

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-05-20

Diarienummer: SBF-2023-00060

Emily Eidevåg

Aktbeteckning: 2-5654

Telefon: 031-368 16 53

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

Detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 4 februari 2025 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 19 februari 2025 – 11 mars 2025.

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 samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak synpunkter på brist på parkeringsplatser och att parkeringstal noll inte är realistiskt. Det har även inkommit synpunkt gällande att det borde vara verksamhetslokal eller samlingslokal för de boende i bottenvåningen av byggnaden.

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 kan medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva

tas ned. Förvaltningen anser att grönstråkets funktion och kvalitet bör prioriteras vid planutformningen vilket skulle innebära en annan placering av föreslagen byggnad.

Kvarstående erinringar finns från tre boende på Kobbersgatan. Från samrådet kvarstår erinringar från två boende på Wahlbergsgatan.

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

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.

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.

För att huset ska kunna stå i samma vinkel som de angränsande husen norr om planområdet behöver en del av stadens mark överlåtas till exploatören. Det är mark som idag är planlagd som allmän plats, park och som utgör en del av ett uppskattat och välanvänt grönstråk med både sociala och ekologiska värden som nu planläggs som kvartersmark. Ytan motsvarar ca 45 kvm och är ca 6 meter bred.

Detta grönområde har redan minskat kraftigt i samband tidigare exploatering söder om denna exploatering. I samband med tidigare exploatering rustades kvarvarande grönområde upp som kompensationsåtgärd bland annat genom nya planteringar och asfaltering av gångvägar. Detaljplanens påverkan på siktlinjer och upplevelsen av det befintliga grönstråket kommer inte att kunna kompenseras för på grund av byggnadens placering samt att topografin och grönstråkets storlek gör det svårt att förlägga gångstråket i ett annat läge.

För att undvika konsekvenser på befintligt grönområde så behöver byggnaden få en annan placering som inte innebär ett intrång i parken. Förvaltningen anser att utgångspunkten bör vara att grönstråket i första hand ska bevaras.

Enligt förslaget kommer byggnadens placering medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Kompensation behövs 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.

Utöver detta innebär det föreslagna genomförandet en högre kostnad för exploatören då denne får kostnader för inköp av kommunal mark. Exploateringsförvaltningen anser att grönstråkets funktion och kvalitet bör prioriteras framför husets placering.

Utifrån nuvarande planförslag bör stadsbyggnadsförvaltningen i det fortsatta planarbetet också se över möjligheten att reglera byggnadens placering. Då en av grundorsakerna till att den kommunala marken behöver tas i anspråk är för att huset ska kunna stå i samma vinkel som de angränsande husen norr om planområdet, är det viktigt att man i detaljplanen säkerställer att det också blir så i genomförandet av planen. Risker är annars att kommunen säljer mark som sedan inte används i enlighet med detaljplanens syfte.

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

Förvaltningens bedömning är att nuvarande förslag innebär stora konsekvenser på befintligt grönområde och ett intrång bör undvikas.

Exploateringsförvaltningen ställer sig, precis som i samrådet, positiva till genomförandet av rubricerat ärende under förutsättning att förvaltningens synpunkter på byggnadens placering beaktas samt att exploateringsavtal, mobilitetsavtal och, vid ett oförändrat planförslag, överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Förvaltningen kommer innan detaljplanens antagande fatta genomförandebeslut utifrån detaljplanens innehåll. Förvaltningen föreslår att genomförandebeslutet fattas med stöd av aktuell delegation 3.3.9 Genomförandebeslut för exploateringsinvestering med uppskattade totala utgifter upp till 1000 prisbasbelopp per projekt.

Förvaltningen avvaktar med att redovisa projektkalkyl och budgetkonsekvenser tills slutlig planutformning är känd och de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen kan bedömas.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av exploateringsförvaltningens synpunkter, men har valt att bibehålla planförslagets utbredning. Synpunkterna har inte föranlett någon justering av planförslaget. Inför både beslut om samråd och granskning i stadsbyggnadsnämnden har förvaltningen beskrivit exploateringsförvaltningens synpunkter samt stadsbyggnadsförvaltningens avvägning gällande bostäder och ianspråktagande av allmän plats.

