
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-11-06

BN datum: 2022-12-13

Diarienummer: 0349/13

Aktbeteckning: 2 -5568

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

E-post: sirpa.antti-hilli@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Viktor Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 9 februari 2021 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 24 februari 2021 – 23 mars 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak anpassning till omgivningen och kulturmiljövärden. Flera av de som yttrat sig uttrycker en oro för påverkan på grönstrukturen i området samt för minskad tillgång till friytor både inom planområdet och totalt sett i Johanneberg. Angränsande park befaras påverkas negativt i form av att växtlighet skadas och att det blir mer skugga. Storleken på den tillkommande byggnaden ifrågasätts, utsikt och skuggförhållanden är några argument. Flera ifrågasätter även behovet av fler studentbostäder i Johanneberg och anser att fler bostäder av denna typ minskar blandningen i Johanneberg. Socialförvaltningen efterfrågar en tydligare redovisning av hur det sociala perspektivet beaktats genom processen samt lyfter sociala aspekter som önskas hanteras på ett tydligare sätt.

Inkomna yttranden har föranlett en upplysning om särskilda restriktioner avseende sprängning och pålning i närheten av berganläggning i plankartan. I planbeskrivningen har VA- och dagvattenhanteringen förtydligats och mindre justeringar av redaktionell karaktär gjorts. Efter granskningen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram i syfte att redogöra för den samlade föroreningsituationen.

Kvarstående erinringar finns från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och övriga privatpersoner.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret ser positivt på möjligheten att åstadkomma fler studentbostäder vilket det råder brist på i Göteborg. Planförslaget är baserat på ett bebyggelseförslag som innehåller både enrumslägenheter och trerumslägenheter, vilket bidrar till att öka möjligheten för studenter med olika livssituation att bosätta sig. Projektet är även beläget nära Chalmers och lämpar sig därmed bra för studentbostäder.

Projektet omfattar ingen allmän plats. I anslutning till projektet finns allmän platsmark som förvaltas av park- och naturförvaltningen och trafikkontoret. Eftersom förskolan har utgått och ingen parkmark tas i anspråk uppkommer inga kostnader för kompensations- eller trafikåtgärder.

Ett genomförande av detaljplanen innebär sannolikt att angränsande grönområden, såsom Johannebergsparken, får en ökad belastning. Därav kommer förstärkningsåtgärder att utföras för att få ett kvalitativt grönområde. Detaljplanens genomförandeekonomi visar ett positivt resultat.

Projektet omfattar fastigheten Johanneberg 24:1 vilken är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder som är exploatör. Ett tillägg till befintligt tomträttsavtal kommer att tecknas till följd av den ökade byggrätten. Ett exploateringsavtal kommer även att tecknas.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören får även utgifter för anslutning till allmänna VA-anläggningar, el och tele.

Fastighetsnämnden får ökade intäkter från ändrat tomträttsavtal med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder samt kostnader för förstärkningsåtgärder av angränsande naturområde.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuella utgifter för utbyggnad av vatten- avlopps- och dagvattenledningar. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Detaljplanens genomförandeekonomi visar ett positivt resultat.

Fastighetskontoret ställer sig positiv till projektet.

Kommentar:

Noteras.

2. Park- och naturnämnden

Helhetsbedömning

Förvaltningen ser positivt på planförslaget, vilket sedan samrådet har justerats och tagit park- och naturnämndens tidigare synpunkter i beaktande. Detta genom ett mindre intrång i Johannebergsparken samt att förslaget endast innehåller studentbostäder. Förvaltningen ser även positivt på att detaljplanen är med och bidrar till förstärkningsåtgärder på Högåsberget, i syfte att möta en ökad användning av park- och naturmark som följd av fler boende i området. Åtgärderna föreslås bland annat bestå av förstärkning av kopplingen mellan Johannebergsparken och Högåsberget, grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på bergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

Viktigaste synpunkterna utifrån styrdokument

Den prickade marken inom kvartersmark, som visar var det inte är tillåtet att placera en byggnad, behöver utökas så att etableringsområdet vid byggnation inte inkräktar på intilliggande parkmark. Förvaltningen bedömer att prickmarken behöver utökas inom fastigheten, mellan byggrätten och parkmark, så att det blir möjligt att uppföra byggnaden längs Viktor Rydbergsgatan utan att påverka parkens träd eller göra intrång på mark planlagd som allmän plats Park. Park- och naturförvaltningens riktlinje är att prickmarken behöver vara minst 4 meter bred mellan byggnadens fasad och parkmarkens gräns.

Synpunkter på planförslaget utifrån genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

Förvaltningen önskar vara delaktig i vidare bearbetning av planförslaget för att säkerställa hur allmän plats möter kvartersmark. Förvaltningen uppmuntrar till samordning i ett tidigt skede. Detta är viktigt både för att skapa trygga och tillgängliga utemiljöer, såväl som för att hitta hållbara lösningar för effektiv skötsel.

Kommentar:

Sen samrådet har byggrätten anpassats till att inte göra något intrång i Johannebergsparken. Storleken på föreslagen byggrätt har bedömts som lämplig på platsen. Den inordnar sig i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg på ett sätt som knyter an till båda stadsbyggnadsideal. Byggnaden avses bli återhållsam och inte ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Under byggskedet är utgångspunkten att minsta möjliga åverkan ska ske på parkområdet. Oavsett storlek på byggrätten går det inte att utesluta att det sker till viss del. Eftersom marken inom och angränsande till byggrätten till delar utgörs av berg i dagen och till delar av ett mindre jordlager på berg är bedömningen att påverkan som kan ske, är av mindre omfattning. Bedömning är att det går att återställa parken till nuvarande skick om påverkan skulle ske. Det åligger exploatören att åtgärda eventuell påverkan.

Efter det att yttrandet inkommit har samtal förts med Park- och naturförvaltningen och enighet har träffats i att fortsatt låta byggrätten ligga ca 1,4 meter från gränsen mot parkmark där det är som närmast. Park- och naturförvaltningen framhåller vikten av minimal åverkan på parken i byggskedet samt vikten av att få till förstärkningsåtgärderna på Högåsberget.

3. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet. Detaljplanen innebär en förtätning i befintliga miljöer där gatunätet inklusive kollektivtrafik, gång- och cykel är väl utbyggt. Kontoret ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende förutsatt att nedanstående synpunkter beaktas.

Tillgänglighet

Inom planområdet och dess närhet finns förutsättningar för att skapa fullgod tillgänglighet. Områdets topografi gör att det finns betydande lutningar på det allmänna gångvägnätet. Därför är det särskilt angeläget att utforma närmiljöerna med hög standard. De kopplingar som beskrivs till parken från gården är positiva då de kan ge nya förbindelsevägar med bättre lutningsförhållanden än det befintliga gångvägnätet.

Utformning

Gatuanslutning från planområdet till allmänna gatunätet sker i ny korsningspunkt något längre söderut än befintlig infart. Det finns inga hinder för detta under förutsättning att anslutningen projekteras och byggs för god sikt i korsning. Leveranser och lastning till lokal i bottenplan kommer enligt planbeskrivningen att ske från Viktor Rydbergsgatan.

