Dagvattenhantering**

Vi anser att rekommendationerna i dagvattenutredningen har beaktats i planhandlingarna

### **Skyfallshantering**

Vi anser att rekommendationerna i Skyfallsutredningen har beaktats i planhandlingarna.

### **Ekonomisk bedömning**

Ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar behövs. Om befintliga Vatten och spillvatten-serviser inte kan användas kommer ny anläggningsavgift tas ut enligt den VA-taxa som gäller vid tidpunkten för anslutning.

### **Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna**

Under rubriken upplysningar i planbeskrivningen (s. 54), ska följande text läggas till: Avloppsnätet inom kvartersmark 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.”

### **Information till exploatör**

Grovavfall

Exploatören behöver fundera på hur grovavfallshanteringen ska lösas, om grovavfallsrum eller container ska användas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ som medför en hög service för boende. Grovavfallsrum kan med fördel dimensioneras för att inkludera ytor för bytesmöjligheter och återanvändning. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån.

För uppställning och hämtning av container behövs en fri längd av upp till 15 meter beroende på containertyp.

#### *Sopkärl*

Vägen mellan sopbil och sopkärl, dragvägen, ska vara lättframkomlig. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord och upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.

Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymmet bör vara så litet som möjligt, eftersom kärLEN är tunga att dra. Dragvägen får vara max 25 meter.

Lutningen mellan avfallsutrymme och angöringsyta för sopbil får vara max 1 meter på 12 meter men bör vara så plan som möjligt.

Dragvägen ska ha en fri bredd på 1,2 meter vid rak passage. Där dragvägen ändrar riktning ska bredden vara minst 1,35 meter.

#### *Bygglov*

I kommande bygglovsansökan ska det redovisas en fungerande avfallshandling avseende rest- mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften Gör rum för miljön som finns på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Kretslopp och vatten står gärna till tjänst om det dyker upp några frågor.

#### *Förebyggande av avfall*

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 checklisten Förebygg avfall i flerbostadshus.

#### **VA**

Allmänna avlopps nätet i området är kombinerat, vilket innebär att dag- och spillvatten leds bort i samma ledning. Därför krävs extra hänsyn vid anslutning till det allmänna nätet.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

#### **Kommentar:**

Yttrandet sänds över till exploatör. Upplysning läggs till i planbeskrivningen.

#### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

##### **10. Länsstyrelsen**

Har följande synpunkter:

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*



Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför i sitt underlag visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå.

Planområdet består redan idag av en bebyggd och mestadels hårdgjord yta vilket innebär att föreslagen exploatering endast innebär en marginell ökning av hårdgjord yta och en ytterst liten ökning av dagvattenflödet från området. Kommunen har redogjort för att exploateringen ger ett ökat behov av fördröjning på ca 5 m<sup>3</sup> vilket man avser att hantera inom planområdet.

I PM Dagvatten och Skyfall redogör kommunen för att halten fosfor, koppar, zink och suspenderat material antas överstiga målvärdena samt att krom och eventuellt olja förväntas överstiga riktvärdena. Med anledning av detta bedömer kommunen att en enklare rening av dagvattnet från planområdet krävs. Med föreslagen rening så ökar föroreningshalten för flera parametrar. Kommunen behöver redogöra på ett tydligt sätt detta skulle vara godtagbart.

Länsstyrelsen saknar vidare beräkningar som styrker kommunens bedömningar. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att risken för att planområdet skall påverka på MKN vatten negativt är mycket liten, men länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för föroreningsmängderna för att en fullgod bedömning av eventuell påverkan.

Trots att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten där kommunen ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark. Så är de planerade dagvattenlösningarna, för rening och fördröjning av dagvatten, placerade inom kvartersmark utan reserverad plats på plankartan. Kommunen behöver säkerställa att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras vilket inom området görs bäst genom att de placeras på allmän platsmark. Om så inte görs behöver det motiveras varför och på vilket sätt genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs. Länsstyrelsen anser att mark avsedd för dagvattenhantering behöver reserveras och förses med bestämmelse på plankartan för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns tillgängligt.