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att sända ut ärendet på samråd, respektive granskning utan att revidera förslaget 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 och granskning 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. Planen kommer att medföra ett behov av kompensationsåtgärder för förlorade ekosystemtjänster, såsom påverkan på Estetik, landskap, Blomning, Promenad, Pollinering och Lokalklimat. Den yta som idag är planlagd som allmän plats park och som föreslås ingå som kvartersmark är en del av välanvänt och uppskattat gröonstråk för de boende i närområdet. Byggnadens placering kommer att ha en negativ påverkan på gröonstråket både ytmässigt och upplevelsemässigt.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras i form av nyplantering av träd och buskar samt iordningställande av sittplatser i intilliggande grönområde. Detaljplanens påverkan på siktlinjer och upplevelsen av det befintliga gröonstråket bedöms inte kunna kompenseras för.

Förvaltningens bedömning är att vinkeln och placeringen av byggnaden hanteras genom plankartans utformning där det dels finns så kallad prickmark, mark som inte får förses med byggnad, dels bestämmelsen f₄ som anger att det endast får vara en huvudbyggnad i form av ett punkthus.

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 samråds- och granskningsförslaget i denna del.

2. Grundskolenämnden

Grundskoleförvaltningen tillstyrker under förutsättningar att detaljplanen synkas tidsmässigt med pågående projekt. I dagsläget finns inte de grundskoleplatser som en eventuell detaljplan medför, inom befintliga skolenheter. För att möta behovet av skolplatser bedömer Grundskoleförvaltningen att detaljplanen behöver synkroniseras tidsmässigt med enhetsförändringar, pågående stadsutvecklingsidé och renovering av Torpaskolan för årskurs F-6.

Säkra skolvägar behöver garanteras genom planområdet och utgör en utmaning ur ett barnperspektiv för området. Det är positivt om trafikflöden kan separeras från skolvägarna.

Kommentar:

Vid samråd svarade Grundskoleförvaltningen att förvaltningen 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.

Lägenhetsstorlekarna har inte förändrats mellan samråd och granskning. Vidare anger planbestämmelsen v₁ att Lägenheternas storlek är max 35 m² BOA. Det finns därmed inte möjlighet att bygga större lägenheter.

Synpunkten om säkra skolvägar sänds över till exploatör för beaktande vid planering av genomförandet av detaljplanen.

3. 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>

Göteborgs 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 ledningar 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 inledande kapitel)

Kommentar:

Synpunkterna sänds över till exploatör för beaktande vid planering av genomförandet av detaljplanen.

4. 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.

Kretslopp och vatten vill uppmärksamma att befintlig avfallshämtning från fastigheten sker från Wahlbergsgatan. Wahlbergsgatan är en återvändsgata som saknar möjlighet att vända sopbilar utan backning. Vändning med backning sker i samband med hämtning på parkeringen som ligger i Wahlbergsgatans förlängning på fastigheten med adressen Kransen 5.

Exploatören behöver redovisa hur grovavfallshanteringen ska lösas på fastigheten med de krav på angöring som gäller innan detaljplan antas.

VA, dagvatten och skyfall**Teknisk bedömning**

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

Kretslopp och vatten har inga synpunkter.

Information till exploatör**Avfall****Grovavfall**

Exploatören behöver redovisa hur grovavfallshanteringen med angöring 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. Grovavfallshämtning ska ske med dragväg högst 10 m från soprumsdörr till bakkant sopbil.

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 från mitten av miljörum till sopbilens bakkant.

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 samband med kommande bygglovsansökan ska exploatören redovisa en fungerande avfallshantering och angöring 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. 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 checklistan *Förebygg avfall i flerbostadshus*.

VA

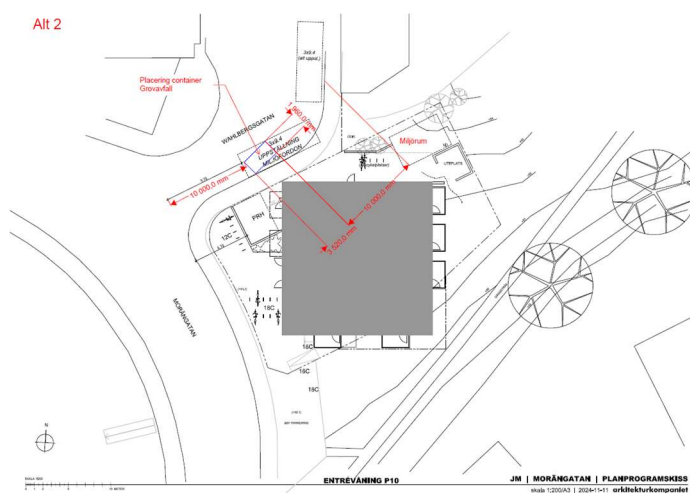
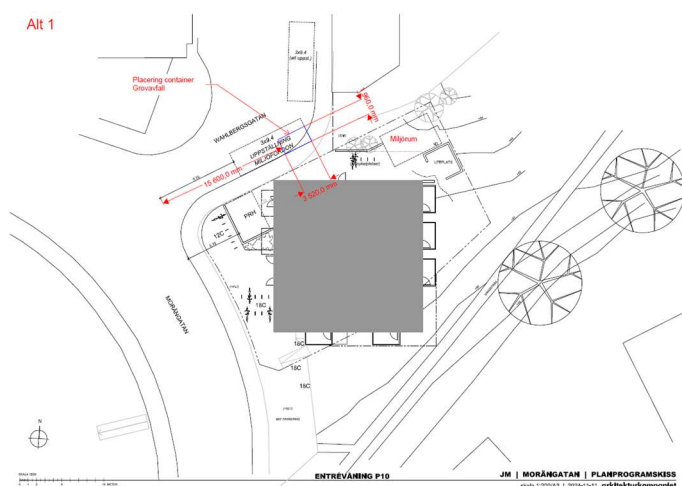
Allmänna avloppsnätet i området är kombinerat, vilket innebär att dag- och spillvatten leds bort i samma ledning. Därför krävs extra hänsyn vid anslutning till det allmänna nätet.

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:

Exploatören (JM) har haft kontakt med kretslopp och vatten gällande grovavfall. Det har varit svårt att hitta en lösning inom kvartersmark men de har nu fått medgivande på att ställa upp container inom uppställningsytan för miljöfordon.

Se alternativ i bilderna nedan.



5. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inga synpunkter att framföra.

Kommentar:

Noteras

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete och har inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

7. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid granskning 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.

Kommentar:

Noteras

8. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen tillstyrker rubricerat förslag till detaljplan då behovet av kommunal service ej ökar.

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

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.

Staden har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som framfördes i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2024-07-02 gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

10. Lantmäterimyndigheten

Enligt samrådsredogörelsen har plankarta och planbeskrivning uppdaterats utifrån

Lantmäteriets (Lantmäterimyndighetens) synpunkter under samrådet.

Myndigheten noterar att detta inte skett avseende synpunkt på text i Planbeskrivningen, i stycket ”Detaljplan” numera på s 26 och inte heller i stycket ”Förändrad fastighetsindelning” numera på s 53.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Justering har gjorts på sidan 26 och sidan 53 i planbeskrivningen.

11. Swedavia

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

Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Kobersgatan

Hoppas att lägenheterna blir för aktiva studenter. Lågkostnadsboenden runt omkring har dragit med sig människor med en negativ inverkan på området...

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen kan dock inte reglera vem eller vilka som kommer att hyra eller köpa lägenheter i det kommande bostadshuset.

13. Boende på Kobersgatan

Jag har en synpunkt över parkeringsplatser. Kommer fler lägenhetshus kräver det fler parkeringsplatser i området. Jag anser det viktigt att lyfta då det redan är svårt med parkering i området, framförallt med månadsparkering och gratisparkering. Tycker det är viktigt att ha med i åtanke för bygget.

Kommentar:

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 enligt gällande krav ska tillskapas. Angöring planeras ske från allmän platsmark.

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 skälig utsträckning och förslaget uppfyller 8 kap. 9 § PBL avseende parkering

14. Boende på Kobersgatan

Fastighetsägaren till Bagaregården 32:12 har studerat olika alternativ avseende placering, volym och antal lägenheter. Om planområdet skulle ha begränsats till enbart mark inom fastighet Bagaregården 32:12, är det inte möjligt att uppföra en byggnad med samma placering och volym som de befintliga punkthusen vid Wahlbergsgatan. För att detta ska kunna ske har planområdet utökats söderut, så att en mindre del av stadens mark införlivas. Det är mark som tidigare var planlagd som allmän plats/park och som nu ingår i kvartersmarken. Ytan motsvarar ca 45 kvm, är ca 6 meter bred och ligger i anslutning till ett grön- och gångstråk. Stråket är uppskattat av de boende i närområdet. Ianspråktagandet av marken kommer att ha en påverkan på gång- och grönstråket, både rent ytmässigt, och också upplevelsemässigt. I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden.

Faktaunderlaget känns relevant och tydligt, däremot kan man fundera över den analys som är gjord. Våra synpunkter på analysen listas nedan:

1. Bilarna som kör på Morängatan har delvis skymd sikt.
2. Boende i Strömmensberg med omnejd har redan idag svårt att hitta parkeringsplatser och att bygga 55 lägenheter till där man förutsätter att ingen kommer att behöva ha bil känns inte rimligt.
3. 55 cyklar är väldigt många och ska dessa ställas utanför byggnaden så finns det en stor möjlighet att detta kommer att skapa bekymmer för de boende och de som ska passera byggnaden.
4. Detta känns som en utopi och inte verklighet. Vi boende i Strömmensberg har till exempel efterfrågat cykelbana då vi idag cyklar på gatan. Detta har inte varit en prioriterad fråga för Göteborg eftersom man lagt alla pengar på pendelcykelbanor. De yngre barnen behöver således cykla på trottoarerna eftersom bussar och bilar har delvis skymd sikt med hänsyn till både kurva och höjparti.
5. Buss 62 Redbergsplatsen- Strömmensberg-Skår går en gång i halvtimmen dagtid.
6. Byggnadens entréer placeras ut mot gatan. Är detta lämpligt m.h.t. att det är delvis skymd sikt för bilister och bussar. Entrén bör snarare förläggas på Wahlbergsgatan.
7. Precis som ni skriver är det väldigt ont om grönområden i Strömmensberg. De lilla vi har är väldigt värdefulla för oss boende. En ökning med 55 lägenheter ökar

dessutom belastningen. Grönområdet har delvis redan minskats i och med den nyare byggnaden med hyresrätter på området där branddammen tidigare låg. Hur detta kunde beviljas är får oss en gåta med hänsyn till bland annat svårsläckta bränder i samband med ökningen av elfordon, elcyklar och elsparkcyklar tillsammans med förtätning, men också med hänsyn till kris och krig.

8. Det råder brist på studentbostäder, men ni kan inte garantera att det blir just detta. Gissningsvis blir bostäderna lite för dyra för studenter och istället blir det kapitalstarka som vill bo hyfsat centralt som bosätter sig i lägenheterna. Kanske även med ett bilbehov som är större än studenters.

9. Ni anger att det generella behovet för Bagaregården idag framför är allt bostäder i större storlek, för att gynna kvarboende vid exempelvis familjebildning och för en mer varierad åldersspridning i området. Varför inte bygga färre större lägenheter, så att det kan bli en större variation? Det finns då familjer med mindre lägenheter i övriga hus som har möjlighet att byta till större lägenheter och bo kvar i ett område där man trivs. En livsmedelsbutik är på väg att öppna vid Kransen, vilket även möjliggör ett närliggande postombud? Bygg på Morängatans vård – och omsorgsboende med några våningar och möjliggör för studenter och äldre att ha halva byggnaden var. Det skapar också en flexibilitet som gynnar området i stort och Göteborg.

10. Se punkt 7.

11. Ni har helt missat att det förändrade världsläget innebär att fler skyddsrum behöver planeras och byggas. Denna nya byggnad har vad vi kan se 0 skyddsrum.

12. Det förändrade världsläget borde rimligtvis innebära att man satsar MINDRE på förtätning av bostadsområden med tanke på rasmassor, bränder och behov av flyktvägar. Klimatförändringen innebär även den att större hänsyn behöver tas till vegetation och träd för svalkning samt grönområden för fördröjning av nederbördsmängder. Dagens dagvattensystem är inte i ok skick. Vi har påtalat flertalet gånger till Göteborgs stad att man behöver se över ledningsstråken då Morängatan har en pågående underminering invid dagvattenledningar både i korsningen vid Storhöjdsgatan samt nedanför fartguppet i närheten av korsningen med Sofiagatan. Återkommande lagningar har behövts för de hålor som uppstår.