På aktuell sträcka råder parkeringsförbud och gatan trafikeras av kollektivtrafik.

Utifrån storleken på lokalyta som möjliggörs enligt plan är det sannolikt att det blir ett relativt litet antal transporter varför det är mer lämpligt att dessa angör inne på gården tillsammans med övrig angöring och att gårdsmiljön utformas för detta.

Parkering

Cykelparkering löses inom fastigheten. Parkeringstalet för bil baserat på de illustrerade 78 lägenheterna ett behov om 3,9 parkeringsplatser. Dessa finns tillgodosedda inom befintlig bebyggelse inom planområdet samt inom planområdets direkta närhet. Tillgång till platser säkerställs enligt exploateringsavtal genom att nyttjanderättsavtal eller servitut tecknas.

Trafiknämnden får inga utgifter eller inkomster till följd av detaljplanen.

Kommentar:

Med nuvarande utformning kan transporter till en eventuell lokal i bottenvåning angöra från gårdssidan. Planbeskrivningen uppdateras med information om att leveranser och lastning till en eventuell lokal i bottenvåning ska ske från gårdssidan.

Den delen av parkeringsbehovet för bil som inte ryms inom planområdet kommer att säkerställas genom avtal med angränsande tomträttsinnehavare. Precis som tomträtten inom planområdet innehas tomträtten inom angränsande fastighet av SGS. SGS hanterar frågan internt.

4. Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning

eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planerings-skedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras. Se Kretslopp och vattens "Anvisningar för markarbeten".

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Till texten under rubriken Avfall i planbeskrivningen uppmanar vi att det förtydligas hur man planerar för att ta hand om avfallet från verksamheter i den planerade byggnaden. För närvarande nämns endast de boende.
- Plankartan, lägg till följande text under Upplysningar: "Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Särskilda restriktioner avseende sprängning och pålning gäller – se Kretslopp och vattens "Anvisningar för markarbeten".
- Planbeskrivningen, s.10, döp om avsnittet "Vatten, avlopp och dagvatten" till "Vatten och avlopp".
- Planbeskrivningen, s.16, döp om avsnittet "Dagvatten" till "Dagvatten och skyfall".
- Planbeskrivningen, avsnittet Dagvatten, sidan 17: Ta bort stycket "Befintlig privat kombinerad ledning som idag leder där ny byggnad föreslås kommer att behöva flyttas i samband med byggnation."

Ledningen texten syftar på är privat och bör ej ligga under avsnittet Dagvatten.

- Planbeskrivningen, avsnittet Vatten, avlopp och dagvatten, sidan 10: Ersätt stycket med "Fastigheten har anslutningspunkt för allmänt dricksvattennät i Richertsgatan och har anslutningspunkter för avledning av spill- och dagvatten till kombinerat avloppsnät i Richertsgatan samt Viktor Rydbergsgatan."
- Planbeskrivningen, avsnittet Vatten och avlopp, sidan 17: Ersätt första och andra stycket med *"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. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt."*
- Planbeskrivningen, avsnittet Tunnel, sidan 18: Lägg till information om att Trafikkontoret har en dricksvattenledning för brandvatten i Chalmerstunneln vilken korsar planområdets södra del.
- Planbeskrivningen, avsnittet Kommunens drift- och förvaltningsekonomi, sidan 25: Ersätt: "Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av VA-anläggningar." med "Kretslopp och vatten får intäkter i form av brukningstaxa och utgifter i form av drift av VA-anläggningar samt ränta och avskrivningar".

Kretslopp och Vatten delger även information riktad till exploatören angående avfallshantering, VA, dagvatten och skyfall.

Kommentar:

Exploatören får genom detta granskningsutlåtande kännedom om det som åläggs denne. Granskningsyttrandena vidarebefordras även i sin helhet.

Planbeskrivningen uppdateras med information om hur avfall från en eventuell verksamhet i bottenvåning ska omhändertas. På samma sätt som för de boende inom den tillkommande byggnaden, ska detta tas om hand i befintlig byggnad.

Plankartan uppdateras under Upplysningar med föreslagen text. Rubriksättning och text i planbeskrivningen uppdateras i enlighet med yttrandet.

5. Miljö- och klimatinämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan beaktas.

Markmiljö

Synpunkt från samrådet *"Miljöförvaltningen anser därför att en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras i syfte ge ett bättre underlag för bedömning av markområdets lämplighet för nybyggnation av förskola och bostäder."* kvarstår.

Det finns nu ett utlåtande om den före detta kemtvätten i närområdet, men någon översiktlig markmiljöundersökning har inte gjorts sedan samrådet. Den undersökning som behöver genomföras ska resultera i en samlad bedömning av föroreningsituationen och om planen bedöms genomförbar baserat på markmiljösituationen. Bedömningen ska alltså omfatta både den översiktliga markmiljöundersökningen och kemtvättsutlåtandet.

Dagvatten

Beskrivningen av dagvattenhanteringen i planbeskrivningen kan fortfarande förtydligas angående att *enklare rening* ska genomföras enligt dokumentet Reningskrav för dagvatten.

Kommentar:

En miljöteknisk markundersökning har efter granskningen tagits fram med syfte att redogöra för den samlade föroreningsituationen. I utredningen ingår även en samlad bedömning av om planen bedöms som genomförbar, som även beaktar kemtvättsutlåtandet. Utredningen har stämts av med miljöförvaltningen inför antagandet.

Miljöförvaltningen har meddelat att de bedömer att redovisade resultat från genomförda översiktlig riskbedömning från kemtvätt (Sweco, 2020) samt kompletterande markmiljöundersökning (Sweco, 2021-05-19) visar att aktuell föroreningsituation inom projektområdet Johanneberg 24:1 inte utgör något hinder för planerad byggnation av bostäder. Redovisade analysresultat visar på lätt förhöjda halter av bly och PCB 7 i ytliga jorden. Vid de planerade anläggningsarbetena för den nya byggnationen kommer dessa jordmassor avlägsnas enligt inlämnat underlag. Då halterna överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig

markanvändning (KM) bedöms arbetena som anmälningspliktiga enligt § 28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). En anmälan ska inlämnas i god tid före markarbeten påbörjas till miljöförvaltningen.

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med den miljötekniska markundersökningen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att det krävs *enklare rening* av dagvatten i enlighet dokumentet Reningskrav för dagvatten.

6. Kulturnämnden

Den aktuella planen berör ett område av riksintresse för kulturmiljö, som handlar om folkhemmets funktionella stadsbyggande i Övre Johanneberg med väderstrecksorienterade lamellhus i bergig naturmiljö.

Kulturförvaltningens synpunkter gällande påverkan på riksintresset framfördes i ett tjänsteutlåtande under ärendets samrådsskede. En skillnad mot det förra planförslaget är att det nu bara ska byggas studentbostäder och inte någon förskola, vilket inte påverkar kulturmiljön. Kulturförvaltningens synpunkter sedan samrådsskedet kvarstår därför. Eftersom påverkan är marginell har kulturförvaltningen inget att invända mot planen.