#### *Gestaltad livsmiljö*

Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras. Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. Kommunen har dessutom säkerställt gestaltningen genom olika planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

#### **Kommentar:**

PM dagvatten och skyfall har uppdaterats med beräkningar på förväntad årlig mängd [kg/år] av föroreningar som lämnar området, innan och efter exploatering utan hänsyn till rening. Det framgår av Tabell 1 att de flesta föroreningshalter

förblir oförändrade till följd av exploateringen. Endast fosfor- och kadmiumhalterna förväntas öka något. Av Tabell 2 framgår att nästan samtliga årliga mängder ökar något till följd av exploateringen, förutom mängderna av kadmium, nickel och SS som är oförändrade. Hantering av föroreningar i dagvatten sker främst genom väl genomtänkta materialval för byggnadens tak. Koppar är till exempel inte ett lämpligt materialval då halten koppar för markanvändningen förväntas överstiga både målvärde och riktvärde. Även material som bly och zink bör undvikas då även dessa halter förväntas överstiga målvärde och riktvärde.

Gällande dagvatten så är den befintliga fastigheten som är bebyggd idag ansluten till det befintliga ledningsnätet som är ett kombinerat spill- och dagvattenledningsnät. Dessa förutsättningar förändras inte till följd av detaljplanen. Fastigheten kommer fortsatt att vara ansluten till kombinerat spill- och dagvattenledningsnät. Befintligt ledningsnät ligger på allmän plats i stadsplan 1480K-II-2971. I och med att ledningsnätet redan är placerat på allmän plats är förvaltningens bedömning att allmän plats inte behöver inkluderas i planområdet för Detaljplan för bostäder vid Morängatan.

För att säkerställa fördröjningsbehovet av 5 m<sup>3</sup> dagvatten inom planområdet införs en planbestämmelse för att reglera detta m<sub>1</sub>- *Marken ska kunna omhänderta en vattenmängd på 5 m<sup>3</sup>*. Fördröjning kan delvis ske i exempelvis gröna tak som har en förmåga att magasinera viss mängd vatten och även fördröja flödena ut från fastigheten till det kommunala ledningsnätet. Fördröjning av dagvatten från tak kan även ske i planteringar, nedsänkta i marken eller upphöjda intill husväggen, via stuprör från taket.

## 11. Lantmäteriet

### Plankartan

Fastighetsgränser saknas i grundkartan.

### Beskrivningen

I avsnittet ”Detaljplan” på s 24 bör texten om fastighetsplan i första stycket ändras. Förslag till formulering: Gällande bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning III-5540) upprättades 1963.

Meningen i sista stycket bör kompletteras med: ...och bestämmelsen om fastighetsindelning hindrar ändring av fastighetens gränser.

I avsnittet ”Förändrad fastighetsindelning” på s 48 bör första och andra meningen ändras till: Detaljplanen innebär att Bagaregården 32:12 får utökas med 45 kvm från Bagaregården 742:10 och 742:26.

Syftet med den förändrade fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus.

Vad betyder blå linje och rutat område i figur 26 på s 49? Är det kopplat till någon genomförandefråga?

Enligt avsnittet ”Avtal mellan kommun och exploatör” på s 53 ska exploateringsavtal träffas. Enligt PBL 5 kap 13 § 2 st 4 p ska det i förslaget redovisas exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal. Beskrivningens text om detta är så allmänt hållen att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40-42 §§ rörande innehållet i avtalet. Det är också svårt att förutse vad innehållet skulle kunna vara eftersom ingen allmän plats finns inom planområdet och genomförandet av planen verkar inte heller förutsätta åtgärder utanför planområdet. Konsekvenserna för exploatören är därför svåra att förutse.

Beskrivningen måste förtydligas i detta avseende.

**Kommentar:**

Den blå linjen är förslag på ny fastighetsgräns. Plankarta och planbeskrivning uppdateras utifrån Lantmäteriets synpunkter.

**12. Swedavia**

Nuvarande planförslag (SBF-2023-00060) bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.