13. Bättre access för blåljus för att rädda liv. Dvs. större avstånd mellan fastigheter/hus och lägre byggnader möjliggör att räddning kan ske med mindre avancerade stegfordon.

14. Om fastigheten har parkeringsmöjlighet/garage kan det användas som skyddsrum i kris och krig.

15. Med tanke på världsläget borde även MSB ha möjlighet att yttra sig.

16. Det står ingenstans vilken upplåtelseform som avses varför allt snack runt känns som dimridåer, ett orealistiskt önsketänkande. Det förefaller som detta är en

dimridå för att ta fram mycket dyra övernattningslägenheter som kommer att innebära ett ENORMT tryck på parkeringssituationen i området.

Kommentar:

Gällande skymd sikt så har inte Stadsbyggnadsförvaltningen några uppgifter om att detta är ett problem för genomförandet av detaljplanen. Föreslagna entréer, parkeringslösningar etc. har granskats av tjänstepersoner med trafikkompetens på expolateringsförvaltningen.

I planen föreslås p-tal 0 gälla för bilparkeringsplatser. Parkeringstal 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 enligt gällande krav ska tillskapas. Angöring planeras ske från allmän platsmark.

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 skälig utsträckning och förslaget uppfyller 8 kap. 9 § PBL avseende parkering.

Antalet platser för cykelparkering är beräknat på "Anvisningarna till Riktlinjer för mobilitet- och parkering i Göteborgs Stad. Se mer i utredningen *Mobilitets- och parkeringsutredning för detaljplan för bostäder vid Morängatan*. För studentbostäder är startvärdet för cykelparkering 1 cykelplats per lägenhet och ytterligare 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelparkeringar föreslås i huvudsak anordnas i källarplan av byggnaden

samt delvis utanför byggnaden, illustration av detta finns i dokumentet planprogramhandling.

En anledning till att det inte tillåts större lägenheter i byggnaden är på grund av att det är brist på kommunal service i form av förskola och skola i området, se grundskolenämndens svar under punkt 2.

Planbestämmelsen v₁ anger att *Lägenheternas storlek är max 35 m² BOA*. Det finns därmed inte möjlighet att bygga större lägenheter med förslaget till detaljplan. Plan- och bygglagen ger inte möjlighet att styra upplåtelseform av lägenheter så som hyresrätt eller bostadsrätt. I och med att detaljplanen främst avser privat mark och inte har markanvisats så har det inte heller funnits möjlighet att ställa krav på upplåtelseform via markanvisning. Utifrån parkeringsförutsättningarna som beskrivs ovan kan det dock vara svårt att tillskapa andra former av lägenheter än studentlägenheter.

Varken Plan- och bygglagen eller Boverkets byggregler kräver att skyddsrum byggs. Stadsbyggnadsförvaltningen har således inte möjlighet att kravställa skyddsrum. Det finns dock inget i detaljplanen som hindrar byggherren från att utforma byggnaden med exempelvis ett skyddsrum i källaren.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap finns inte med bland de förvaltningar och myndigheter som kan eller ska remitteras vid samråd och granskning av detaljplaner.

Räddningstjänsten i Göteborg har lämnat följande kommentarer:

”Så länge detta nya hus inte påverkar utrymningsmöjligheterna från det andra flerbostadshuset bredvid (om RSG:s stegutrustning skall användas där) samt att utrymningsmöjligheter från detta nya hus möjliggörs med eller utan RSG:s stegar så har RSG inget att erinra emot det. Observera att utrymningsmöjligheter avgörs inte i detaljplaneskedet utan inför starbesked så det är längre fram i kommande byggprocess.

Brandvatten, elbilar m.m. Man framför oro avseende detta. RSG:s kommentar: Det finns gott om brandposter i området. Ofta har man på senare tid sett spektakulära och svårsläckta bränder i elfordon m.m. i media på senare tid. Dock kan man inte säga att dessa bränder är särskilt vanliga men det stämmer att de kan vara svårsläckta. Vattentillgången i området ser ut att vara god så det faktum att en brandvattendamm blivit borttagen påverkar inte en eventuell insats. Brandvattendamm i perspektivet krig och kris är en annan fråga som vi inte kan kommentera här.”