Kommentar:

Den planerade byggnaden bedöms på ett lämpligt sätt uppfylla behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt ligga i linje med kommunens politiska ställningstagande kring utbyggnadsplanering och viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen.

Den befintliga bebyggelsen i övre Johanneberg bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att kulturmiljön, med placeringen av byggnaderna och inslaget av natur mellan dem, går förlorad. Boendekvaliteten i Johanneberg bedöms därtill fortsatt bli god.

Platsen där byggnaden planeras ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg som dels består av ett större sammanhängande grönområde, dels innehåller byggnader som utgör solitärer i sina arkitektoniska uttryck. Den nya bebyggelsen ska gå att avläsa som ett tillägg i den historiska miljön, samtidigt som den inte ska ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden bedöms uppfylla detta samt knyta an väl till befintlig byggnad inom fastigheten, både i form av volym, fasad- och takutformning. Byggnadens volym, placering, fasad- och takmaterial knyter även an till delar ur både övre och nedre Johannebergs stadsbyggnadsideal. Utformningen av byggnaden prövas även i bygglovet, i vilken anpassningen till kulturmiljön ingår.

7. Idrotts- och föreningsnämnden

Har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

8. Socialnämnden Centrum

Förvaltningen ser positivt på de förändringar som gjorts sedan samrådsskedet då minskningen av planområdet innebär att parkmark inte ska tas i anspråk. I detta granskningsskede vill förvaltningen särskilt lyfta synpunkterna nedan. Socialnämnd Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Viktor Rydbergsgatan vid beaktande av synpunkter.

Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA)

Stadens verktyg för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser ska möjliggöra för en kontinuerlig process med en röd tråd från inventering, åtgärdsförslag och konsekvenser, vilket förvaltningen inte fullt ut ser i planförslaget. Inspel från inventering behöver omhändertas och leda till konkreta åtgärder med ansvarsfördelning mellan berörda parter.

Till samrådsskedet syftade ”PM målkonflikter och konsekvenser” till att belysa och redogöra för avvägningar som gjorts. Stora förändringar har därefter skett inom planen och underlaget finns inte uppdaterat eller bilagt planhandlingarna inför granskningen. När detaljplanen har omarbetats har det blivit svårare att följa processen och se den röda tråden kopplat till de sociala perspektiven.

Bostäder och verksamheter

Det är positivt att det planeras för olika stora studentbostäder inom detaljplanen, även större så kallade kompislägenheter. Däremot kan fortfarande merparten av de tillkommande bostäderna inte anses bidra till en ökad variation i området då Johanneberg idag präglas av många studentbostäder och ett bostadsbestånd med många små lägenheter.

Detaljplanen möjliggör för lokal i bottenvåningen vilket kan bidra till en mer levande gatumiljö. För att öka liv och rörelse under dygnets alla timmar är det positivt om det kompletteras med fler målpunkter för olika målgrupper. I området är studenter en stor målgrupp och att komplettera med fler utåtriktade verksamheter för allmänheten kan behövas. I Johanneberg finns inget lokalt torg, vilket ställer krav på att liknande platser finns i stadsdelens bostadsområden, för att skapa fler möjligheter till samspel i den offentliga miljön.

Boendemiljö

Gårdens utemiljö beskrivs bli bättre till följd av förbättrad luft- och bullermiljö. Däremot blir det en skuggpåverkan från tillkommande byggnad, vilket inte problematiseras.

De befintliga bostäderna inom fastigheten får enligt planförslaget mindre yta för utevistelse på kvartersmark. Sedan samrådet har även antalet bostäder ökat från omkring 50 till uppskattningsvis 78, ett tillskott som ökar efterfrågan på gårdens ytor samtidigt som delar av gårdsmiljön försvinner. På så sätt ökar konkurrensen om tillgången till bostadsgården, såväl som till den intilliggande parken, vilket ställer högre krav på kvalitet. Att tillgodose olika behov såsom platser i sol respektive skugga, för avskildhet och möten, blir viktigt att beakta inför ett genomförande.

Parker och grönytor

Efter förskolan strukits ur planförslaget sker inget intrång i Johannebergsparken men parken påverkas fortfarande av tillkommande bebyggelse vilket behöver belysas. I området för detaljplaneförslaget finns träd, grönska och berg i dagen. Till skillnad från lekplatsen kan dessa miljöer innehålla värden och utgöra en mindre tillrättalagd lekmiljö av naturkaraktär, som skulle kunna vända sig till äldre barn. Utmed Viktor Rydbergsgatan försvinner grönska och kopplingen mellan västra och östra delarna av Johannebergsparken kan komma att påverkas negativt. Ianspråktagande av grönska, som har såväl visuella värden som lekvärden, blir negativt både för boende i närområdet idag samt för inflyttande studenter. Att arbeta med kompensatoriska åtgärder kan vara ett sätt att hantera förlorade värden på platsen.

Förvaltningen ser även en risk att gränsen mellan offentligt och privat förskjuts. Även om tillkommande bostadshus hamnar utanför parkens faktiska gränser kan det upplevas som att ytan närmast huskroppen hör mer till byggnaden än parken. Byggnadens skuggeffekter drabbar även parken negativt.

Kommunal service

Enligt planbeskrivningen finns det gott om samhällsservice i planområdets närhet, vilket är korrekt men riskerar att feltolkas. Närhet till service som redan är hårt belastad skapar inte en god tillgång till exempelvis förskola och skola. Den karta som visar kommunal service i området visar en stor geografi. Det blir en tydlig skillnad jämfört med planbeskrivningen i tidigare skede där underlag från dialog tillåtit ta mer plats. Dessa underlag möjliggör för att fånga upp en bredd av målpunkter och fångar det lokala på ett bra sätt anpassat till närområdet.

Bostäderna inom den aktuella detaljplanen riktas till studenter och innebär i sig ett litet underlag för kommunal service såsom förskola och skola. I Johanneberg pågår flera förtätningsprojekt som tillsammans ökar trycket på kommunal service och offentliga ytor varpå förvaltningen önskar att den samlade bilden av tillkommande behov analyseras och omhändertas.

Kommentar:

Detaljplanearbetet startade 2013. Hur kommunens rutiner i arbetat med SKA och BKA är idag, var vid den tidpunkten inte helt klara och framarbetade. Rutiner för dokumentation av arbetet med dessa frågor, var inte heller entydigt. Till följd av det finns det inte den dokumentationen som är gängse idag. Sociala förutsättningar på platsen och konsekvenser av planförslaget har dock genomfört arbetet och de viktigaste aspekterna finns presenterad under rubrikerna Sociala aspekter (både under Planens syfte och förutsättningar och Detaljplanens innebörd och genomförande) och Sociala konsekvenser och barnperspektiv i planbeskrivningen. Kartan i planbeskrivningen över kommunal service har kompletterats med information om mataffär samt om hur grönområden i planområdets närhet används. Informationen är hämtad från kartan i samrådsversionen av planbeskrivningen.