**Kommentar:**

Noteras.

**Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

**13. Boende på Wahlbergsgatan 1**

Jag bor på Wahlbergsgatan 1 idag och jag är född och uppvuxen här i min mammas lägenhet några trappor upp, och förra året så fick jag även min egna lägenhet på första våningen och var väldigt glad över detta. Jag såg att HSB hade satt upp en lapp angående ett byggförslag på Morängatan 5.

Och jag tycker det är jättebra att bygga fler lägenheter särskilt med bristen på lägenheter som finns just nu. Dock så tycker jag att just platsen är väldigt dålig, det är mitt framför min lägenhet och det kommer täcka nästan all sol som kommer in från det hållet samt är det för nära våran byggnad och jag har pratat med våra grannar som känner samma sak och även dem skulle höra av sig till er. Man kommer knappt kunna ha något typ av privatliv utan att man kan se in i varandras fönster som bara kommer vara någon meter ifrån. Jag älskar min lägenhet och vill jättegärna bo kvar men skulle ni bygga ett annat hus så nära och precis utanför min balkong så hade jag nog inte bott kvar.

**Kommentar:**

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 utvidgare 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.

Mellan fasaden på den föreslagna byggnaden och fasaden på byggnaden på Wahlbergsgatan 1 är det drygt 20 meter. Den föreslagna byggnaden och befintlig byggnad på Wahlbergsgatan 1 står inte parallellt med varandra. Det är en förskjutning mellan byggnaderna (se bild nedan). Detta innebär att viss utsikt kommer att försvinna, men utsikten kommer inte att försvinna helt. Byggnaden kan placeras på ett sådant sätt att dess fasad slutar före befintlig rad med balkonger på Wahlbergsgatan 1. Den exakta placeringen av byggnaden i relation till detaljplanen prövas längre fram i samband med ansökan om bygglov.

Av solstudien framgår att den föreslagna byggnaden kommer att skugga byggnaden på Wahlbergsgatan 1 (Bagaregården 32:6) under ca 2 timmar mitt på dagen tid vid vårdagjämning. Förslaget innebär inte att Wahlbergsgatan 1 skuggas under hela dygnet.



Förvaltningens bedömning är att förslaget innebär en viss påverkan på framförallt utblick och skuggning. Avståndet mellan byggnaderna innebär att insynen bedöms påverkas marginellt. Förvaltningens bedömning är att förslaget inte innebär en så betydande olägenhet att det är aktuellt att omarbета eller avbryta planarbetet. Någon förändring av planförslaget har därför inte skett.

#### **14. Boende på Wahlbergsgatan 1**

Jag tycker inte förslaget känns bra och har några synpunkter på varför.

- Området är redan tätt bebyggt och detta skulle bara spä på det ytterligare samt att detta hus skulle hamna bara några meter utanför mitt eget hus och andra hus i området.
- Det föreslagna läget skulle helt blockera den utsikt över Kålltorp som finns kvar och förfula generellt samt att huset skulle skymma eftermiddagssolen under en stor del av dagen för flera hus.
- De som har lägenheter mot det föreslagna huset skulle drabbas negativt av insyn rakt mot dem och deras balkonger skulle helt domineras av att ha ett stort hus precis utanför.
- En redan dålig tillgång på parkering i närområdet skulle förvärras.

Jag hoppas personligen att förslaget skrotas så som det är utformat.

#### **Kommentar:**

Se svar under punkt 11.

I planen föreslås p-tal 0 gälla för bilparkeringsplatser. Parkeringsstal 0 bedöms möjligt då bostäderna förväntas fungera som studentbostäder. Med det avses att det inte finns behov av några tillkommande parkeringsplatser på grund av bostäder som planen medger. Motiven till det är: Projektets utformning, endast lägenheter om max 35 kvm bostadsyta, fastighetens läge med tillämpning av parkeringszon A. En bilplats dimensionerad för rörelsehindrade samt angöring enl. gällande krav ska tillskapas.