Gällande synpunkten om dagvatten, se kretslopp och vattens svar under punkt 4 samt utredningen *PM Dagvatten och skyfall Planarbete för bostäder vid Morängatan (Bagaregården 32:12) inom stadsdelen Bagaregården 2024-09-13*.

Övriga

15. Boende på adress Galileisgata 19

Undrar varför det inte byggs höghus vid Galileisgata? Vid Lidl finns parkeringshus och för de äldre som vill bo där finns spårvagn, flexbuss och stombussar. Allt finns här samt billig och bra butik för de med funktionsnedsättningar.

Kommentar:

Denna detaljplan rör området vid Morängatan 5 i stadsdelen Bagaregården. Detaljplanen har startat upp då en den privata fastighetsägaren (JM) önskat utveckla fastigheten så att ett högre bostadshus kan uppföras. Det finns inte möjlighet att studera bebyggelse vid Galileis gata inom ramen för denna detaljplan.

Galieliesgata och Gärdsås torg där Lidl ligger är dock utpekade som en lokal tyngdpunkt i stadens översiktsplan. Det beskrivs att området kan kompletteras med verksamheter och bostäder.

Från Göteborg stads översiktsplan:

Gärdsås torg

Befintlig lokal tyngdpunkt

Rekommendation

Tyngdpunkterna ska stärkas för att staden ska gå mot en mer flerkärnig struktur. Täthet och funktionsblandning ska eftersträvas för ökat lokalt kundunderlag. Beroende på tyngdpunktens förutsättningar ska den kompletteras med bostäder och/eller verksamheter. Där behov finns ska stadsstrukturen stärkas och utvecklas för att bättre stödja tyngdpunkten, inom närområdet men även i relation till andra delar av staden. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platsen tillgänglig för närboende.

Handel och service ska samlas så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet som stärker handels- och mötesplatser. Livsmedelsbutiker bör lokaliseras i det mest tillgängliga läget som ankarbutik och dragare för andra verksamheter. Ny kollektivtrafik ska planeras så att det stärker tillgängligheten till tyngdpunkten.

Det kan därmed bli aktuellt att utveckla området och komplettera med fler bostäder där i framtiden.

16. Nätverket Yimby Göteborg

Allmänt

Yimby Göteborg ser positivt på ambitionen att ersätta den låga 1970-talsbyggnaden på Morängatan med en ny och högre, som planeras hysa 39-55 smålägenheter (max 35 kvm vardera). Detta menar vi innebär en bättre

användning av marken än i dagsläget. Samtidigt leder det dock även till att Strömmensberg blir mer av en monokultur (bostadsområde/sovstad) då en befintlig byggnad för kontor/verksamheter försvinner, vilket inte är helt oproblematiskt sett till stadsliv och funktionsblandning.

Synpunkter

I planen föreslås ett punkthus i åtta våningar, som utgår från – och tillika förstärker – den funktionalistiska planstrukturen uppe på Strömmensberg. I våra diskussioner framkommer här två linjer: i den första ses den befintliga strukturen och kontexten som ett problem i sig, och det föreslagna punkthuset innebär blott mer av samma. I stället borde det byggas ett gathus med brandgavlar på platsen, och på så vis förbereda för en framtida kvartersstruktur.

Den andra linjen kommer vi att utveckla mer ingående, och utgår från att ta fasta på det befintliga sammanhanget, bygga vidare inom dess egen logik. Ser man till huvudstråket i Sofiagatan, som i mångt och mycket övergår i Morängatan, finns envåningslängor med verksamhetslokaler placerade mot gatan och bostadsbebyggelse innanför.

Det föreslagna punkthuset på Morängatan ligger vid en gata med genomfart ner mot Bagaregården, och även viss kollektivtrafik. Det är lite av ett huvudstråk, i den mån man kan tala om något sådant, givet läget uppe på berget. Därför blir ett punkthus renodlat för bostadsändamål en suboptimering, och ett missat tillfälle att stärka den tillstymmelse till lokalt stadsliv som redan finns uppe vid Kransen på Strömmensberg. Förslaget ansluter inte heller till platsens grammatik med lokallängor längs huvudstråket och bostäder bakom, utan snarare till de friliggande punkthusen på höjderna.