Storlek på lägenheterna är inget som regleras i detaljplanen, storleken på lägenheterna i den tillkommande byggnaden kan därför komma att skilja sig från det som illustrerats i underlaget till detaljplanen. Den sammanvägda bedömningen är, oavsett vilken storlek bostäderna får, att det är angeläget att få till fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, eftersom det råder stor brist. Bebyg-

gelsen ligger dessutom i linje med kommunens viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. Den aktuella fastigheten lämpar sig bättre för studenter än andra, med tanke på att det är svårt att åstadkomma lekytor i utemiljön inom fastigheten.

Möjligheten till lokal i bottenvåning baseras på den politiska viljeinriktningen om levande bottenvåningar. Det medför de fördelar som framhålls i yttrandet. Det är inte en bindande reglering kring lokal i bottenvåning eftersom det inte går att garantera att det finns ett underlag för etablering av verksamhet.

Bedömningen har gjorts att det finns tillräckligt med grönytor i närområdet, både för befintliga invånare och tillkommande. De försämringar som sker i utemiljön i direkt angränsning till den nya byggnaden bedöms vara acceptabla då närliggande områden erbjuder flera av de kvaliteter som går förlorade. Den nya byggnaden kommer kunna utformas med balkonger mot Viktor Rydbergsgatan. Om det görs får de nya invånarna tillgång till solläge.

Planområdet är redan idag planlagt som kvartersmark och allmänheten har ingen formell rätt att nyttja ytorna inom fastigheten. Tomträttsinnehavaren skulle kunna uppföra ett staket kring sin tomt redan idag. Växtligheten i Johannebergsparken bedöms kunna få viss negativ påverkan. Om påverkan skulle ske är dock bedömningen att det går att återställa parken till nuvarande skick. I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer det vidtas förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta en ökad användning av grönyterna i området. Åtgärderna föreslås bestå av grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

Kontoret är medveten om att upplevelsen av gränsen mellan offentligt och privat inte alltid samstämmer med de formella gränserna. Så som planverktyget är utformat är det dock de formella gränserna kommunen har att förhålla sig till. Exploatören kommer endast ha rätt att nyttja marken inom sin tomt, dvs Johanneberg 24:1. Påverkan på omgivningen, såsom skuggning av parken, har bedömts som acceptabel.

Den kommunala servicen i området har, ihop med kommersiell service, bedömts som fullgod för de tillkommande studenterna i området. De tillkommande studenterna har inte heller bedömts ha en sådan inverkan på servicen i närområdet att tillgången för befintliga invånare skulle bli bristfällig. Exempelvis bedöms inte de tillkommande studenterna medföra ökad belastning på förskolor och skolor.

9. Stadsledningskontoret

Ser att denna detaljplan inte kommer att skapa ett behov av kommunal service i form av förskola och skola och avstår därmed från att yttra sig.

Kommentar:

Noteras.

10. Göteborgs Stads Parkering AB

Har inga synpunkter på förslaget till rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och detaljplanens nuvarande utformning att planen kan accepteras och kommer inte att tas in på prövning om den antas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen noterar att planförslaget har ändrats och innehållet i den aktuella planen begränsas till att möjliggöra studentbostäder samt lokal i bottenvåning och omfattar endast fastigheten Johanneberg 24:1. Tidigare planerade förskolan utgår och ingen parkmark tas i anspråk.

Därmed de synpunkterna från samrådsskedet berörande förorenade mark, buller, vibrationsstörningar samt riksintresse för kulturmiljö har i stort sett hanterats på ett godtagbart sätt för att kunna uppnå planens syfte.

Utöver ovan nämnda synpunkter vill Länsstyrelsen lyfta fram följande som behöver beaktas:

Dagvattenhantering

Det är bra att det aktuella planförslaget redovisar en dagvattenutredning (Sigma, rev. 2020-09-24). Från utredningen framgår att växtbäddar föreslås för dagvattenhantering och att beräkningar visar att föroreningar i dagvattnet minskas för nästan alla analyserade ämnen. Utifrån vattenperspektivet och MKN (miljökvalitetsnormer) anser Länsstyrelsen att detta är positivt och vill därför betona vikten av att kommunen vidtar dessa åtgärder. Det möjliggör att en hållbar dagvattenhantering kan uppnås.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Med tanke på att den planerade byggnaden ska inkludera källare, uppmärksammar Länsstyrelsen att vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, så som en källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Dagvattenhantering ska uppfylla gällande krav på rening och fördröjning. Dagvattenutredningen presenterar en möjlig lösning. Att den slutgiltiga lösningen uppfyller gällande krav bevakas i bygglovet.

Exploatören får genom detta granskningsutlåtande kännedom om det som åläggs denne beträffande exempelvis grundvatten.

12. Lantmäterimyndigheten

Planförslaget har i stora hänseende arbetats om sedan samrådsskedet och de synpunkter lantmäterimyndigheten framförde då har antingen blivit tillgodosedda eller utgått. Lantmäterimyndigheten har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

13. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI bedömer att i aktuellt område föreligger ingen risk för ras och skred. SGI anser att stabilitetsförhållandena för jord och berg har undersökts på ett för planskedet lämpligt sätt och ser inget hinder för fortsatt planläggning.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

14. Boende 1 på Viktor Rydbergsgatan 48

Personen har precis bytt lägenhet i huset för att få utsikten och solen. Bifogar bild på solnedgång. Anser att många i huset kommer förlora sin utsikt om ett studenthus byggs framför. Framför att utsikten är en stor anledning till att de bor just här. Önskar att huset byggs någon annanstans.

Kommentar:

Bedömningen har gjorts att den tillkommande byggnaden är lämplig på platsen. Den uppfyller behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt ligger i linje med kommunens viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. De försämringar som sker för de boende i befintliga studentlägenheter har bedömts som acceptabla. De boende har exempelvis fortsatt tillgång till flera grönytor i sin närhet. Kommunen planerar dessutom förstärkningsåtgärder på Högåsberget. Åtgärderna föreslås bestå av grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

15. Boende 2 på Viktor Rydbergsgatan 48

Förstår att trycket på att bygga nya studentbostäder är stort, särskilt i en stad som Göteborg. Har själv erfarenhet av de långa kötiderna för att få en bostad, även i fråga om enklare rum i korridor med exempelvis delat kök och dusch. Förstår att läget i Johanneberg är väldigt lockande.

Som boende på Viktor Rydbergsgatan 48 upplever personen dock att en ny byggnad på tomten skulle förstöra den gröna miljö som är så viktig för tomten och de boende i befintlig byggnad. Personen har ett fönster som vetter åt det håll där byggnaden är tänkt att stå och ser dagligen hur det som idag är grönyta nyttjas.

Människor som läser en bok, träffas över en bit mat, en kopp kaffe med vänner eller familj, eller kanske bara tar sig en stund att koppla av på en bänk. Har förståelse för varför det behövs nya bostäder, men ifrågasätter att det planeras på en plats som redan fyller en viktig funktion och ökar trivselen för de boende.