#### **15. Boende på Wahlbergsgatan 1**

Jag och mina grannar vill inte att ni ska bygga ett hus i 8 våningar. Det kommer att vara väldigt nära vår balkong och man kommer se in till grannens lägenhet. Det är inte trevligt att ha det så och det känns inte bra att andra kan titta in genom mina fönster. Framför vårt hus kommer man bara kunna se ett 8 våningshus.

#### **Kommentar:**

Se svar under punkt 11.

## **Ändringar**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbestämmelse gällande fördröjning av dagvatten har lagt tills.
- Kompensationsåtgärder ska genomföras.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Emily Eidevåg  
Planarkitekt

## Lista över samrådsrets

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Exploateringsförvaltningen

Kretslopp och vatten

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Socialförvaltningen centrum

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg energi

Namnberedningen

Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsledningskontoret, planering och analys

Swedavia

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Länsstyrelsen Västra Götaland

Lantmäterimyndigheten

Swedavia

### **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckning

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Informeras av fastighetsägaren och flygblad sätts upp.

### **Övriga**

-

## Länsstyrelsens samrådsyttrande





Göteborgs stad  
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

## Förslag till detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade 2024-03-28 för samråd enligt 5 kap. 11 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt [5 kap. 14 §](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 55 mindre bostäder i ett nytt flerbostadshus i åtta våningar. Byggnadens höjd anpassas för att harmonisera med befintlig bebyggelse i Strömmensberg.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen förtätar och tillskapar nya bostäder inom ett centralt läge i staden med god tillgång till kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen ser dock att kommunen behöver tydliggöra sina bedömningar och resonemang vad gäller rening och fördröjning av dagvatten för att kunna utesluta en eventuell påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i [11 kap. 10 §](#) PBL och nu kända förhållanden att miljö kvalitetsnormer för vatten/dagvatten behöver lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet vad som anges nedan för att ett antagande detaljplan enligt förslaget inte skall prövas av Länsstyrelsen.

## Motiv för bedömningen

### Prövningsgrunder enligt PBL [11 kap. 10§](#)

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse**
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**
- **Strandskydd**
- **Hälsa och säkerhet**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunderna MKN vatten.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför i sitt underlag visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå.

Planområdet består redan idag av en bebyggd och mestadels hårdgjord yta vilket innebär att föreslagen exploatering endast innebär en marginell ökning av hårdgjord yta och en ytterst liten ökning av dagvattenflödet från området. Kommunen har redogjort för att exploateringen ger ett ökat behov av fördröjning på ca 5 m<sup>3</sup> vilket man avser att hantera inom planområdet.

I PM Dagvatten och Skyfall redogör kommunen för att halten fosfor, koppar, zink och suspenderat material antas överstiga målvärdena samt att krom och eventuellt olja förväntas överstiga riktvärdena. Med anledning av detta bedömer kommunen att en enklare rening av dagvattnet från planområdet krävs. Med föreslagen rening så ökar föroreningshalten för flera parametrar. Kommunen behöver redogöra på ett tydligt sätt detta skulle vara godtagbart.

Länsstyrelsen saknar vidare beräkningar som styrker kommunens bedömningar. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att risken för att planområdet skall påverka på MKN vatten negativt är mycket liten, men länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för föroreningsmängderna för att en fullgod bedömning av eventuell påverkan.

Trots att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten där kommunen ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark. Så är de planerade dagvattenlösningarna, för rening och fördröjning av dagvatten, placerade inom kvartersmark utan reserverad plats på plankartan. Kommunen behöver säkerställa att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras vilket inom området görs bäst genom att de placeras på allmän platsmark. Om så inte görs behöver det motiveras varför och på vilket sätt genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs. Länsstyrelsen anser att mark avsedd för dagvattenhantering behöver reserveras och förses med bestämmelse på plankartan för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns tillgängligt.

## Råd enligt PBL och MB

### Gestaltad livsmiljö

Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras. Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. Kommunen har dessutom säkerställt gestaltningen genom olika planbestämmelser på plankartan.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Beslutande

Företrädare för samhälls-, natur-, vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.