Med avseende på stadsliv och funktionsblandning vore det önskvärt med en verksamhetslokal i bottenvåningen, inte minst sedan en byggnad med arbetsplatser rivs för att möjliggöra detta projekt. Tillförseln av nya bostäder borde ge ett stärkt underlag. Den triangulära ytan mellan byggnad och trottoar skulle potentiellt kunna användas för uteservering. Men ytan skulle även kunna hysa en utbyggd bottenvåning, som ansluter till områdets lokallängor rent uttrycksmässigt, och även skapar lite av ett fondmotiv, sluter gaturummet och bidrar till ett intressantare blickfång.

Om man dock framhårdar i att suboptimera och utveckla ett bostadsområde snarare än en stadsdel, genom att som i förslaget avstå från verksamhetslokal i bottenvåningen, skulle man åtminstone kunna förlägga husets gemensamhetslokaler till detta avsnitt. Kanske ett hobby- eller mötesrum för de boende? Någonting som synliggör mänskligt liv för den förbipasserande på gatan.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Därmed bör uppförandet av en ny

byggnad inom planområdet beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra stora negativa konsekvenser på områdets karaktär och kulturhistoriska sammanhang. Byggnaden bör anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

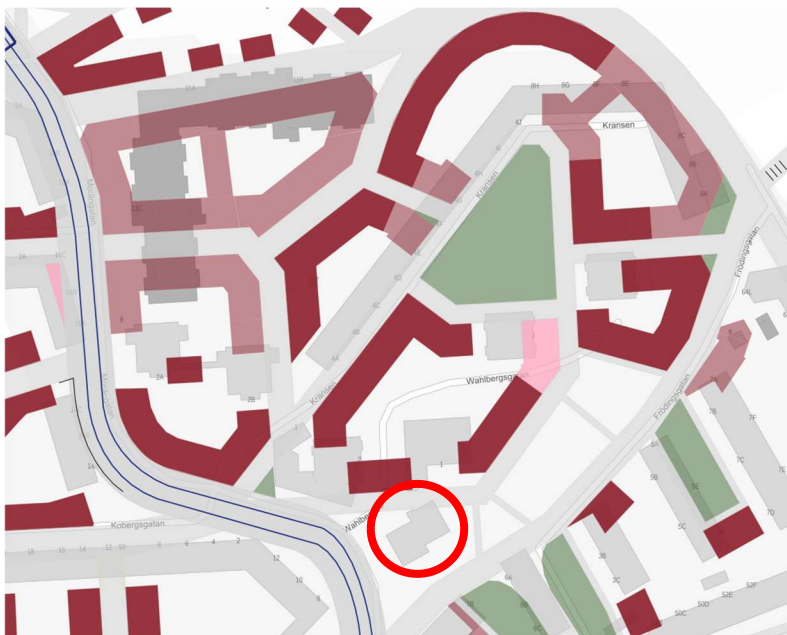
Byggnaden som föreslås hämtar sin form och skala från de omgivande punkthusen och samspelar med gruppen på både långt och nära håll.

Volymen är ett enkelt rätblock krönt av ett symmetriskt sadeltak. Symmetriska och harmoniska fasader med en tydlig uppglasad entré mot Morängatan, och en markerad sockel där huset möter marken. Fasaderna är släta av exempelvis puts och taket täckt av tegel eller plåt. Färgsättningen föreslås bli en jordartsfärgad kulör, alternativt en mildare grön kulör.

Utifrån detta resonemang bedöms utformningen lämplig för platsen. Ett alternativt förslag i form av gathus med brandgavlar har därför inte studerats.