Kommentar:

Bedömningen har gjorts att den tillkommande byggnaden är lämplig på platsen. Den uppfyller behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt ligger i linje med kommunens viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. De försämringar som sker för de boende i befintliga studentlägenheter har bedömts som acceptabla då närliggande grönytor fortsatt erbjuder flera av de kvaliteter som går förlorade inom planområdet. Kommunen planerar dessutom förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta den ökade användningen av grönytor i området. Förstärkningsåtgärder föreslås bland annat bestå av förstärkning av kopplingen mellan Johannebergsparken och Högåsberget, grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

16. Boende på Rosensköldsgatan 1A

Att detaljplaneförslaget inte längre innehåller en förskola anser personen är bra. Men anser å andra sidan att det förslaget aldrig borde ha förts fram.

Personen lyfter att hen tidigare framfört vikten av att behålla ett område, definierat som riksintresse, intakt. Det befintliga grönområdet är väldigt noggrant inplanerat i stadsmiljön och bildar en synlig ”gräns” mellan två tydliga stadsplaneidéer. Genom promenad upp via Viktor Rydbergsgatan syns det hur vackert området är gestaltat. Gatan ser ut att passera genom en park, grönska omger på bägge sidor.

Ifrågasätter att ingenting av detta kommenterats av Stadsbyggnadskontoret. Frågar om stadsbyggnad som konst inte längre betyder något och om ekonomin ska få bestämma allt.

Personen, som var med och ritade tillbyggnaden av befintligt studentboende på 90-talet, påpekar att man vid den tidpunkten såg annorlunda på det. Studentboendet förlängdes på ett försiktigt sätt. Mer tillbyggnad diskuterades men dåvarande tjänstemän på SBK var väldigt övertygande i att inte göra det. SGS och de ritande arkitekterna höll med. Då liksom nu var behovet stort av nya studentlägenheter. Mer byggnation kunde dock inte göras till priset av att känslig miljö förstördes.

Personen undrar om inte pandemin lett till förståelse av behovet av gröna ytor, träd, samlingsplatser för rekreation och vila, när ska då förståelsen komma. Stadens gröna lungor är livsviktiga inför framtidens hotande miljöfrågor. Personen anser att förslaget är direkta motsatsen. Berg måste schaktas bort, träd sågas ned, ljusinfall i området försämrats etc. Anser att om man bortser från formella beteckningar, så är hela grönområdet att betrakta som parkmark, vilket inte stämmer med SBK:s kommenterar att ingen ”parkmark tas i anspråk”.

Uppmärksammar att huset flyttats i det nya förslaget, men att det inte är mindre. Anser att det är ett alldeles för högt hus, som ihop med att det ligger nästan ”klossan” mot Viktor Rydbergsgatan skapar en barriärkänsla. Personen framhåller att hen av egen erfarenhet vet att siffror kring hur ljus och buller påverkas är trubbiga

instrument att bedöma verkligheten utifrån, men samtidigt svåra att ifrågasätta. Anser att den delvisa skuggning av lekparken som redovisas vid vår- och höstdagjämning är allvarligt nog.

Framför att bullermätningen visar att man klarar lägenheter om 35 kvm, men inte de större lägenheterna mot norr (som har två rum mot utsatt sida, mer än 55 och 70 dB). Anser att mätningresultat som ligger på gränsen alltid är tveksamma.

Anser inte att illustrationen stämmer med den planritning som visas. Huset är i perspektivet kortare och lägre illustrerat. Frågar om det är meningen att intrycket ska vara att huset ”smälter in” i området. Framför att bilder är viktiga instrument som styr betraktarens uppfattning. Personen känner att presentationen rent av är ohederligt!

Ifrågasätter att behovet av studentbostäder bedöms som det viktigaste att åtgärda. I området bor redan ett stort antal studenter. Planförslaget innebär att kategoriboende i området ytterligare förstärks. Framhåller att alla invånare är viktiga och att även barnfamiljer och äldre har rätt till staden. Ett stort antal nya lägenheter innebär ett mycket större slitage på den grönyta som finns. Anser att kategoriboende är allvarligt i samhällsbygget och att det på alla sätt måste motarbetas.

Anser att ett hus mer eller mindre spelar roll, att stora värden står på spel. Intrång i grönområden förändrar allt. Personen citerar konsekvensutredning som gjordes i förra detaljplaneförslaget, som i sig är citat från Göteborgs budget 2016:

”Sammanhållna grönområden i staden är en förutsättning för stadens attraktivitet, biologiska mångfald och ekosystem. En hållbar stad har stadsliv, rikt växt – och djurliv och goda ekosystemtjänster.”

Personen belyser att arkitektutbildningen lärde ut vad som är grundläggande viktigt vid planeringen av hus. Det handlade framför allt tre faktorer som måste vara uppfyllda för att resultatet ska bli bra; placeringen på tomten, skalan på byggnaden och färgsättningen, materialet. Personen anser att, bortsett från det sista kriteriet, uppfylls ingen av dessa faktorer.

Kommentar:

Den planerade byggnaden bedöms på ett lämpligt sätt uppfylla behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt ligga i linje med kommunens politiska ställningstagande kring utbyggnadsplanering och viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. Den politiska viljeinriktningen i kommunen och besluten som fattas utifrån den skiljer sig åt från hur det såg ut på 90-talet.

Bedömning av lämpligheten av förtätning på platsen baseras på en sammanvägning av flera aspekter, där behovet, politiska ställningstaganden och viljeinriktningen i kommunen är några. Kulturmiljöfrågan har också varit central. Området mellan nedre och övre Johanneberg utgör ett gränsland mellan två olika stadsbyggnadsideal, arkitekturstilar, fasaduttryck och material. Utöver grönstråket som åtskiljer de båda delarna av Johanneberg innehåller området även byggnader som utgör solitärer i sina arkitektoniska uttryck. Exempel på detta är Johannebergskyrkan, som har drag av både tjugotalsklassicism och funktionalism, vattentornet och studentboendet Rotary öster om planområdet. Den nya bebyggelsen ska gå att avläsa som ett tillägg i den historiska miljön, samtidigt som den inte ska ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden bedöms uppfylla detta samt knyta an väl till befintlig bygg-

nad inom fastigheten, både i form av volym, fasad- och takutformning. Byggnadens volym, placering, fasad- och takmaterial knyter även an till delar ur både övre och nedre Johannebergs stadsbyggnadsideal. Utformningen av byggnaden prövas även i bygglovet, i vilken anpassningen till kulturmiljön ingår.

Med föreslagen placeringen bli det en större och sammanhängande gårdssida, än med en annan placering inom fastigheten. I detaljplaneskedet ska buller- och ljusförhållanden utvärderas utifrån beräknade värden. Skuggförhållandena som byggnaden medför har bedömts som acceptabla. Påverkan på ljusförhållandena på lekytorna i Johannebergsparken är begränsad. I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att minst hälften av bostadsrummen i en bostad som är större än 35 m² bör vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive högst 70 dBA maximal ljudnivå om en annan sida överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå. De större lägenheterna i bebyggelseförslaget visar på att det går att åstadkomma lägenheter där minst hälften av rummen har en sida som inte överskrider dessa riktlinjer.

Detaljplanen gör med nuvarande utformning inget intrång på allmän platsmark, såsom Johannebergsparken. Den tillkommande bebyggelsen håller sig helt och hållet inom en fastighet som redan idag är reglerad som kvartersmark. Allmänheten har därför ingen formell rätt att nyttja ytorna inom fastigheten och tomträttsinnehavaren skulle redan idag kunna uppföra ett staket kring fastigheten. Johannebergsparken och övriga allmänna grönytor i närområdet kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten och utgöra en sammanhållande grönstruktur. Gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg bedöms även fortsatt huvudsakligen upplevas som grönt. Kommunen planerar därtill förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta den ökade användningen av grönytor i området. Förstärkningsåtgärderna föreslås bland annat bestå av förstärkning av kopplingen mellan Johannebergsparken och Högåsberget, grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden. Den belastning som studenter medför i grönområdena bedöms inte konkurrera med barnfamiljer och äldres intressen i området, vilket fler barnfamiljer exempelvis skulle göra genom högre belastning på lekplatserna.

Illustrationen i planbeskrivningen visar exploatörens intention. Den är inte en exakt bild av byggnaden som kan komma att uppföras på platsen eftersom det inte endast finns ett möjligt utförande utifrån det som detaljplanen reglerar. Illustrationen är dock i linje med det som detaljplanen möjliggör. Byggrätten som framgår av plankartan är den bebyggelse som bedömts som lämplig på platsen. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att illustrationen är ett exempel på vad som möjliggörs på platsen.

Övriga

17. Boende på Viktor Rydbergsgatan 42

Personen anger att Johanneberg och dess miljö är en av orsakerna att personen och många andra flyttar hit. Ser med stor oro på att deras gröna ytor nu kommer att bebyggas. Lekplatsen är idag ett socialt och barnrikt område som kommer att förstöras om denna plan blir aktuell. Behovet av lek och grönområdet är viktigt och att istället för grönområde bygga studentlägenheter bör komma långt ner på kommunens prioriteringslista. Anser att de som bor i Johanneberg idag inte behöver fler studentlägenheter, utan att det är unga fastboende familjer som invånarna vill skall flytta hit och vara kvar. Tar man bort lek och grönområden så flyttar alla unga barnfamiljer bort.

Anser att detta förslag skall bordläggas.

Kommentar:

Detaljplanen gör med nuvarande utformning inget intrång på allmän platsmark. Den tillkommande bebyggelsen håller sig helt och hållet inom en fastighet som redan idag är reglerad som kvartersmark. Allmänheten har därför ingen formell rätt att nyttja ytorna inom fastigheten. Tomträttsinnehavaren skulle redan idag kunna uppföra ett staket kring fastigheten.

Johannebergsparken och övriga allmänna grönytor kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten.

Bedömningen har gjorts att den tillkommande byggnaden är lämplig på platsen. Den uppfyller behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt ligger i linje med kommunens viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. Det bedöms bli ett lågt till obefintligt antal barn boende i den tillkommande byggnaden, vilket gör att belastningen på lekytor bedöms som mindre än om den nya bebyggelsen hade riktat sig till unga familjer.

18. Boende på Viktor Rydbergsgatan 44

För ett antal år sen godkände kommunen en tillbyggnad till studenthemmet Viktor Rydberg söderut. Personen framför att detta skedde efter protester från de närboende angående ett tidigare förslag där byggnaden skulle placeras norrut i parken och på så sätt beröva Johannebergsborna, både barn och vuxna, en stor del av deras grönområde. Inget mer skulle då bebyggas efter detta.

För nästan fyra år sedan kom förslaget om att lägga en byggnad med tillhörande förskola in i Johannebergsparken. Även denna gång skulle det innebära att en stor del av parken förnekas Johannebergsborna genom att en betydande del av området skulle hägnas in. Framför att synpunkter från de boende i närheten lämnades in och att inget mer hördes i detta ärende. Nu har ett reviderat förslag kommit med en 6-våningsbyggnad längs med Viktor Rydbergsgatan.

Johannebergsparken är ett grönområde som utnyttjas av de boende, i alla åldrar. Den utgör en luftig yta mellan nedre och övre Johanneberg och som västerut binder ihop Viktor Rydbergsgatan med Gibraltargatan. Förslaget att lägga ett hus mitt för de redan befintliga studenthusen och på så sätt skugga Johannebergsparken innebär en stor nackdel för parkens besökare. Trädens rotsystem i parken riskerar

även de att skadas med förödande konsekvenser för miljön. Fler studenter på Viktor Rydberg innebär även en ökad belastning för parkerna. Det är redan väldigt fullt som det är i grönområdena.

Viktor Rydbergs studenthem ingår i områdets arkitektoniskt högklassiga institutionsbebyggelse. Genom att täppa till med ett nybygge framför detta skulle dessa byggnaders helhetsintryck gå förlorat. Personen anser att man genom denna byggnation inte tar tillvara på Johannebergs unika kulturmiljö, vilken beskrivs i bevarandeprogrammet del I i bevarandeområde Övre Johanneberg, Johanneberg 7:B. Att fastigheten ingår i ett område definierat som riksintresse för kulturmiljövården talar mot förtätning av området.

Framför att Covidpandemin visat så skall man inte vistas för många på samma plats, avstånd till andra ska hållas. Med förslaget på ytterligare studentlägenheter blir detta inte hållbart. Anser att parkerna inte håller för det föreslagna nybygget tillsammans med påbyggnaden med fler våningar av Richertsgatans studenthem, där hundratalet studenter väntas flytta in.

Har förståelse för att det behövs studenthem till högskolestuderande men som framgår av planen finns det redan mycket studentlägenheter i Johanneberg. Anser att projekt kan utökas och läggas i den nya satsningen på blandbebyggelse i Bergsjön. Anser att det vore bra för integrationen att fler kan få inspiration att börja studera. Det är bra kollektivtrafik både inom och till Göteborg. Anser inte att det kan vara svårare för studenter än för andra i staden att begagna sig av dessa för att ta sig till sitt lärosäte.

Personer yrkar på nollalternativet och att gällande planer fortsätter att gälla.

Kommentar:

Sedan tillbyggnaden av det befintliga studentboendet har kommunens politiska ställningstagande kring utbyggnadsplanering och viljeinriktning ändrats. Ett studentboende på platsen har mot den bakgrunden bedömts som ett lämpligt sätt att uppfylla behovet av fler studentbostäder i Johanneberg, i närheten av flera lärosäten, samt viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen på. Denna detaljplan hindrar inte möjligheten att utveckla studentbostäder på andra platser i Göteborg, exempelvis Bergsjön. Behovet av studentbostäder är stort i staden.

Efter samrådet i aktuellt detaljplanearbete konstaterades det utifrån inkomna yttranden från både förvaltningar och privatpersoner att en förskola som skulle innebära ett intrång i Johannebergsparken inte var lämplig på platsen. Detaljplanen innefattar därför nu endast fastigheten Johanneberg 24:1, som redan idag är reglerad som kvartersmark.

Johannebergsparken och övriga allmänna grönytor i närområdet kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten och utgöra en sammanhållande grönstruktur. Den tillkommande bebyggelsen påverkar solförhållandena i huvudsak runt 12-tiden vid höst- och vårdagjämning. I övrigt påverkas parken endast marginellt. Skuggförhållandena som byggnaden medför har bedömts som acceptabla.

Eftersom marken inom Johannebergsparken angränsande till byggrätten till delar utgörs av berg i dagen och till delar av ett mindre jordlager på berg är bedömningen att påverkan på parken som kan ske, är av mindre omfattning. Bedömning är att det går att återställa parken till nuvarande skick om påverkan skulle ske. Det åligger exploatören att åtgärda eventuell påverkan.

Kommunen planerar förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta den ökade användningen av grönytor i området. Förstärkningsåtgärderna föreslås bland annat bestå av förstärkning av kopplingen mellan Johannebergsparken och Högåsberget, grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

Platsen där byggnaden planeras ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg som dels består av ett större sammanhängande grönområde, dels innehåller byggnader som är friare i sina arkitektoniska uttryck. Den nya bebyggelsen ska gå att avläsa som ett tillägg i den historiska miljön, samtidigt som den inte ska ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden bedöms uppfylla detta samt knyta an väl till befintlig byggnad inom fastigheten, både i form av volym, fasad- och takutformning. Byggnadens volym, placering, fasad- och takmaterial knyter även an till delar ur både övre och nedre Johannebergs stadsbyggnadsideal. Utformningen av byggnaden prövas även i bygglövet, i vilken anpassningen till kulturmiljön ingår.

Upplevelsen av det befintliga studentboendet kommer förändras. Det kommer inte synas från Viktor Rydbergsgatan på samma sätt som idag, men fortfarande vara väl synligt från Johannebergsparken, det nya studentbostadshuset samt söder ifrån på Viktor Rydbergsgatan. Påverkan på det befintliga studentboendet bedöms vara acceptabel. Detaljplanen bekräftar befintligt studentboendes form, för att säkerställa att det bibehåller sitt nuvarande utseende.

19. Boende på Rosensköldsgatan 3

Personen mottog med bestörtning, stor sorg och frustration, beskedet att man driver byggärendet vidare. Trodde att det som personen framfört i tidigare yttrande medfört förståelse och kunskap om varför övre Johannebergs bebyggelse utformades på det sätt som än i dag kan beskådas. Ifrågasätter att någon/några på gata skenande tomtpriser ger sig rätten att bryta mot den kloka, och i dag än viktigare intentionen, som byggnadsstyrelsen då hade för stadsdelens utformning. Intentionen handlade om att människor behöver bo mindre trångt och ha tillgång till natur, ljus och sol för att vara friska och trivas, vilket ledde till placeringen av funkishusen. Vikten av att behålla den naturliga naturen mellan huskropparna och annorstädes underströks. Av den anledningen finns vackra bergknallar blandat med träd, buskar och gräsytor för barn att leka bland.

Framhåller att i de inventeringar som gjorts av Göteborgs Stadsmuseum över skyddsvärda, kulturhistoriska miljöer i Gbg har alltid övre Johanneberg ingått och klassats som det bästa exemplet på funkis och gott boende.

Anser att det som planeras är ett brutalt ingrepp i den värdefulla naturparksmiljön och att det är helt felaktigt att påstå att "man inte bygger i parken". Hänvisar till att dåtidens byggnadsstyrelse ansåg att den naturliga naturparken var särskilt värdefull. Anser att den kommit att bli så än mer idag med återkommande värmeböljor och pandemier.

Vädjar om att någon på SBK med kunskap om sin stads byggnads- och stadsplaneringshistoria ska förhindra planen om att i hjärtat av Johanneberg, stick i stäv med tidigare intentionen, uppföra en helt ny byggnad. Frågar om det inte räcker med 17 vån-skrapan och de kloss intill bägge 9 vån-husen i krysset Eklanda/Viktor Rydberg. Det bygget resulterade i köp av bostadsrätter på spekulation och köpare som berikade sig några år senare. Därtill har rån, vandalisering och otrygghet

ökat i Johanneberg, tvärtemot exploatörernas utfästelser "att den ökade befolkningen skulle öka tryggheten". Anser inte att byggmästare, som idag endast vill bygga där tomtpriserna är som högst, borde tillåtas att sätta agendan för egen vinning.

Vädjar till att förnuft och framför att respekt för tidigare stadsplanerares målande om ett mänskligt, hälsofrämjande boende ska få fortsätta att gälla till glädje och gagn även för framtida generationer.

Personen framför att hen endast funnit 3 anslag i Johanneberg, varav ett i en port som omöjligt kan se den blivande fastigheten från sina fönster. Rosensköldsgatan har exempelvis inte erhållit något anslag om byggnationen.

Kommentar:

Den planerade byggnaden bedöms på ett lämpligt sätt uppfylla behovet av fler studentbostäder i Johanneberg samt ligga i linje med kommunens politiska ställningstagande kring utbyggnadsplanering och viljeinriktning om att förtäta i centrala lägen. Den politiska viljeinriktningen i kommunen och besluten som fattas utifrån den skiljer sig åt från hur det såg ut när befintlig bebyggelse uppfördes. Exempelvis anser kommunen att Johanneberg, med närhet till flera lärosäten, är en lämplig plats för fler studentbostäder. Beslutet om att inleda detta planarbete fattades dessutom efter att detaljplanen i krysset Eklanda/Viktor Rydberg vunnit laga kraft.

Bedömningen har gjorts att Johanneberg tål den ökade befolkningen som den tillkommande byggnaden medför. Den befintliga bebyggelsen i övre Johanneberg bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att kulturmiljön, med placeringen av byggnaderna och inslaget av natur mellan dem, går förlorad. Boendekvaliteten i Johanneberg bedöms därtill fortsatt bli god. Platsen där byggnaden planeras ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg som dels består av ett större sammanhängande grönområde, dels innehåller byggnader som utgör solitärer i sina arkitektoniska uttryck. Exempel på detta är Johannebergskyrkan, som har drag av både tjugotalsskandinavism och funktionalism, vattentornet och studentboendet Rotary öster om planområdet. Den nya bebyggelsen ska gå att avläsa som ett tillägg i den historiska miljön, samtidigt som den inte ska ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden bedöms uppfylla detta samt knyta an väl till befintlig byggnad inom fastigheten, både i form av volym, fasad- och takutformning. Byggnadens volym, placering, fasad- och takmaterial knyter även an till delar ur både övre och nedre Johannebergs stadsbyggnadsideal. Utformningen av byggnaden prövas även i bygglovet, i vilken anpassningen till kulturmiljön ingår.

Detaljplanen gör med nuvarande utformning inget intrång på allmän platsmark, såsom Johannebergsparken. Den tillkommande bebyggelsen håller sig helt och hållet inom en fastighet som redan idag är reglerad som kvartersmark. Allmänheten har därför ingen formell rätt att nyttja ytorna inom fastigheten och tomträttsinnehavaren skulle redan idag kunna uppföra ett staket kring fastigheten. Johannebergsparken och övriga allmänna grönytor i närområdet kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten och utgöra en sammanhållande grönstruktur med inslag av ytor med naturkaraktär. Gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg bedöms även fortsatt huvudsakligen upplevas som grönt. Därtill planerar kommunen dessutom förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta den ökade användningen av grönytor i området. Förstärkningsåtgärderna föreslås bland annat

bestå av förstärkning av kopplingen mellan Johannebergsparken och Högåsberget, grill- och sittplatser vid det gamla linbanefundamentet på Högåsbergets topp samt gallring av vegetation för att öppna upp utblickar över staden.

Utskick inför granskning har gjorts till dem som är upptagna i fastighetsförteckning samt till de som tidigare har yttrat sig i samrådet. Fastighetsägare uppmanas att informera boende i berörd fastighet om att synpunkter kan lämnas på planhandlingarna som finns tillgängliga på stadens hemsida samt stadsbyggnadskontoret. Övriga invånare nås via kungörelse i Göteborgsposten. På vilket sätt information om granskning ska delges berörda och befolkningen i stort styrs i Plan- och Bygglagen.

20. Boende på Rosensköldsgatan 9

Anser att en förtätning på det planerade stället, med en så pass hög och lång byggnad som planerat, sexvåningar plus suterrängvåning och vind, skulle leda till negativa konsekvenser i miljön för oss omkringboende.

Huset ska stå på en ”förträdgård” till nuvarande studentbostäder. Denna är idag en öppen grönyta, som också övergår i en trädbevuxen del av lekplatsen. Det växer höga barrträd här. Den öppna grönytan och den lummiga delen av lekplatsen gör den här delen av gatan till en grön lunga, mitt emellan Viktor Rydbergsgatans lägre nummer, kantade av 1920-talskolosser i tegel, och de höga funkishusen på de högre numren. Personen tror att det är viktigt att värna det lilla vi har av sammanhängande grönområden i staden.

Sjelva huset är planerat att bli högt. Kanske är tanken att det ska stämma ihop med bebyggelsen på Rosensköldsgatan och överskugga studenthemmet på Richtersgatan. Personen befarar att intrycket kommer att bli instängt och gå emot ursprungstanken med luftiga funkis-lamellhus.

Välkomnar tanken på att locka verksamheter som är till nytta och/eller nöje för boende i området, men tror inte att de problem som näringsidkare har att etablera sig i Johanneberg beror på lokalbrist (det är en hel del omsättning av olika företag, vid sidan om några mycket stabila inrättningar).

Kommentar:

Planområdet ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg som dels består av ett större sammanhängande grönområde, dels innehåller byggnader som utgör solitärer i sina arkitektoniska uttryck. Exempel på detta är Johannebergskyrkan, som har drag av både tjugotalsskandinavism och funktionalism, vattentornet och studentboendet Rotary öster om planområdet. Storleken på byggnaden som medges i detaljplanen har bedömts som lämplig på platsen. Den nya bebyggelsen ska gå att avläsa som ett tillägg i den historiska miljön, samtidigt som den inte ska ta för mycket fokus från helheten och den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden bedöms uppfylla detta samt knyta an väl till befintlig byggnad inom fastigheten, både i form av volym, fasad- och takutformning. Byggnadens volym, placering, fasad- och takmaterial knyter även an till delar ur både övre och nedre Johannebergs stadsbyggnadsideal.

Upplevelsen av det befintliga studentboendet kommer förändras. Det kommer inte synas från Viktor Rydbergsgatan på samma sätt som idag, men fortfarande vara väl synligt från Johannebergsparken, det nya studentbostadshuset samt söder ifrån på Viktor Rydbergsgatan. Påverkan på det befintliga studentboendet bedöms vara

acceptabel. Detaljplanen bekräftar befintligt studentboendes form, för att säkerställa att det bibehåller sitt nuvarande utseende.

Detaljplanen gör med nuvarande utformning inget intrång på allmän platsmark, såsom Johannebergsparken. Den tillkommande bebyggelsen håller sig helt och hållet inom en fastighet som redan idag är reglerad som kvartersmark. Johannebergsparken och övriga allmänna grönytor i närområdet kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten och utgöra en sammanhållande grönstruktur med inslag av ytor med naturkaraktär. Därtill planerar kommunen dessutom förstärkningsåtgärder på Högåsberget för att möta den ökade användningen av grönytor i området.

Detaljplanen möjliggör lokal i bottenvåning, men är inte bindande. Bottenvåningen kan även innehålla bostadsutrymmen helt eller delvis. Det finns en politisk viljeinriktning om levande bottenvåningar, vilket är anledningen till regleringen. Huruvida det finns underlag för att etablera en verksamhet i lokalen är inget som har studerats i detaljplanen.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att en upplysning om särskilda restriktioner avseende sprängning och pålning i närheten av berganläggning införts i plankartan, att en miljöteknisk markundersökning tagits fram i syfte att redogöra för den samlade föroreningssituationen, att planbeskrivningen förtydligats avseende VA- och dagvattenhanteringen samt att planbeskrivningen kompletterats med mindre justering av redaktionell karaktär. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde Centrum
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut
Lantmäterimyndigheten

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

Hyresgästföreningen
De som tidigare yttrat sig i ärendet



**Länsstyrelsen
Västra Götaland**

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Yttrande
2021-03-16

Diarienummer
402-7635-2021

Sida
1(2)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 0349/13

**Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Viktor
Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg,
Västra Götalands län**

Handlingar daterade februari 2021 och upprättad med normalt planförfarande för
granskning 5 kap 22§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och
detaljplanens nuvarande utformning att planen kan accepteras och kommer inte att
tas in på prövning om den antas.

Motiv för bedömningen

Planförslaget strider inte mot någon av de prövningsgrunderna enligt 11 kap 10§
plan och bygglagen (PBL 2010:900):

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Människors hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Mellankommunal samordning blir olämplig.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen noterar att planförslaget har ändrats och innehållet i den aktuella
planen begränsas till att möjliggöra studentbostäder samt lokal i bottenvåning och
omfattar endast fastigheten Johanneberg 24:1. Tidigare planerade förskolan utgår
och ingen parkmark tas i anspråk.

Därmed de synpunkterna från samrådsskedet berörande förorenade mark, buller,
vibrationsstörningar samt riksintresse för kulturmiljö har i stort sett hanterats på ett
godtagbart sätt för att kunna uppnå planens syfte.

Utöver ovannämnda synpunkter vill Länsstyrelsen lyfta fram följande som behöver
beaktas:

Dagvattenhantering

Det är bra att det aktuella planförslaget redovisar en dagvattenutredning (Sigma,
rev. 2020-09-24). Från utredningen framgår att växtbäddar föreslås för

dagvattenhantering och att beräkningar visar att föroreningar i dagvattnet minskas för nästan alla analyserade ämnen. Utifrån vatten perspektivet och MKN (miljökvalitetsnormer) anser Länsstyrelsen att detta är positivt och vill därför betona vikten av att kommunen vidtar dessa åtgärder. Det möjliggör att en hållbar dagvattenhantering kan uppnås.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Med tanke på att den planerade byggnaden ska inkludera källare, uppmärksammar Länsstyrelsen att vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, så som en källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Detta yttrande har föredragits och beslutats av arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningarna för miljö samt vatten och enheten för kulturmiljö inom Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Miljö: Robert Ernstsson
Kulturmiljö: Lena Emanuelsson
Vatten: Josefin Jonsson

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.