
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2019-08-30

Diarienummer: 1207/15

Aktbeteckning: 2 -5528

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för studentbostäder vid Richertsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardplanförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 22 maj 2019 – 12 juni 2019.

Byggnadsnämnden beslöt den 19 mars 2019 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 22 maj 2019 – 12 juni 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Sammanlagt har det kommit in yttranden från 5 kommunala nämnder och bolag, 2 statliga myndigheter, 1 berörd fastighetsägare, 18 berörda boende och 2 övriga personer.

Inkomna yttranden berör i huvudsak minskat solljus för bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s byggnader samt ökad insyn och minskat värde på lägenheterna i samma förening. Det finns även synpunkter gällande grönområden och naturvärden i anslutning till planområdet samt synpunkter gällande påbyggnadens skala/höjd i förhållande till stadsbilden och riksintresset för kulturmiljövården. Därtill framför Länsstyrelsen behov av att vidare visualisera hur vattentornet och upplevelsen av funkisbebyggelsen på Övre Johanneberg påverkas av föreslagna påbyggnad.

Kontoret har bedömt att påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning och att förslaget innebär en god komplettering av befintlig bebyggelse som relaterar till karaktären för stadsbilden i området. Ingen justering har därför skett av planförslaget.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till 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

I och med denna skrivelse meddelar fastighetskontoret att kontoret inte har något att erinra men att man måste ta i beaktande att vid utökad byggrätt påverkar det tomträttsavgiften och tilläggsavtal måste upprättas. Någon subvention på nybyggnad som tillkommer kommer inte att förekomma utan det blir full tomträttsavgift (kr/kvm BTA x kvm BTA x 4 procent ränta).

Kommentar:

Noteras.

2. Kulturförvaltningen

Framför att planområdet ingår i riksintresse för Kulturmiljövården (Övre Johanneberg) och i stadens bevarandeprogram. Kulturförvaltningen har tidigare, i samband med ansökan om planbesked bedömt att påverkan på vattentornet som solitär i stadsrummet är acceptabel och att förståelsen av riksintresset Övre Johanneberg inte nämnvärt påverkas av förslaget. Kulturförvaltningens bedömning är att förslaget är godtagbart utifrån ovan nämnda kulturmiljövården och vidhåller bedömningen från tidigare ansökan om planbesked.

Kommentar:

Noteras.

3. Trafikkontoret

Anser att uträkning för antal parkeringsplatser avses följa Göteborgs stads parkeringstal och trafikkontoret har därmed inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

4. Stadsdelsförvaltningen centrum

Stadsdelsförvaltningen Centrum tillstyrker förslag till ändring av detaljplaner för studentbostäder vid Richersgatan. Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till

samrådsförslaget men efterfrågar en utveckling av beskrivningen och hanteringen av den sociala dimensionen i det fortsatta planarbetet. Då antalet boende ökar markant i och med planförslaget behöver också utrymmet för vistelse på bostadsgården utökas och förbättras kvalitativt.

Kommentar:

Planarbetet kompletteras med workshop gällande socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Materialet från workshopen arbetas därefter in i planbeskrivningen.

5. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna: Följande ska anges på plankartan: "Inom området finns underjordisk anläggning som innebär restriktioner vid byggande och markarbeten. Innan bygg- eller marklov beviljas ska samråd ske med Kretslopp och vatten".

Kretslopp och vatten har vad gäller avfall inget att invända mot förslaget om ändring av detaljplan. Vi tycker det är positivt att detaljplanen tillåter komplementbyggnader.

Kretslopp och vatten har även formulerat ett medskick till exploatören gällande avfallshantering.

Kommentar:

Plankartan revideras enligt förslaget. Stadsbyggnadskontoret har skickat ut Kretslopp och vattens samrådssvar och tillhörande medskick gällande avfallshantering har skickats till exploatören.

6. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden tillstyrker planförslaget. Tjänsteutlåtandet framför att det pågår ett annat planarbete i närområdet "*Detaljplan för studentbostäder och förskola vid Viktor Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg*" vilket innebär att de två detaljplanerna tillsammans innebär en ökning av besöksstrycket på näraliggande parker och naturområden, men en minskning av mängden tillgänglig parkyta. Dessa båda detaljplaners sammanlagda påverkan på närliggande parker och naturområden behöver beaktas i det fortsatta arbetet med denna detaljplan.

Medskick till den fortsatta processen: Vid genomförande av detaljplanen är det med hänsyn till de höga naturvärdena i området av särskild vikt att gränsen där kvartermarken gränsar till allmän plats park eller natur märks ut vid genomförande av detaljplanen. Inga slanter, utfyllnader, bergsschakter eller andra schaktarbeten, förstärkning av släntröner och schaktväggar, arbetsupplag eller dylikt tillåts på planlagd park- eller naturmark. Naturmarken runt planområdet är område för mindre hackspett, därför bör bullrande aktiviteter inte ske under häckningstid (mitten av apr-juni).

Kommentar:

Noteras. Planändringen berör inte det område i detaljplan II-2109 som är planlagt som parkmark. Synpunkterna har skickats till exploatören.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter: Länsstyrelsen tycker det är positivt att planen möjliggör ett tillskott av studentbostäder. Länsstyrelsen och Göteborgs stad har tidigare haft dialog om ett förslag som skulle innebära en påbyggnad i två våningar och ca 80 nya bostäder. Sen dess har förslaget utökats till ca 100 bostäder och fyra våningar. Länsstyrelsen efterfrågar ett underlag för bedömningen av dessa nya förutsättningar påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen anser inte att de föreligger risk för påtaglig skada på riksintressen men utesluter inte att viss skada kan uppkomma. Kommunen har gjort bedömningen att läsbarheten av vattentornet och upplevelsen av funktisbebyggelsen på Övre Johanneberg inte påverkas av föreslagna påbyggnad. Länsstyrelsen anser att ett underlag som visualiserar förslaget påverkan på dessa miljöerna i stadsbilden behöver presenteras för att stärka denna bedömning. Länsstyrelsen har tidigare tagit del av visualiseringar då påbyggnad i två våningar låg som förslag (Lark-möte 2018-03-02 och 2019-04-12). Nu liggande förslag tillåter upp till fyra våningar och Länsstyrelsen anser att det därför behövs ett uppdaterat material som kan ligga till grund för en bedömning av påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Visualiseringsbilder av hur påbyggnaden ser ut i förhållande till stadsbilden tas fram.

8. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har 2019-05-22 fått ovanstående förslag för samråd.

Område som valts för planändring, följer fastighetsgränser för Johanneberg 23:13. Detta innebär samtliga tre underliggande planer berörs – stadsplan 1480K-II-2109, stadsplan 1480K-II-3123 och ändringsplan 1480K-II-4203. Endast II -3123 har tagits med i både plankartan och i planbeskrivningen.

Fundering: inte mycket bestämmelser enligt 1480K-II-3123 kvar. Enligt kartan gäller BS där S innebär möjlighet för sammanbyggnad. I princip är kvar §2, villkor för nybyggnad samt §3 byggnadsrätt - sammanbyggnad.

Vore det inte bättre med ny plan istället?

Plankarta.

- Bestämmelserna som utgår: Fel-§3, byggnadsrätt. Ska var §1 mom. 3: områdets användning: med prickar....

- u-område med befintlig ledningsrätt finns inte med i kartan. U-område finns i både 3123 och 4203. Området har ersatts med x-mark-komplementbyggnader.
- Saknar tillkommande /nya egenskapsbestämmelser.
- Bör stå att även del av 2109 och 4203 påverkas och att 2109 gäller parallellt.

Planbeskrivning

- s. 5. Syfte. Variationen av antalet våningar anpassa utifrån hur påbyggnaden påverkar skuggningen av närliggande park och bebyggelse. Svårtolkat..... och regleras med maximal byggnadshöjd.
- s.6. Planområdet omfattar cirka 8000kvm (ej 8 hektar) ägs av Göteborgs kommun och är upplåtet med tomträtt.
- s.8 Teknik. Några funderingar över dagvatten?
- s. 11 – Dubbel text *Hushållning med mark- och vattenområden*

Saknas:

- Fastighetsrättslig beskrivning: Planen innebär ingen fastighetsbildning
- Ekonomi: innebär inga kommunala kostnader

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen revideras efter Lantmäteriets synpunkter. Det bedöms inte lämpligt att göra en ny detaljplan i och med att ett upphävande av gällande detaljplan II-3123 innebär att användningen bostad behöver prövas på platsen på nytt. Det skulle kunna innebära att användningen bostäder inte är lämplig utifrån rådande lagstiftning. Då förslaget inte innebär någon ny användning på platsen bedöms ändring av del av detaljplan II-3123 m.fl. mest lämpligt.

9. Räddningstjänsten

Framför att tillgängligheten till innergården på fastigheten idag är god och att det inte finns några observerade särskilda risker i närområdet. I kommande projektering är det viktigt att lägga stor vikt vid utrymningstrategin. Under förutsättning att detta följs så har räddningstjänsten inget att erinra mot ändringen av detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåntagandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

10. Bostadsrättsföreningen Göteborgs hus 2, Johanneberg 11:1 och 12:3

Synpunkt 1: Vi har inte fått något utskickat om samrådet från staden utan en medlem tipsade oss i styrelsen om detta. Vi har kontrollerat med vår postmottagare att inget brev inkommit om detta. Vid kontakt med Göteborgs stad så fick vi även att samrådet hade skickats till fel adress, se bifogad fil. Vi tycker därför att samrådet ska förlängas och skickas ut igen för att våra medlemmar ska kunna delge sina synpunkter i lugn och ro. Eftersom det är semestertider så bör sista svarsdag vara någon gång i slutet på oktober.

Synpunkt 2: I solstudien så nämns inte påverkan på våra fastigheter. Vi har två fastigheter där vissa av lägenheterna endast har fönster mot studentbostäderna. Vintertid kommer knappt solen över husen med befintlig höjd på husen. Analysen bör därför förkastas och göras om.

Synpunkt 3: I gällande stadsplan för området 1480K-II-2109 så står det att man strävar efter åstadkomma en rymlig fördelad bebyggelse med goda ljusinfallsvinklar mellan byggnaderna, varigenom även terrängen gynnsamma förutsättningar tillvaratas. Detta har man inte alls beaktat eller svarat på i det nya förslaget. Vi tycker man helt går ifrån detta synsätt i den nya planen och förstör den speciella känslan som finns i Johanneberg med väl avvägda höjder på byggnaderna i området.

Synpunkt 4: Stadsplanen har redan en gång reviderats till 1480K-II-3123 där man byggde studentbostäderna som finns i området idag. Inga byggnader i området har efter det blivit högre. Vi ser det därför konstigt att man nu tycker att en plan som man tog fram tidigare med höjdrestriktioner nu lätt kan revideras. Har man t.ex. utvärderat de planer som man tagit fram i området de senaste åren. Vår åsikt är att t.ex. 1480K-II-5036 (Willys Eklandagatan) har byggts alldeles för högt och tätt och passar inte alls in i området. Ska man inte lära sig av sina misstag?

Synpunkt 5: Högre hus ger ökat insyn i lägenheter på Olof Rudbecksgatan 15-25 vilket vi tycker är olyckligt.

Synpunkt 6: Med ökat antalet studenter så ökar risken för fylla, droger m.m. planen bör behandla hur ökat antalet studenter påverkar lekparken och skolor i närheten. En mer blandad population gör att risk för brott, fylla och droger minskar. I området finns det redan en stor population med studenter.

Synpunkt 7: Att hävda att om nollalternativet väljs så kommer Göteborg att fortsatt ha brist på studentlägenheter är direkt felaktigt. Andra alternativ finns för att öka antalet studentlägenheter samt minska icke studenter i befintliga studentlägenheter. T.ex. så kan man bebygga Heden med säkert 10 000 nya studentbostäder utan att skugga något mer än minigolfbanan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har sänt ut inbjudan till samråd med post 2019-05-21 till den adress som anges i fastighetsförteckningen för Johanneberg 11:1 och 12:3, den lyder: Riksbyggens Brf Göteborgshus Nr 2, c/o Riksbyggen, Box 31060, 400 32 Göteborg. Efter att en representant från bostadsrättsföreningens styrelse hört av sig till stadsbyggnadskontoret har inbjudan till samråd skickats ut via e-post 2019-06-05. Stadsbyggnadskontoret har noterat att Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2 har yttrat sig under samrådstiden samt att bostadsrättsinnehavare i föreningen har yttrat sig inom samrådstiden. 2019-07-01 har stadsbyggnadskontoret kontaktat representant från bostadsrättsföreningens styrelse via e-post och informerat om att föreningen och dess medlemmar kan få ytterligare tid att yttra sig eller komplettera sina yttranden, fram till och med 2019-07-19.

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Planändringen berör stadsplan 1480K-II-2109 i liten utsträckning. I väster av planområdet finns en mindre del av stadsplan 1480K-II-2109 kvar. Stadsplanen 1480K-II-2109 är från år 1935 och stadsplan 1480K-II-3123 från år 1964 har därefter ersatt den största delen av det planområde som ingår i detta planarbete. Stadsbyggnadskontorets bedömning är ändringen är förenlig med syftet i stadsplan 1480K-II-3123, vilket är att tillskapa ett studenthem.

Skydd från insyn är mervärden i en bostad vilket förstås innebär en förlust om de försvinner. I bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (Plan- och bygglagen). Som exempel är skymd utsikt och insyn ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Det är ca 50 meter mellan byggnaden på Johanneberg 23:13 och byggnaderna på 11:1 och 12:3. Det finns även träd och vegetation mellan byggnaderna. Utifrån dessa förhållanden är stadsbyggnadskontorets bedömning att den ökade insynen som planförslaget innebär är begränsad.

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att populationen av studenter i Johanneberg är hög. Placeringen av Rotarys studenthem med närhet till Chalmers högskola och Göteborgs universitet bedöms därav vara lämplig vara lämplig för ytterligare studentbostäder. Då det för närvarande är brist på studentbostäder i Göteborgs stad bedöms det allmänna intresset av ytterligare studentbostäder väga tyngre än blandade upplåtelseformer. Planering av ytterligare studentbostäder pågår även inom andra stadsdelar i Göteborg.

11. SGS studentbostäder, tomträttsinnehavare Johanneberg 23:13

Med anledning av att rubricerat ärende är ute på samråd lämnar vi följande synpunkter.

Detaljplanen ger möjlighet att bidra till arbetet med att försörja Göteborg med studentbostäder. Behovet av nya studentbostäder i Göteborg är mycket stort. Samverkansgruppen GBG 7000+ verkar för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

SGS Studentbostäders bostadsområde Rotary byggdes 1968. Området är mycket populärt bland våra hyresgäster, bland annat för närheten till högskolorna. SGS har föreslagit att befintliga byggnader kan byggas på med två till fyra våningar och stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för att möjliggöra det.

Därmed kan vi komplettera området med ytterligare 100 nya studentbostäder. Dessa kommer även komplettera underlaget för stadsdelens service och handel.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Hyresgäst på Richersgatan 2B

Framför att majoriteten av lägenheterna på rotary är så kallade korridorer där ca 9 lägenheter delar på ett kök. Min synpunkt är att de nya lägenheterna skulle vara lägenheter med eget kök, då jag personligen upplever det som problematiskt att dela kök. Detta eftersom människor inte kan städa efter sig och jag nu mera faktiskt sällan är i köket på grund av just detta.

Kommentar:

De nya lägenheterna föreslås ha eget kök. Exempel på planritningar redovisas under granskningen. Den slutgiltiga utformningen av planlösningarna fastställs efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och ansökan om bygglov har skickats in.

13. Hyresgäst på Richersgatan 2D

Det påbyggs på en byggnad där det just nu bor studenter. Byggnadsarbete kommer orsaka ljud och andra störningar, som är problematiska ur studentsynpunkt, eftersom de påverkar på var och när studenter kan plugga under dagtiden. Som en person som pluggar på ett program där man måste klara tentor under en viss ganska kort tidsperiod, är det viktigt för mig att kunna planera mina studier oh boende i förväg. Kommer vi som bor på Richertsgatan får en varning i god tid (t.ex. ett halvt år) innan byggnadsarbete påbörjas, så att vi får tid att möjligtvis flytta någon annanstans?

Kommentar:

Frågor om hur boende påverkas under byggtiden hänvisas till Stiftelsen Göteborgs studentbostäder, som avser utföra byggnationen.

14. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgatan 25

1. Information om planerna på denna ombyggnation har inte gått ut till boende på Olof Rudbecksgatan 15-25.
2. Under vinterhalvåret når solen knappt över taken på husen som det är idag. En påbyggnad skulle ta bort solens strålar helt från lägenheterna på plan ett och två och möjligen för de övre också. Då Olof Rudbecksgatan 15-25 ligger i en sluttning, samt är omgivet av höga träd och hus i både syd, väst och nord, är det redan relativt mörkt.
3. Jag och många med mig känner också en viss otrygghet när vi går igenom skogspartiet mellan Olof Rudbecksgatan och Lagerbringsgatan på kvällar och nätter. Det är väldigt mörkt och ofta fungerar inte belysningen. Att addera ytterligare våningar till en redan stor och skymmande fastighet kommer inte hjälpa till att skapa ett tryggare intryck.
4. Inte någonstans i solstudien nämns fastigheterna på Olof Rudbecksgatan 15-25. Dvs, de fastigheter som rimligen borde påverkas mest av en ombyggnation. Det finns också en orimlighet i att enbart göra en studie i var skuggan faller. Påbyggnationen kommer torna upp sig över halva himlen västerut för oss som bor här, oavsett var skuggan faller. Sätt upp webkameror på de nedre våningsplanen i våra hus och se det ur vårt perspektiv istället!
5. Samtliga enrumslägenheter på Olof Rudbecksgatan 15-25 har enbart ljusinsläpp från väst. Boendemiljön kommer försämrats avsevärt för samtliga ettor då våra fastigheter redan ligger i "skuggigt" läge.
6. Vi har en unik miljö i Johanneberg med lövskog, rådjur, kaniner, ugglor och andra fåglar. Det vore otroligt synd om dessa försvann p.g.a. detta!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har sänt ut inbjudan till samråd med post 2019-05-21 till den adress som anges i fastighetsförteckningen för Johanneberg 11:1 och 12:3, den lyder: Riksbyggens Brf Göteborgshus Nr 2, c/o Riksbyggen, Box 31060, 400

32 Göteborg. Efter att en representant från bostadsrättsföreningens styrelse hört av sig till stadsbyggnadskontoret har inbjudan till samråd skickats ut via e-post 2019-06-05. Stadsbyggnadskontoret har noterat att Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2 har yttrat sig under samrådstiden samt att bostadsrättsinnehavare i föreningen har yttrat sig inom samrådstiden. 2019-07-01 har stadsbyggnadskontoret kontaktat representant från bostadsrättsföreningens styrelse via e-post och informerat om att föreningen och dess medlemmar kan få ytterligare tid att yttra sig eller komplettera sina yttranden, fram till och med 2019-07-19.

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Belysningen i skogspartiet mellan Olof Rudbecksgatan och Lagerbringsgatan hanteras inte inom ramen för planprocessen. På goteborg.se under kontakta Felanmälan-gator, torg och parker oss finns möjlighet att göra felanmälan för trasiga gatlampor.

Den parkmark som finns mellan Johanneberg 23:13 och Olof Rudbecksgatan påverkas inte av planförslaget. Den föreslagna byggnationen kommer inte att ta parkmark i anspråk.

15. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgatan 25

Mina synpunkter:

- 1: Samråd har inte skickats ut till fastigheter i närheten. Samrådet bör därför göras om för att uppfylla sitt syfte. (Ingen info har gått ut till adresser på Olof Rudbecksgatan 15-25.
- 2: I solstudien så nämns inte påverkan på våra hus. Vi har två hus där vissa av lägenheterna endast har fönster mot studentbostäderna. Vintertid kommer knappt solen över husen med befintlig höjd på husen. Analysen bör därför förkastas och nollalternativet av planen bör väljas.
- 3: Högre hus ger ökat insyn i lägenheter på Olof Rudbecksgatan 15-25 som har varit befriade från det. I gällande detaljplan för Johanneberg så är tanken att det ska vara luftigt med mycket grönområden. Högre hus och mer folk tar bort denna känsla. Denna påverkan är ej analyserat i planen.
- 4: Med ökat antalet studenter så ökar risken för fylla, droger m.m. planen bör behandla hur ökat antalet studenter påverkar lekparken och skolor i närheten.

5: Att häda att om nollalternativet väljs så kommer Göteborg att fortsatt ha brist på studentlägenheter är direkt felaktigt. Andra alternativ finns för att öka antalet studentlägenheter samt minska icke studenter i befintliga studentlägenheter. T.ex. så kan man bebygga Heden med säkert 10 000 nya studentbostäder utan att skugga något mer än minigolfbanan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har sänt ut inbjudan till samråd med post 2019-05-21 till den adress som anges i fastighetsförteckningen för Johanneberg 11:1 och 12:3, den lyder: Riksbyggens Brf Göteborgshus Nr 2, c/o Riksbyggen, Box 31060, 400 32 Göteborg. Efter att en representant från bostadsrättsföreningens styrelse hört av sig till stadsbyggnadskontoret har inbjudan till samråd skickats ut via e-post 2019-06-05. Stadsbyggnadskontoret har noterat att Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2 har yttrat sig under samrådstiden samt att bostadsrättsinnehavare i föreningen har yttrat sig inom samrådstiden. 2019-07-01 har stadsbyggnadskontoret kontaktat representant från bostadsrättsföreningens styrelse via e-post och informerat om att föreningen och dess medlemmar kan få ytterligare tid att yttra sig eller komplettera sina yttranden, fram till och med 2019-07-19.

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att populationen av studenter i Johanneberg är hög. Placeringen av Rotarys studenthem med närhet till Chalmers högskola och Göteborgs universitet bedöms därav vara lämplig vara lämplig för ytterligare studentbostäder. Då det för närvarande är brist på studentbostäder i Göteborgs stad bedöms det allmänna intresset av ytterligare studentbostäder väga tyngre än blandade upplåtelseformer. Planering av ytterligare studentbostäder pågår även inom andra stadsdelar i Göteborg.

Skydd från insyn är mervärden i en bostad vilket förstås innebär en förlust om de försvinner. I bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (Plan- och bygglagen). Som exempel är skymd utsikt och insyn ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Det är ca 50 meter mellan byggnaden på Johanneberg 23:13 och byggnaderna på 11:1 och 12:3. Det finns även träd och vegetation mellan byggnaderna. Utifrån dessa förhållanden är stadsbyggnadskontorets bedömning att den ökade insynen som planförslaget innebär är begränsad.

16. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 15

Jag bor i en lägenhet nedanför dessa studentlägenheter. Att bygga på 2-4 våningar på dessa studentlägenheter hade fördärvat området runt min bostadsrätt. Det hade upplevts med igentäppt - vilket det redan är på vissa ställen - med ett högre hus. Då studentbostäderna redan är placerade på nästan högsta punkten i Johanneberg behövs inte ytterligare våningar. Då det redan finns många studentbostäder där hade 100 ytterligare påverkat omgivningen med mer studentfester, ljud etcetera. Konsekvenserna av att bygga på 2-4 våningar är från många perspektiv negativa.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att populationen av studenter i Johanneberg är hög. Placeringen av Rotarys studenthem med närhet till Chalmers högskola och Göteborgs universitet bedöms därav vara lämplig vara lämplig för ytterligare studentbostäder. Då det för närvarande är brist på studentbostäder i Göteborgs stad bedöms det allmänna intresset av ytterligare studentbostäder väga tyngre än blandade upplåtelseformer. Planering av ytterligare studentbostäder pågår även inom andra stadsdelar i Göteborg.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta fall att förslaget innebär en god komplettering av befintlig bebyggelse som relaterar till karaktären för stadsbilden i området.

17. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 21

Jag är starkt emot den här planen. Genom att bygga ytterligare 2-4 våningar på studentbostäderna på Richertsgatan kommer det innebära att näst intill allt solljus ner till mig och mina grannar försvinner. Då detta även är en bostadsrätt kommer det också innebära att värdet på lägenheten minskar markant. Jag förstår samtidigt att behovet på studentlägenheter är stort men uppmanar er starkt att tänka om kring detta för att hitta andra lösningar.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Plan- och bygglagen föreskriver att ekonomiska konsekvenser ska beaktas och vägas in i lämplighetsprövningen. Här avses i detta fall de samhälleliga

konsekvenserna varför en eventuell påverkan på fastigheters och lägenheters pris på marknaden ej bör bli avgörande.

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

18. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 21

Jag är bosatt på Olof Rudbecksgatan 21, 3e våningen, strax nedanför byggnaden i fråga och jag är givetvis starkt emot detta förslag. Om det blir av kommer jag, likt alla mina grannar i min fastighet/förening, bli helt och hållet utan sol under så gott som dygnets alla timmar. Vi kommer att konstant ligga i skugga på grund av dessa nya våningar. Värdet på min bostadsrätt kommer självfallet sjunka markant i och med detta då balkongen tappar all sin charm och hela meningen med det västläge, med för närvarande många soltimmar, som gjorde bostadsrätten så attraktiv för mig, andra budgivare och framtida köpare. Det får inte bli av.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

19. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 15

Helt ok att bygga fler studentbostäder.... MEN ! Känn på situationen att ni bor intill en väg som ligger några meter ovan er bostad. Bilarna o vägen dominerar totalt upplevelsen av platsen. Solen har ni ändå. Den situationen ska ni alltså förstärka genom påbyggnad i riktning mot befintliga bostäder!? Att bygga högre mot väster och norrut är rimligt men absolut inte mot öster. Ni får antingen

minska era volymkrav eller omfördela mot väster och norr. Märk väl! Det är helt ok med förändringen! Ni kan få era studentbostäder men se då till så att det inte blir på bekostnad av än fler kritiska medborgare. Ni vet det där uppdraget ni har balansen mellan samhällsnyttan o den enskilde medborgaren syn....

Kommentar:

Planförslaget innebär inte att någon ny väg genomför inom planområdet.

Förslaget är utformat med fyra våningars påbyggnad åt norr och väster. Åt öster är förslaget utformat med två våningars påbyggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en omfördelning av volymerna med högre påbyggnader i norr och väster hade gett byggnaden ett oharmoniskt uttryck. Att enbart genomföra påbyggnader åt norr och väster riskerar även att påverka stadsbilden på ett negativt sätt.

Göteborg utvecklas i hög takt och behovet av nya bostäder är stort. Kommunen har förståelse för att vissa förändringar kan upplevas negativa, dock är förändringar en naturlig del av en växande stads utveckling. För att kunna möta behovet av bostäder behöver marken i den centrala staden användas så effektivt som möjligt. Kontoret gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen är lämplig på platsen utifrån ett stort allmänt intresse om att skapa fler bostäder i stadens centrala lägen, samt utifrån aspekter om en mer effektiv markanvändning. Kontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en påbyggnad på Rotary studenthem väger tyngre än de ändrade förhållandena för de närboende.

20. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 17

Jag protesterar kraftigt mot att det ska bygga på fler våningar på Richtersgatan då detta kommer påverka vårt dagsljus och solljus. Det kommer även att sänka värdet på min lägenhet då det kommer att bli mindre ljus. Detta vill jag inte ska ske.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

21. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 25

Ert planförslag om utbyggnad av studentbostäderna kommer beröra mig och många andra boende i området på ett negativt sätt. Ljuset mot bostäderna på Olof Rudbecksgatan kommer att försvinna och därmed försämra de boendes välmående samt sänka värdet på deras bostäder. Flera bostäder har endast två fönster och de vetter mot det planerade bygget. Allt ljus kommer att försvinna i lägenheterna samt soltimmarna på balkongerna kommer att försvinna helt. Vi anser att detaljplanen ska slopas med omedelbar verkan.

Kommentar:

Rubriken på inskickade synpunkter är *överklagelse Johanneberg - Ändring av detaljplan för studentbostäder vid Richertsgatan (BN1207/15)*. Inkommit yttrande ovan ses inte formellt som en överklagan därför att det kommenterar samrådshandlingarna. Överklagan av antagandebeslutet kan dock göras under en bestämd tid på tre veckor efter det att antagandebeslutet har meddelats på kommunens anslagstavla.

Antagandebeslutet brukar anslås på anslagstavlan två veckor efter det att beslutet har tagits av byggnadsnämnden. En överklagan skickas antingen direkt till Mark- och miljödomstolen eller till stadsbyggnadskontoret som skickar den vidare till Mark- och miljödomstolen.

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

22. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 21

Jag lämnar härmed mina synpunkter angående ändring av detaljplan för studentbostäder vid Richertsgatan. Jag ifrågasätter den planerade byggnationen och menar att den kommer att inverka negativt på de boende – vilka jag tillhör – i fastigheterna Johanneberg 11:1 och 12:3 med adress Olof Rudbecksgatan 15-25. Framför allt ser jag att ljusinsläpp och insyn kommer att påverka oss våra fastigheter. Redan idag skymmer byggnaderna på Richertsgatan våra fastigheter då de befinner sig betydligt högre upp och ytterligare våningar skulle förvärra ljusinsläpp. I våra fastigheter finns ett antal lägenheter som enbart har fönster mot det hållet. Jag kan inte se något i den publicerade solstudien som nämner våra fastigheter (Johanneberg 11:1 och 12:3). Som styrelsemedlem för Göteborgshus 2 ifrågasätter jag dessutom det faktum att vi inte har informerats om denna planändring. Sammanfattningsvis motsätter jag mig denna planändring.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Skydd från insyn är mervärden i en bostad vilket förstås innebär en förlust om de försvinner. I bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (Plan- och bygglagen). Som exempel är skymd utsikt och insyn ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Då det är ca 50 meter mellan byggnaden på Johanneberg 23:13 och 1:11 och 12:3 och det finns träd och vegetation mellan byggnaderna är stadsbyggnadskontorets bedömning att den ökade insynen blir begränsad.

Stadsbyggnadskontoret har sänt ut inbjudan till samråd med post 2019-05-21 till den adress som anges i fastighetsförteckningen för Johanneberg 11:1 och 12:3, den lyder: Riksbyggens Brf Göteborgshus Nr 2, c/o Riksbyggen, Box 31060, 400 32 Göteborg. Efter att en representant från bostadsrättsföreningens styrelse hört av sig till stadsbyggnadskontoret har inbjudan till samråd skickats ut via e-post 2019-06-05. Stadsbyggnadskontoret har noterat att Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2 har yttrat sig under samrådstiden samt att bostadsrättsinnehavare i föreningen har yttrat sig inom samrådstiden. 2019-07-01 har stadsbyggnadskontoret kontaktat representant från bostadsrättsföreningens styrelse via e-post och informerat om att föreningen och dess medlemmar kan få ytterligare tid att yttra sig eller komplettera sina yttranden, fram till och med 2019-07-19.

23. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 21

Jag äger idag en lägenhet med adress Olof Rudbecksgatan 21 i vilken min son bor under studietiden på Göteborgs Universitet. Tanken är att min fru och jag ska använda denna lägenhet efter sonens studietid eftersom vi har ytterligare två söner i Gbg och pensionärslivet närmar sig. Med anledning härav vill jag därför lämna följande synpunkter på den planändring som planeras för studentboendet på Richtersgatan. Den enda solglimt som Olof Rudbecksgatan 15-25 kan tänkas erhålla är på de balkonger som samtliga ligger i västerläge. Åt öster är det förvisso en magnifik utsikt men lägenheterna med balkonger är samtliga vända åt väster. Jag har inte exakt höjderna klart för mig men en påbyggnad med 4 våningar på exempelvis Richtersgatan 2D och 2E skulle plocka bort den rekreationsmöjlighet som balkongerna idag erbjuder. Den lummighet i backen upp mot studentboendet tillsammans med fågelkvitter och sol är rent fantastisk. Att kunna njuta av detta mitt i en storstad är en fantastisk ynnest. Jag är väldigt oroad att denna rekreationsmöjlighet kommer gå om intet. Jag vill härmed å det bestämdaste protestera mot den planändring som planeras. Jag vill inte ange några som helst ekonomiska farhågor som skäl för mitt ogillande av planändringen eftersom det är så mycket annat som påverkar priset vid en eventuell försäljning. Jag vill enbart värna boendemiljön som kraftigt kommer försämrats.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Den parkmark som finns mellan Johanneberg 23:13 och Olof Rudbecksgatan påverkas inte av planförslaget. Den föreslagna byggnationen kommer inte att ta parkmark i anspråk.

24. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 25

Som granne till studentbostäderna vill jag motsätta mig planen att utöka kapaciteten på Rotary genom att bygga på höjden. Då Rotary är beläget något högre än Olof Rudbecksgatan kommer byggnationen att stjäla det mesta av det naturliga dagsljus som når min och många andras lägenheter. Speciellt då samtliga av de lägenheter av storleksordning 1 rum och kök vetter västerut mot just Rotary. Vintern kommer att bli värst då solen inte stiger så högt upp på himlen och den planerade byggnationen kommer skymma och förlägga de nedre våningarna i ett konstant dunkel. Utöver det är nedskräpning utanför studentbostäderna redan nu ett problem. Många studenter festar i lokalerna och slänger ut cigarettfimpar och tomflaskor med mera genom fönstren, vilka landar i trädningen mellan husen.

Fler bostäder på samma yta skulle öka detta problem och förvärpa bostadsmiljön både för oss på Olof Rudbecksgatan samt för de vilda djur som vistas i grönområdet vid Näckrosdammen. Jag föreslår istället att utöka kapaciteten på Emilsborg (Gibraltargatan) som bara ligger ett stenkast bort och som redan nu är under konstruktion för byggnad av fler studentbostäder.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Det pågår flera planprojekt för att skapa fler studentbostäder i Göteborg. Vid Emilsborg har en detaljplan antagits år 2019 för ytterligare 42 studentbostäder som ännu inte har börjat byggas. Enligt uppgifter från stiftelsen Göteborgs studentbostäder uppskattar de att de behöver ytterligare ca 7 000 studentbostäder.

Fastighetsägaren har ansvar för att avfallshanteringen fungerar och för att informera hyresgäster om hur de ska hantera sitt avfall. Se Kretslopp och vattens samrådssvar gällande avfallshantering.

25. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 25

Vi har bott i fastigheten Olof Rudbecksgatan 15-25 i 30 år. Området är byggt med mottot sol, ljus och luft enligt 40-talets funkisprinciper. Dessa principer tullas det under senare år mer och mer på i den så kallade "förtätningens namn". (Ex Voltat Thamsgatan 2 fastigheter, och hörnet Eklandagatan/ Viktor Rydbergsgatan, ett monsterbygge).

Detta gör att många får upp en huskropp framför fönster och balkonger och grönyterna försvinner en efter en - de som ger oss luft, syre, ljus och bullerskydd.

De ger oss även glädjen av djurliv. Djur som vi kan se från balkongen (mot ovan nämnda studenthem) är rådjur, grävling, hare, kattuggla, mindre hackspett - ja till och med berguv.

Allt sådant är verkligen något att värna om i en stad och ger alla en levande miljö, istället för sammanträngda sterila huskroppar.

Detta funkisområde är ett av Sveriges finaste exempel på hur man byggde på 40-talet och är i sig en kulturskatt. Många studenter bor i området, det innebär ibland sena fester, fylla, fyrverkerier, gap och skrätt nattetid. Ok, studenter har sitt liv - men att låta än fler samlas på en plats bland bostadshus mitt i stan kan tyckas tveksamt.

Finns det inte plats strax utanför city, studenter har ju lätt att förflytta sig, cykla etc.

I vår fastighet kommer många att mista allt solljus i lägenheter de köpt för millioner på grund av läget och att få en solig balkong på en lugn återvändsgata. Flera småbarnsfamiljer har flyttat in när den äldre generationen försvunnit. Det ligger även en park nedanför studenthemmet där många barn leker och en trevlig liten gångväg med bänkar där människor sitter och solar.

Rent skönhetsmässigt blir det ju även fult med så dominerande höga huskroppar ovanför lekparken och från Olof Rudbecksgatan sett.

Detta är en sorglig utveckling för det fina och ännu tämligen oförstörda och välbevarade området Johanneberg.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Den parkmark som finns mellan Johanneberg 23:13 och Olof Rudbecksgatan påverkas inte av planförslaget. Den föreslagna byggnationen kommer inte att ta parkmark i anspråk.

Se Kulturförvaltningens svar gällande påverkan på Kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta fall att förslaget innebär en god komplettering av befintlig bebyggelse som relaterar till karaktären för stadsbilden i området.

26. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 23

Vill rikta kritik mot utbyggnadsplanerna. Påbyggnad av studenthemmet kommer att påverka sol- och ljusintaget i min lägenhet och det kommer inte finnas någon sol på balkongen alls. Detta kommer också att försämra fastighetsvärdet vid försäljning.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

27. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 23

Synpunkter som ägare av lägenhet Olof Rudbecksgatan 23, plan 3. Då solen precis kommer in under sommar halvåret i dagsläget så skulle 2-4 våningar 6-12 m minska solinstrålningen helt vilket skulle göra lägenheten väldigt mörk. Lägenheten skulle bli svårsåld och fastighetsvärdet skulle drastiskt sjunka då balkonger är påbyggda på huset för att skapa mervärde i lägenheten med både sol och odling på balkongen.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

28. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 25

Utifrån den solstudie som presenteras i planhandlingen, anses den inte redovisa tillfredsställande hur den tänkta påbyggnaden påverkar solljuset för tänkta

exploateringens omgivning. En mer utförlig solstudie bör således presenteras, för att visa hur stor påverkan exploateringen får på omgivningen under fler tidpunkter under året än enbart en. Kvällssol på balkonger och en viktig ljuskälla kan i och med exploateringen försvinna för en stor mängd bostäder öst och sydöst om planområdet. Detta kommer påverka bostädernas attraktivitet, vilket är påtagligt i och med att upplåtelseformen till en majoritet är bostadsrätter. Minskat dagsljus kan även påverka människors hälsa om inte tillräckligt med dagsljus når bostäderna, detta bör även beaktas. Er bedömning gällande exploateringens påverkan på kulturmiljön är inte tillfredsställande. Detta då den visuella koppling som finns idag till vattentornet, i dess nära omgivning med stor sannolikhet kommer begränsas betydligt av exploateringen. Påverkan bör presenteras i form av visualiseringsbilder från närliggande omgivningar för att säkerställa den visuella kopplingen till vattentornet. Utifrån ovan aspekter, anses det även behövt att i planförslaget reducera högsta tillåten nockhöjd avsevärt, för att undvika stor påverkan på omgivningen och i synnerhet med hänsyn till bostadsrätter belägna öst och sydöst om planområdet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den utförda solstudien på ett tydligt sätt redovisar förändringarna av förhållandena på platsen och påverkan på BRF Göteborgshus 2s byggnader.

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Se kulturförvaltningens remissvar i detta dokument gällande förslagets påverkan på kulturmiljön.

Materialet kommer att kompletteras med visualiseringsbilder från näraliggande omgivningar. Dessa ställs ut under granskningsskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta fall att förslaget innebär en god komplettering av befintlig bebyggelse som relaterar till karaktären för stadsbilden i området.

29. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 23

Förstår behovet av fler studentbostäder, önskar dock minsta möjliga höjddökning på den södra delen av Rotary då det kommer att bli mörkare för bostäderna nedanför (Olof Rudbecksgatan 15-25).

Kommentar:

Förslaget är utformat så att befintlig byggnad byggs på med två våningar på de delar som vetter mot Olof Rudbecksgatan och med fyra våningar på de delar som vetter åt grönområdet i norr. Högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsdelarna som vetter mot Olof Rudbecksgatan är + 102,8 m, + 100, 0 m och + 97,4 över stadens nollplan.

30. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 17

Till den det berör, Jag och min sambo bor på Olof Rudbecksgatan 17 med balkong på våning 2 (lägsta balkongplan), och balkongen vetter mot studentboendet där det planeras påbyggnad. Jag är mycket kritisk till påbyggnaden av två våningar mot Olof Rudbecksgatan 15-25 då det kommer att innebära skugga stora delar av dagen för oss som bor i nedre delen av huset. Vårdagjämningen 15:30 och 16:30 innebär tex stor skillnad i skuggningen ner mot Olof Rudbecksgatan 15-25 enligt solstudien. När jag på eftermiddagen efter jobbet vill kunna sitta ute på balkongen vill jag inte behöva sitta i skugga. Min synpunkt och önskemål är därför att man låter bli att bygga på två våningar i delen av studentboendet som ligger närmast Olof Rudbecksgatan 15-25. Övriga påbyggnader har jag inga synpunkter kring. Sedan är jag förvånad att vi inte fått utskick om detta i brevlådan, utan endast har informerats via brf-styrelsens anslagstavla i trapphuset.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

Förslaget är utformat med fyra våningars påbyggnad åt norr och väster. Åt öster är förslaget utformat med två våningars påbyggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en omfördelning av volymerna med högre påbyggnader i norr och väster hade gett byggnaden ett oharmoniskt uttryck. Att enbart genomföra påbyggnader åt norr och väster riskerar även att påverka stadsbilden på ett negativt sätt.

Inbjudan till samråd har skickas ut till berörda fastighetsägare. Fastighetsägare är Riksbyggen BRF Göteborgshus 2. I inbjudan ombeds fastighetsägaren att meddela hyresgäster, inneboende etc. om handlingarna.

31. Bostadsrättsinnehavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2, Olof Rudbecksgata 17

Bygga på 2-4 våningar på befintlig byggnad vid Richertsgatan. Som boende i grannfastighet Olof Rudbecksgatan 17, Johanneberg Göteborg vill jag göra min röst hörd i ärendet. Jag är personligen mycket intresserad av stadsutveckling och byggnation då jag är utbildad byggnadsingenjör och är verksam dagligen som sådan i Göteborg. Jag förstår mycket väl det ekonomiska incitamentet att lägga en eller flera våningar på befintliga hus, men också viktigt att detta måste ske varsamt med hänsyn till det befintliga i så väl det tekniskt möjliga, men inte minst miljön där människor bor också vistas. När jag studerat handlingarna på planförändringen inser jag att det kommer innebära kraftig försämring för mig och mina grannar, försämringar som jag/vi inte kan acceptera. I PBL finns det tydliga mål att skydda den enskildas boendemiljö mot försämringar, inte minst förlorat ljus genom förändringar i byggnadsplaner och till och med träd som ofördelaktigt skuggar. Det senare är som bekant lättare att åtgärda. Men några tillagda våningar blir ett permanent försämrat inslag och kommer även påverka det ekonomiska värdet för hela grannfastigheten.

Kommentar:

I solstudien syns Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 2s fastigheter till vänster på samtliga bilder. Solstudien visar att samrådsförslaget innebär något mer skuggning från och med kl 15:30 fram till och med kl 16:30. Under övriga tidpunkter i solstudien är skuggningen densamma som från befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning.

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

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

Övriga

32. Boende på Meijerbergsgatan 2B

Samma yttrande har inkommit från två stycken boende på Meijersbergsgatan 2B

Området för planerad påbyggnad ingår i både riksintresse för kulturmiljövården samt i Stadsbyggnadskontorets bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym ett och två. I det senare står att läsa om Övre Johanneberg

under rubriken Beskrivning – karaktär: ”Området domineras av ljusa putsade bostadshus. (Se sid 127.) Södra delen ligger på ett höjddparti och utgör ett karaktäristiskt inslag i Göteborgs stadsbild.” I samma dokument står även ”Fd Vattentornet har arkitekturhistoriskt och teknikhistoriskt värde. Det utgör också ett markant inslag i stadsbilden.”

Enligt stadsplan 1480K-II-2109 är byggnadshöjden över stadens nollplan 108,0 meter för flerbostadshuset på Meijerbergsgatan 2 och 95,5 meter för flerbostadshuset på Volrat Thamsgatan 7, vilka båda ingår i den funktionalistiska bevarandevärda och riksintressanta bebyggelsemiljön. Enligt detaljplanen som kompletteras är byggnadshöjden för vattentornet 132,0 meter. Då Stadsbyggnadskontorets nollplan ändrats med -10 meter sedan dessa detaljplaner togs fram borde ovanstående siffror med dagens nollplan vara 10 meter lägre. Planförslaget föreslår nockhöjder upp till 103,6 meter över nollplanet vilket troligen kommer innebära att de påbyggda delarna kommer sticka upp över den äldre bebyggelsen och över befintliga trädtoppar och på så sätt påverka stadsbilden och riksintresset på ett negativt sätt, se bifogad bild.

Planförslaget saknar helt analyser av hur den planerade påbyggnaden påverkar stadsbilden, till exempel sett från Göta älvbron eller Korsvägen. I den nyligen antagna detaljplanen 1480K-2-5388 för studentbostäder vid Volrat Thamsgatan är en utförlig beskrivning gjord av påverkan på riksintresset inklusive fotomontage. Något liknande borde göras även för denna detaljplan.

Miljöförvaltningens webbkarta visar att trafikbullret beräknat på 2018 års trafikdata är mellan 55 och 60 dBA på vissa av fasaderna. Planerade fasader kommer också hamna över den skyddande trädridån vilket borde ge högre värden även mot öster. Planförslaget bör kompletteras med en riktig bullerutredning, med framtida trafiksiffror inlagda.

Trots att det uppskattade parkeringsbehovet är lågt, finns ingen redogörelse i planförslaget av befintligt antal parkeringsplatser för varken bil eller cykel. Ytbehovet för detta är inte heller redogjort.

Planförslaget fokuserar på solstudier för omgivande bebyggelse, men missar helt solstudie för den egna innergården, vilken troligtvis kommer bli avsevärt mörkare än idag. Planförslaget bör kompletteras med solstudie för innergården för att tillgodose behovet av friyta.

Sammantaget önskar jag att ovanstående saker utreds samt att påbyggnaden sänks (förslagsvis till höjden i planbeskedet) för att inte påverka riksintresset och den värdefulla stadsbilden. Jag ser dock positivt på att staden förtätas och att fler bostäder byggs för att fler göteborgare ska få ett hem och särskilt för studenter som kommer hit och utbildar sig.

Kommentar:

Förslaget kommer att kompletteras med visualiseringsbilder till granskningsskedet. Detta för att påverkan på riksintresset för kulturmiljö ska kunna studeras närmare.

Gällande parkeringsbehovet, se Trafikkontorets samrådsyttrande på sidan två.

Bullersituationen har studerats utifrån miljöförvaltningen kartering och gällande riktvärden bedöms klaras. Större delen av planområdet har under 55 dB medan det framför allt vid fasader i östra delen finns nivåer på upp till 55 dB. Om våra bullerkartor indikerar ljudnivåer > 55 dBA vid fasad ska stadsbyggnadskontoret senast inför startbesked efterfråga en bullerutredning med förslag på ljudkrav för yttervägg och fönster.

Den genomförda solstudien bedöms vara tillräcklig för förslaget.

Gällande påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden, se kulturförvaltningens samrådsyttrande på sidan två.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Förslaget kompletteras med visualiseringsbilder som redovisar hur förslaget uppfattas i relation till vattentornet och bebyggelsen i Johanneberg.
- Plankartan justeras efter Lantmäteriet och Kretslopp och vattens synpunkter.

Jessica Aunell
Tf enhetschef byggavdelningen

Emily Eidevåg
Planhandläggare

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Stadsdelsnämnden Centrum

Fastighetsnämnden

Kretslopp- och vatten

Kulturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen

Trafikkontoret

Räddningstjänsten

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Lantmäteriet

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Hyresgästföreningen