Göteborgs utvidgare innerstad

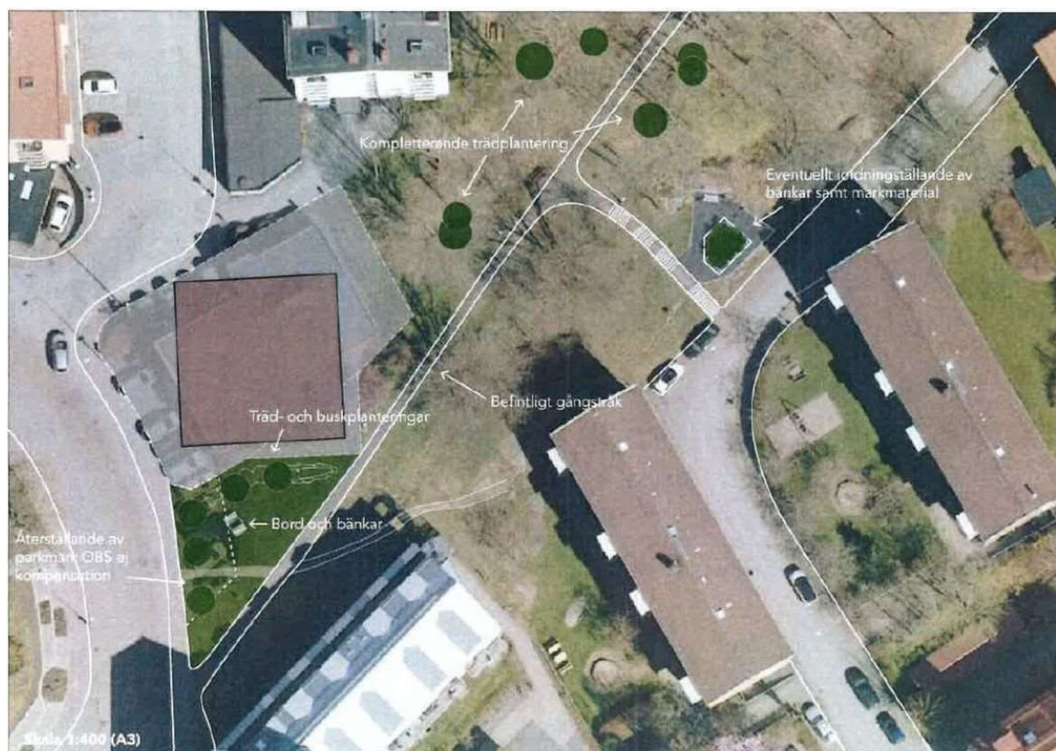
Planområdet angränsar till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planområdet ligger i anslutning till Förslag till Göteborg utvidgade innerstad, men någon specifik volym eller stadsform föreslås inte inom det aktuella planområdet. Förvaltningens bedömning är att förslaget är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad då det innebär förtätning i ett område som illustreras som möjligt att pröva för förtätning. Planområdets storlek (ca 660 m²) innebär att det inte finns någon möjlighet att få plats med ett slutet eller delvis slutet kvarter på platsen. Planområdets placering och utbredning bedöms inte påverka andra illustrerade kvarters- eller byggnadsformer.



Röd ring visar planområdet.

Frågan om lokal i bottenvåningen har diskuterats med exploatör under planarbetet. Exploatören ser dock inte att det finns förutsättningar att bedriva någon typ av verksamhet i bottenplan i detta läge. Det har inte heller kommit något politiskt yrkande under planarbetet gällande att säkerställa lokal i bottenvåningen med planbestämmelser. Därför har användningen reglerats till bostadsändamål. Precis som det beskrivs i yttrandet finns det möjlighet att placera gemensamhetslokaler, hobbyrum eller mötesrum i bottenvåningen. Dessa funktioner bedöms rymmas inom användningen bostäder.

Den triangulära ytan mellan byggnad och trottoaren som yttrandet beskriver som en potentiell yta för uteservering kommer att behöva användas för att säkerställa angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade. Ytan nedanför byggnaden där det finns parkeringsplatser idag kommer dock att återställas till parkmark och bord och bänkar kommer att placeras på den. Se bild nedan som redovisar återställande och kompensationsåtgärder.



Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att texter i planbeskrivningen har uppdaterats utifrån lantmäteriets synpunkter. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Emily Eidevåg
Planarkitekt

Bilaga 1 - Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsförvaltningen

Kretslopp och vatten

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Socialförvaltningen centrum

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg energi

Namnberedningen

Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsledningskontoret, planering och analys

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Lantmäterimyndigheten

Swedavia

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som yttrat sig i ärendet

Övriga

Nätverket Yimby

En boende på Galileisgata

Bilaga 2 – Länsstyrelsens granskningsyttrande



Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-02-10 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.

Staden har på ett godtagbart sätt hanterat de synpunkter som framfördes i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2024-07-02 gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Beslutande

Företrädare för natur och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Natur- och vattenavdelningen, Stina Schött
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson