



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-24

SBN 2024-06-18

Diarienummer SBF-2023-00064

(LIS diarienummer 0304/22)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

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

Antagande av detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden, upprättad den 2024-02-14 och reviderad den 24 maj 2024.

Sammanfattning

Granskning av förslaget till detaljplan har genomförts. Kvarstående synpunkter 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.

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.

Ändringar av redaktionell art har skett efter granskning. Ändringarna består i huvudsak av förtydliganden i planbeskrivningen, förtydligande av placering av planbestämmelser på plankartan och justering av text i planbestämmelse.

Förvaltningen föreslår att detaljplanen antas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

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

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Gestaltningssidé
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet berör antagande av detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-06 att låta granska detaljplan för bostäder vid Överstegatan. Granskning har hållits under tiden 2024-02-21 – 2024-03-13. Förslaget till

detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten gällande översiktsplanen, korrigering av placering av planbestämmelser på plankartan och ett ord har strukits från en planbestämmelse.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- I planbeskrivningen har ett förtydligande gjorts gällande vad översiktsplanen anger avseende handel och aktiva bottenvåningar för att det tydligare ska framgå att det finns motiv för att ha med användningen centrumändamål.
- Bestämmelsen e1 och v1 flyttas på plankartan så att det tydligare framgår att de gäller inom hela användningsområdet.
- För att planbestämmelserna s₁ och b₃ ska bli tydligare så har de ändå korrigerats så att både s₁ och b₃ anger ovanför plan 1. Ordet souterrängplan stryks därmed från bestämmelsen s1.

Ärendets handläggning

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

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-12-13	att godkänna startplan för år 2022 där detaljplanen ingår som planbesked för bostäder vid Överstegatan (Lunden 61:7) inom stadsdelen Lunden
SBN 2023-05-23	att genomföra samråd om detaljplanen
SBN 2024-02-06	att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

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

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

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

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

Planområdet berörs av *Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys*, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. I stadsplaneanalysen illustreras en byggnadsvolym som är längre och som korsar Överstegatan (se bild nedan). Om en byggnad skulle korsa Överstegatan skulle det innebära att det blir svårt att lösa angöring och sophämtning för befintlig och ny bebyggelse. En byggnadsvolym som byggs samman med gaveln på lamellhuset på Överstegatan hade även inneburit att dagsljusförhållandens för befintliga lägenheter hade påverkats ytterligare. Ansökan om planbesked har enbart avsett fastigheten Lunden 61:7 och någon utbredning över kommunens gatumark har inte prövats. Detaljplanen medger en förtätning på en enskild fastighet (Lunden 61:7) fastigheten är drygt 400 m² stor. Förvaltningens bedömning är att det inte går att pröva kvartersbebyggelse på platsen med hänsyn till fastighetens storlek och att planområdet är placerat mellan två befintliga byggnader. Ett punkthus bedöms i detta fall vara ett bättre alternativ till förtätning i området än den illustrerade volymen i Göteborgs utvidgade innerstad.



Figur 1. Utsnitt från historisk stadsplaneanalys.

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

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

Under samråd och granskning har det inkommit synpunkter på förslaget från boende i närområdet och berörda förvaltningar. 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.

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

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

Omfattning av avvikelser som kan godtas i olika områden

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

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

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

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

Sammanfattningsvis kan sägas att för att tillgodose flertalet av synpunkterna, hade det krävts en kraftig sänkning av föreslagen nockhöjd, alternativt att planarbetet avbröts. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora allmänna behovet av bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, skuggpåverkan och viss minskning av dagsljus. Synpunkter som rör skala, insyn, skuggning och dagsljus har därför inte tillgodosetts.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- I planbeskrivningen har ett förtydligande gjorts gällande vad översiktsplanen anger avseende handel och aktiva bottenvåningar för att det tydligare ska framgå att det finns motiv för att ha med användningen centrumändamål.
- Bestämmelsen e1 och v1 flyttas på plankartan så att det tydligare framgår att de gäller inom hela användningsområdet.
- För att planbestämmelserna s₁ och b₃ ska bli tydligare så har de ändå korrigerats så att både s₁ och b₃ anger ovanför plan 1. Ordet souterrängplan stryks därmed från bestämmelsen s1.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan