



## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-10-23

Diarienummer: SBF-2023-00064

Emily Eidevåg

Aktbeteckning: 2 -5640

Telefon: 031-368 16 53

E-post: [emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

# Samrådsredogörelse

### Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 23 maj 2023 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 6 juni 2023 – 5 juli 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0304/22 hos

Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00064

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen. Den 20 juni kl 17:30 till 19 hölls ett "Öppet hus" på Stadsbyggnadsförvaltningen där det fanns möjlighet att ställa frågor om förslaget. En person besökte Stadsbyggnadsförvaltningen vid detta tillfälle. Stadsbyggnadsförvaltningen har haft kontakt med bostadsbolaget Poseidon som äger flera av de omkringliggande fastigheterna och ombett dem att sätta upp flygblad med information om samrådet i trapphusen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

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

## Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak höjden på föreslagen byggnad. Ungefär 20 boende i området har inkommit med synpunkter gällande att byggnaden är för hög i relation till omgivande bebyggelse. En del förordar att byggnad sänks till mellan fyra och sex våningar. Andra menar att platsen är olämplig att bebygga med en ny byggnad då ytan är begränsad. Det har även inkommit synpunkter gällande skuggning, minskat dagsljus och ökad insyn för befintliga lägenheter samt oro för ökad sluggning av befintliga balkonger på Överstegatan.

Vidare har det inkommit ett antal synpunkter gällande att det har genomförts flera byggprojekt i närområdet de senaste åren. Dessa har enligt de boende medfört buller, damm, störningar etc. Nu när dessa projekt är färdigställda finns det en oro att det åter igen ska uppstå störande byggljud, byggtrafik med mera i samband med genomförandet av byggnaden i förslaget till detaljplan.

Bostadsaktiebolaget Poseidon har framfört synpunkter gällande att förslaget kan innebära negativ påverkan för deras hyresgäster och att de kan få ekonomiska konsekvenser av förslaget då det inte är säkert att de kan hyra ut de lägenheter som får försämrade dagsljusförhållanden.

De flesta kommunala förvaltningarna tillstyrker förslaget. Kulturförvaltningen motsätter sig förslaget och framför bland annat att den föreslagna byggnaden medför att den sammanhållna bebyggelsestrukturen i närmiljön bryts och att föreslagen höjd inte är lämplig på platsen.

Länsstyrelsen välkomnar att Göteborgs stad bygger fler studentlägenheter i ett läge med god kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

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

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

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

## **Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

### **Tematisk sammanfattning av inkomna yttranden**

Under samrådet har det inkommit ett antal yttranden från boende. Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller gemensamma nämnare, där innehållet och budskapet är likt. För att samrådsredogörelsen ska vara mer läsbar är kommentarer och synpunkter från de enskilda sammanfattade under olika huvudfrågor. Dessa redogörs nedan med kommentarer. Yttrandena finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen. Vid varje enskild skrivelse hänvisas ibland till en rubrik/flera rubriker i den tematiska sammanfattningen.

#### **Exploatering, höjd och utformning**

Översiktsplanen för Göteborg anger att förutsättningar behöver skapas för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Planområdet för denna detaljplan räknas till innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden). Utgångspunkten för denna del av staden är att den kan kompletteras och förtätas med bostäder, service och arbetsplatser.

Att tillskapa fler bostäder i Göteborg är ett allmänt intresse. Dessutom finns det ett särskilt tryck på att tillskapa fler bostäder för studenter i innerstaden och den utvidgade innerstaden.

Utifrån översiktsplanens inriktning och behovet av att tillskapa fler bostäder är Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att det är lämpligt att bebygga området med ny högre byggnad. I Göteborg finns det flera områden och platser där högre punkthus markerar höjder. Exempel på detta är Raketgatan i Norra Guldheden, Syster Estrids gata i Södra Guldheden, Strömmensberg och det relativt nybyggda punkthuset i Johanneberg på Eklandagatan

Flera inkomna synpunkter lyfter fram att området vid Överstegatan präglas av karaktären med lamellhus från 1940-1950 i ca fyra våningar och att en lägre byggnad i mellan fyra till sex våningar därför hade varit ett lämpligare alternativ än föreslagen byggnad med tio våningar.

Förvaltningens bedömning är att närområdet runt Överstegatan inte har en homogen karaktär. Det finns lamellhus från 1940-1950 talet, men det finns även andra bebyggelse typer och högre byggnader. Längs med Ulf Sparregatan finns det högre punkthus. Byggnaderna vid Hogenskildsgatan har byggts på med två

våningar. Något längre bort (ca 700 m) vid Präsgårdsvägen och längs med Danska vägen vann detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden laga kraft år 2021. Vilket innebär att det finns möjlighet att uppföra nya punkthus där samt bygga på de befintliga skivhusen.

Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I detta fall har en avvägning gjorts mellan behovet av nya bostäder och viss förändring av stadsbilden och bebyggelse typologin i området. Föreslagen byggnad bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av vybilderna i planbeskrivningen.

Planområdet har en mycket begränsad storlek. Att istället planera för ett lägre lamellhus är därmed inte möjligt. Om byggnaden skulle sänkas skulle även proportionerna förändras och byggnaden skulle uppfattas som bred och kort. En sänkning av byggnaden skulle även innebära att betydligt färre bostäder kan tillskapas. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför valt att fortsätta planarbetet med ett högre punkthus. Detta på grund av att ett högt punkthus ger ett litet fotavtryck i förhållande till det höga antalet bostäder.

Flera synpunkter har framförts gällande att föreslagen utformning av byggnaden inte är lämplig. Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att de skisser som varit utställda under samrådet framförallt är volymsskisser. Kompletterande gestaltningsidéer har tagits fram mellan samråd och granskning. Dessa finns utställda i dokumentet *Gestaltningssidé, Tengbom*. Se även planbeskrivningen under rubriken *Detaljplanens innebörd och genomförande - Bebyggelse*. I framtagna gestaltningsidéer föreslås byggnaden utformas med ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer och fönsteromfattningar knyter an till befintlig bebyggelse och områdets karaktär. Som fasadmaterial föreslås blank fasadklinker eller glaserat tegel i olika murning för att skapa detaljer i fasaden. Detta skapar liv i fasaden samtidigt som utformningen samspelar med befintliga ljusa byggnader. Bottenvåningen föreslås gestaltas med trädetaljer för att skapa en upplevelse av värme och en mindre skala mot gaturummet.

Gällande synpunkten om klassisk arkitektur så finns det inget i detaljplanen som omöjliggör en utformning med dessa inslag. Byggandens fasadutformning, material, fönstersättning, material med mera prövas vid ansökan om bygglov. Vilket sker efter det att detaljplanen är färdig.

Synpunkter som rör gestaltningen har hanterats genom det framtagna gestaltningsidéer.

## **Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick**

Frågor som gäller ökad skuggning, försämrat dagsljusinsläpp och ökad insyn har studerats.

### ***Solljus och skuggning***

Solstudier har tagits fram till samrådet för att studera skuggning. Dessa visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och midsommar, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en kortare del av dagen. Den bebyggelse som berörs är Ulfsparrégatan 5 och Överstegatan 2. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen.

Efter samrådet har fördjupade solstudier tagits fram (se dokumentet *Fördjupad solstudie, 2023-08-24, Tengbom arkitekter* och planbeskrivningen under stycket *Solljus och skuggning*) där även klockslagen 18 och 19 vid vår/höstdagjämning har studerats samt kl 18, 19, 20 och 21 vid juni månad, midsommar. Området som solstudien avser har utökats så att Överstegatan 6 och 8 ingår samt Hogenskildsgatan 15–19. De fördjupade solstudierna visar befintliga förutsättningar och påverkan av föreslagen ny byggnad.

### ***Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19***

Den fördjupade solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 6–8 och Hogenskildsgatan 15-19 skapas av befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår/ höstdagjämning påverkas ingen av ovanstående adresser av skugga från den nya byggnaden. Vid midsommar har dessa lägenheter mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till ca kl 19:30.

### ***Överstegatan 2A-2F***

Vid vår/ höstdagjämning har bostäderna utmed Överstegatan full sol så fort den når över befintliga hus och träd tidig förmiddag, uppskattningsvis redan vid ca 10.30 och sedan fram till ca 13. De två nedersta planen har ingen sol från ca 18 då befintliga hus redan skuggar. Vid midsommar har alla bostäder full sol från ca kl 10 fram till och med ca kl 13 då den försvinner för lägenheterna på adressen 2A för att återkomma vid ca kl 18.

### ***Dagsljus***

BBR tillämpas vid bygglovsgivning och utformning av nya byggnader, men kan även användas som vägledning vid bedömning av påverkan på befintlig bebyggelse i planprocessen. I BBR anges att rum eller avskiljbara delar av rum

där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till dagsljus är möjlig. Vad god tillgång innebär är inte närmare specificerat men som målvärde tillämpas en dagsljusfaktor om 1%. I områden där en tät bebyggelse önskas kan det vara svårt att uppfylla dagsljuskraven i alla rum. Den täta bebyggelsen har dock andra fördelar. Exempelvis att mindre mark behöver ianspråkta för nya byggnader och att befintlig infrastruktur kan nyttjas. En avvägning behöver göras utifrån det totala antalet befintliga och tillkommande lägenheter och hur många som får risk för försämrat dagsljus.

En fördjupad dagsljusanalys har genomförts mellan samråd och granskning. Analysen har genomförts för de lägenheterna i befintlig bebyggelse där VSC-analysen indikerar 10–15 %. En dagsljusfaktorsimulering (baserad på Boverkets byggregler) har genomförts för kritiska rum i dessa byggnader både med och utan den föreslagna byggnaden för att bättre förstå effekten av den föreslagna byggnaden

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

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

Omfattning av avvikelser som kan godtas i olika områden

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

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

Sammanfattningsvis bedöms att försämringen får accepteras med hänsyn till behovet av de tillkommande lägenheterna. Texten avseende dagsljus i planbeskrivningen förtydligas inför granskning.

Effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla med tanke på det centrala läget i staden.

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

### ***Insyn***

Då gaturummet vid Överstegatan är smalt har en planbestämmelse införts som anger att ”*Balkonger som kragar ut får ej uppföras. Franska balkonger som kragar ut max 50 cm kan uppföras.*”. Genom att reglera att det inte får finnas balkonger kan ökad insyn till viss del begränsas.

### ***Utblick***

Utsikten, eller utblicken, påverkas till viss del för omkringliggande bebyggelse, framförallt för lägenheter vid Överstegatan 2, 6 och 8 samt Ulf Sparregatan 5. Enligt planritningarna i Stadsbyggnadsförvaltningen arkiv så är byggnaderna på dessa adresser uppförda med genomgående lägenheter, vilket innebär att de har fönster åt flera väderstreck. Befintliga lägenheter får en påverkan, men lägenheterna blir inte utan utsikt eller utblick. Boende kan inte räkna med att det på aktuell plats, som är en central del av staden, inte ska tillkomma ny bebyggelse som påverkar utblickar.

### **Byggtid**

Förvaltningen förstår att byggprojekt som genomförs kan ha en påverkan på boendemiljön under en tidsperiod. Byggskedet behandlas dock inte i detaljplanen. Vid sprängning och tunga transporter ska exploitören beakta hur omgivningen påverkas avseende markrörelser, vibrationer, damm, buller med mera. Vart byggkranar, byggbaracker med mera ska stå och hur byggtrafik ska nå området är inte bestämt i detta skede och det är inget som regleras av detaljplanen.

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

### **1. Exploateringsförvaltningen**

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i yttrandet beaktas.

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden under förutsättning att erforderliga avtal såsom exploateringsavtal och mobilitetsavtal tecknas med exploitören.

Exploateringsförvaltningen ser ett behov av sådana avtal då planens genomförande har en viss påverkan på allmän platsmark.

**Kommentar:**

Mobilitetsavtal kommer att tecknas senast före antagande. Fastighetsägaren har informerats om detta. Stadsbyggnadsförvaltningen informerar fastighetsägaren om att denne behöver ta kontakt med exploatering för att ta fram erforderliga avtal före det att det detaljplanen antas.

## **2. Räddningstjänsten Göteborg Överväganden**

### *Riskhänsyn*

RSG har inte identifierat några relevanta riskkällor i planområdets närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

### *Framkomlighet*

Planområdet är tillgängligt med räddningsfordon via befintligt vägnät

### *Brandvattenförsörjning*

Planområdet täcks av befintliga brandposter. RSG har inte kännedom om kapaciteten i området men bedömer att tillkommande bebyggelse inte medför ett ökat behov i förhållande till redan befintlig bebyggelse.

### *Bedömning*

RSG har inget att erinra mot planen i detta skede.

**Kommentar:**

Noteras

## **3. Göteborg energi**

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.



Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

[https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten\\_nara\\_ledning](https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning)

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

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

Det finns kapacitet att försörja de nya bostäderna, men det kan krävas en viss förstärkning i lågspänningsnätet.

GENAB inväntar en föransökan för en ny anslutning till elnätet.

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

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inget att erinra.

#### **Göteborg Energi GothNet AB.**

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

#### ***Kommentar:***

Noteras.

#### **4. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen kvarstår vid tidigare yttranden om att befintlig bebyggelsestruktur bör vara utgångspunkt i planeringen samt att den föreslagna byggnaden medför att den sammanhållna bebyggelsestrukturen i närmiljön bryts och att föreslagen höjd inte är lämplig på platsen.

I planhandlingarna uttrycks en ambition om att låta den föreslagna byggnaden utgöra ett landmärke i stadsdelen och då stärka uttrycket som landmärke genom avvikande material och formspråk för att på så vis låta byggnaden upplevas spännande på långt och nära håll.

Kulturförvaltningen ser det som positivt att det finns en hög ambition gällande gestaltning men poängterar vikten av att eventuella tillskott måste samspela med befintlig bebyggelse utan att verka dominerande.

Byggnaden föreslås placeras som en del av en förtätning i en redan utbyggd, tät bebyggelsestruktur. Med föreslagen höjd och placering skulle byggnaden verka alltför dominerande i miljön och befintlig bebyggelse skulle upplevas trängd.

Den före detta livsmedelsbutikens utskjutna placering i gaturummet i relation till omgivande bostadshus utgör en väl tilltänkt komponent i den befintliga bebyggelsestrukturen och kan med fördel användas som förebild i aktuell planering.

Kulturförvaltningen förordar att fördela den tilltänkta byggnaden med en låg, utskjutande del ut mot gaturummet och en något högre volym inåt fastigheten så att den övergripande bebyggelsestrukturen bibehålls. En sådan lägre, utskjutande byggnadskropp motsvarar väl den tydliga sockelvåning som eftersöks i planen.

När det gäller sockelvåningen bidrar inte heller den föreslagna lösningen med bostadskomplement till att huset tillför något till gatumiljön. Eftersom visionen för byggnaden är ett landmärke som ska upplevas spännande både på långt och nära håll, är det viktigt att även husets möte med gatan och det sociala livet svarar upp mot denna viktiga position. Detta kan åstadkommas genom att ha en levande bottenvåning som ger något tillbaka till gatumiljön och fungerar som målpunkt utmed Ulfsparrégatan, exempelvis genom verksamhetslokaler.

**Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen har studerat och diskuterat möjligheten att placera lågdelen av byggnaden ut mot gaturummet. Att byta plats på låg- och högdelen hade dock inneburit en ökad skuggning av grönområdet utanför planområdet och att dagsljuset hade försämrats för fler befintliga lägenheter. Av dessa anledningar har förvaltningen valt att gå vidare med högdelen placeras ut mot gatan så som föreslogs i ansökan om planbesked.

Se även synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: Exploatering, höjd och utformning

Planbestämmelsen b3 har uppdaterats till *”Byggnadens plan ett ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement inom minst 25% av planets bruttoarea. Av dessa 25% ska minst 45 m<sup>2</sup> bruttoarea vara en verksamhetslokal.”* för att säkerställa att det kommer att finnas minst en verksamhetslokal i byggnaden. Användningen centrum har även lagts till för att möjliggöra fler användningar i denna del av byggnaden. På så sätt kan bottenvåningen bli mer levande.

## 5. Socialförvaltningen centrum

### *Förvaltningens överväganden*

Socialförvaltningen Centrum uttalar sig om planförslagets påverkan utifrån den sociala hållbarheten och ur ett övergripande perspektiv. Förvaltningen ser att ett socialt hållbart bostadsbestånd och hälsofrämjande bostadsmiljöer är viktiga frågor att lyfta i det aktuella ärendet. Förvaltningen tillstyrker det aktuella förslaget till detaljplan men vill samtidigt uppmärksamma att det finns utmaningar med föreslagen stadsutveckling.

### *Bostäder, bostadsbrist och segregation*

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Majoriteten av Göteborgs studentbostäder finns i stadsområde Centrum, men Lunden är ett av de primärområden i Centrum som har minst antal studentbostäder. Förvaltningen ser därför positivt på att det aktuella planförslaget möjliggör studentbostäder. Detaljplanen kan dock bara reglera bostadsstorleken och inte till exempel vilken upplåtelseform de små bostäderna ska ha eller vem de riktar sig till. Eftersom det inte är kommunal mark så har staden inte heller någon möjlighet att styra bostadsinnehållet genom markanvisning. Därför går det inte att garantera att det blir just studentbostäder på platsen.

Förvaltningen bedömer att det generella behovet för Lunden idag framför allt är bostäder i större storlek, för att gynna kvarboende vid exempelvis familjebildning och för en mer varierad åldersspridning i området. Även inom studentbostadsbeståndet finns en hög efterfrågan på större studentbostäder, bland annat som delat kompisboende eller för studenter med barn. I hela stadsområde Centrum är det bara 15 procent av studentbostäderna som är större än 40 kvadratmeter. Samtidigt ser förvaltningen att det i nuläget saknas förutsättningar att tillföra större bostäder i Lunden, sett till områdets underskott på kommunal service. Förvaltningen ser även att ytterligare förutsättningar för större bostäder saknas i det specifika planområdet, sett till trafikbuller.

Enligt Jämlikhetsrapporten 2023 handlar bostadssegregation om att olika typer av bostäder och olika upplåtelseformer är rumsligt åtskilda från varandra, såsom flerbostadshus med bostadsrätter, hyresrätter eller småhus. Boendesegregation handlar om att individer eller grupper av individer lever åtskilt från varandra, medan människor med liknande förutsättningar bor i samma område.

Boendesegregation är främst socioekonomisk. Förvaltningen bedömer att det aktuella planförslaget inte bidrar till att motverka bostadssegregation i stadsområdet eller i staden som helhet, eftersom planförslaget innebär ett tillskott av små bostäder i ett område med övervikt av små bostäder. Förvaltningen

bedömer att ett tillskott av små studentbostäder i viss mån ändå skulle kunna vara positivt för området, jämfört med ett tillskott av små bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Förvaltningen bedömer dock att denna skillnad är marginell samt även svårbedömd i det aktuella fallet, eftersom det inte finns garantier för att det blir just studentbostäder på platsen.

#### *Hälsofrämjande bostadsmiljöer*

Den bostadsnära utomhusmiljön är en viktig förlängning av bostaden, särskilt för små bostäder och i en del av staden där det är ont om grönytor. Förvaltningen ser att det saknas förutsättningar för goda vistelseytor utomhus i markplan.

Förvaltningen menar därför att det är viktigt att säkerställa goda vistelsekvaliteter på takterrasserna i det fortsatta planarbetet samt i genomförandet av planen.

Förvaltningen vill också uppmärksamma att det aktuella planförslaget inte bidrar till en hälsofrämjande stadsutveckling, då det inte uppnår stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden.

Förvaltningen har i sin behovsanalys över livsvillkor och hälsa pekat ut studenter som en prioriterad målgrupp att uppmärksamma. Bland studenter på högskola och universitet är andelen med nedsatt psykiskt välbefinnande högre än bland yrkesarbetande i samma åldersgrupp. Studenter rankar en trygg bostadssituation som en av de viktigaste påverkansfaktorerna på den psykiska hälsan. Utöver tillgången till en bostad finns det många fler faktorer som är av vikt för att skapa miljöer runt studenter som inte riskerar att påverka deras psykiska och fysiska hälsa i negativ riktning. Sådana faktorer är exempelvis tillgång till grönområden och goda ljudnivåer vid bostaden. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. Andra kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk.

#### *Platsens karaktär*

Förvaltningen bedömer att såväl det aktuella planförslaget med gemensamma ytor i bottenvåningen och stora fönsterpartier mot gatan, som inriktningsbeslutet om att säkerställa lokalyta i bottenplan för icke bostadsanknuten verksamhet kan bidra till ökad upplevd trygghet i området.

Förvaltningen stämmer in i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att byggnadens gestaltning är viktig eftersom den tilltänkta byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse. Tillskottet av en ny byggnad bidrar till att forma platsens identitet och de boendes upplevelse av närområdet.

Slutligen vill förvaltningen uppmärksamma att även om det finns varierat utbud av butiker, caféer och restauranger på promenadavstånd så utgör platsens kuperade terräng en utmaning för vissa personer, exempelvis de som använder

hjälpmedel för att gå. Närheten till kollektivtrafikhållplats är därför en viktig förutsättning ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Projektets arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer stadens metodik. Förvaltningen ser att omfattningen på arbetet står i proportion till den aktuella komplexitetsnivån. Förvaltningen menar dock att konsekvensanalyserna i planbeskrivningen kan utvecklas utifrån förvaltningens resonemang i detta yttrande.

**Kommentar:**

Noteras. Planbeskrivningen uppdateras.

## **6. Grundskoleförvaltningen**

Grundskoleförvaltningen tillstyrker detaljplanen.

Den aktuella planen skapar enligt gängse beräkningsmodeller ett litet eller inget behov av skolplatser och det finns ett pågående projekt gällande expansion av Lundenskolan som beräknas tillskapa fler platser första kvartalet år 2027.

**Kommentar:**

Noteras.

## **7. Kretslopp och vatten**

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på förslaget till detaljplan men har skickat med upplysningar och information till fastighetsägaren gällande avfall och vatten- och avloppsledning, vad som krävs för anslutning med mera. Dessa vidarebefordras till fastighetsägaren och byggherren.

Vidare informerar kretslopp och vatten om att området är inom influensområdet riksintresset för vattenförsörjning. Kretslopp och vatten bedömer att riksintresset för vattenförsörjning inte påverkas negativt av planen.

**Kommentar:**

Noteras.

## **8. Miljöförvaltningen**

Miljö- och klimatanmännen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att bullerutredningen behöver kompletteras med en beräkning utifrån en framtidsprognos. Alternativt behöver det motiveras varför bullerutredningen saknar en framtidsprognos.

Miljöförvaltningen bedömer även att det finns risk för höga nivåer av lågfrekvent

buller inomhus, eftersom gatan trafikeras av bussar. Bullerutredningen behöver resonera kring detta och lämna rekommendationer som behöver beaktas.

Markmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver tillkomma en planbestämmelse om att förorenad mark ska ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning innan startbesked ges för uppförande av ny byggnad.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver beskrivas hur planen bidrar till att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 i planbeskrivningen.

**Kommentar:**

Bullerutredningen har uppdaterats utifrån Miljöförvaltningens synpunkter. Villkor för startbesked har införts på plankartan som anger att *”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.”* Miljömålen har lagts in i planbeskrivningen.

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

### **9. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen välkomnar att Göteborgs stad bygger fler studentlägenheter i ett läge med god kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

**Kommentar:**

Noteras.

### **10. Swedavia AB**

Beskriven detaljplan för bostäder vid Överstegatan får ingen påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed ingen synpunkt i ärendet.

**Kommentar:**

Noteras.

## 11. Lantmäterimyndigheten

### Plankartan

I plankartan framkommer det att genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år. I planbeskrivningen står det att genomförandetiden är 5 år. De som står i planbeskrivningen och plankartan ska vara synkade med varandra. Det bör därför redovisas i år och inte i månader i plankarta.

Prickmarken som finns i plankarta är svår att se. Om det finns möjlighet att göra prickmarken tydligare bör detta göras.

Enligt Boverket bör bestämmelse om lägenhetsstorlek vara en v-bestämmelse. Detta instämmer lantmäterimyndigheten med. Det blir tydligare och enhetligt att ha planbestämmelse v om lägenhetsstorleken.

### Planbeskrivningen

På sidan 29, under rubriken Fastighetsindelning, framkommer det att detaljplanen inte innebär någon fastighetsreglering, då inga nya fastigheter tillkommer. Formuleringen ska ändras så att det står fastighetsbildning i stället för fastighetsreglering. På sidan 29, under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser, framkommer det att tomtindelningen 1480K-III-5353 upphör att gälla inom området. Vilket innebär att lantmäterimyndigheten har möjlighet, efter prövning enligt fastighetsbildningslagen, att ändra fastighetsindelningen för fastigheten. Det ska framgå vad det innebär för fastigheten när en sådan bestämmelse upphör att gälla.

På sidan 29, under rubriken Ansökan om lantmäteriförrättning, framkommer det att någon lantmäteriförrättning inte är aktuell till följd av detaljplanen. I plankartan har det lagts ut ett u-område för att möjliggöra ledningsrätt för fjärrvärmeledningar (som nu har ett avtalsservitut för). Detaljplanen medför därmed möjlighet/skyldig att bilda ledningsrätt inom u-området. Det kan därmed vara aktuellt med lantmäteriförrättning till följd av detaljplanen.

På sidorna 31–36 redovisas en tabell med planbestämmelsernas betydelse.

Planbestämmelse f2 saknas i tabellen. b1-2 stämmer inte med plankartans bestämmelse. b3 har b2 bestämmelse. V1 och b4-5 finns inte med i plankartan. Inför granskning av detaljplanen ska hela tabellen ses över för att stämma överens med plankartan.

Det bör förtydligas vad som avses med verksamhetslokaler, som finns i planbestämmelsen b3.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

**Kommentar:**

Planbeskrivningen uppdateras utifrån Lantmäteriets synpunkter.

**Sakägare**

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

**12. Bostadsaktiebolaget Poseidon**

Poseidon äger fastigheten Lunden 61:6 som ligger i direkt anslutning till planområdet, Lunden 61 som är belägen på andra sidan Överstegatan samt Lunden 42:1 som belägen mitt emot planområdet på andra sidan Ulf Sparregatan. Poseidons fastigheter belägna närmast det aktuella planområdet.

**Bolagets synpunkter**

Poseidon motsätter sig att staden tar fram en detaljplan som innebär att två lägenheter inom Poseidons fastighet Lunden 61:5 troligtvis inte kommer att uppfylla dagsljuskraven enligt Boverkets byggregler. Det konstateras vidare att detaljplanen kan komma att innebära att befintliga två lägenheter inte kommer få tillräckligt dagsljus enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 30. Om detaljplanen genomförs som förslaget ser ut nu kommer det troligtvis att innebära att Poseidons befintliga hyresgäster i dessa två lägenheter får en gravt försämrad boendemiljö samt att Poseidon framgent inte kan hyra ut lägenheterna om de inte klarar dagsljuskraven för bostäder, Detta innebär i sådana fall att Poseidon kan lida ekonomisk skada av detaljplanen, den föreslagna bebyggelsen är betydligt högre än befintlig bebyggelse och är placerad nära den befintliga bebyggelsen vilket gör att Poseidons hyresgäster kommer få en sämre boendemiljö på grund eventuell insyn och mindre dagsljus.

*Bedömning ur ekonomiska dimensionen*

Enligt planbeskrivningen kommer två av Poseidons lägenheter vid Överstegatan inte länge att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler (första stycket på sidan 24 i planbeskrivningen). Poseidon kommer att lida ekonomisk skada om detaljplanen genomförs om det visar sig att Poseidon inte längre kan hyra ut två av de lägenheter som finns inom fastigheten idag.

*Bedömning ur sociala dimensionen*



Poseidons bedömer att den höga exploateringsgraden generellt kommer att påverka Poseidons hyresgäster närmast planområdet då de kommer få en sämre boendemiljö, dels på grund av insyn, dels på grund av sämre ljusinsläpp i lägenheterna, Detta kan påverka Poseidons hyresgästers boendemiljö och välmående.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick*.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **13. Boende på Ulfsparrégatan**

Anser att byggnaden kommer att förstöra hela området och att näraliggande lägenheter kommer skämmas av från solljus. Vidare framförs synpunkter gällande att det har byggts mycket i området de senaste åren och att buller, damm och smuts under byggtiden kommer att påverka de boende negativt.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Byggtid*.

### **14. Boende på Ulfsparrégatan**

Synpunkten har sänts in på engelska. För förståelsen i ärendet kommer synpunkten att redovisas och besvaras både på engelska och svenska.

*English*

This proposed building will be just a few meters away from my flat and I'm extremely concerned about the short-term and long-term impact it will have on our lives and on the area. Our area has been like a building site for years and only now are we finally getting a little peace to enjoy our lives. That peace has now again been threatened.

The last few years have seen huge building projects right in this area, with several new blocks of flats being built in Ulfsparrégatan and extra floors being added to existing buildings in Hogenskildsgatan. These developments have been extremely disruptive and noisy, but this latest proposal will have an even greater negative effect on our quality of life.

The proposed building is completely out of scale for the area (more than twice the height of surrounding buildings). It will block out people's light, will block my view, and will create enormous disturbance and pollution for the residents. The

density of the housing in this area has already increased dramatically in the last few years and is now becoming a problem.

I understand that around 50 new flats are proposed to be built on this tiny space, and that they will possibly be given to students. I'm sure you can appreciate that this will create a massive amount of noise on a permanent basis, which will completely destroy the peaceful character of the area.

I ask that, in the interests of the residents' quality of life, the plan be abandoned and a suitable commercial use be found for the building that currently exists on the site.

#### *Svenska*

Den föreslagna byggnaden kommer att placeras bara ett par meter från den boendes lägenhet och den boende framför att hen är mycket oroad över vilken lång- och kortvarig påverkan byggnaden kommer att ha på de boendes liv och på området. Området har varit som en byggarbetsplats de senare åren och nyligen har det äntligen blivit lugn och ro. Nu är lugnet hotat.

De senaste fem åren har det varit stora byggprojekt i området. Nya kvarter med bebyggelse har uppförts och nya våningar har byggts till på bebyggelsen på Hogenskildsgatan. Dessa projekt har varit mycket störande och högljudda, men den byggnad som föreslås nu kommer ha en ännu större negativ påverkan på livskvaliteten för de boende i området.

Den föreslagna byggnadens skala är opassande för området (två gånger så hög som omkringliggande bebyggelse). Den kommer att blockera boende ljus, blockera utsikten från de boendes lägenheter och skapa enorma störningar och föroreningar för de boende. Densiteten av lägenheter i detta område har redan ökat dramatiskt de senaste fem åren och börjar nu att bli ett problem.

Den boende tolkar det som att 50 nya lägenheter föreslås byggas på ett litet utrymme och att de möjligtvis kommer att användas av studenter. Detta kommer innebära massivt med ljud och förstöra den lugna karaktären i området.

Den boende ber att man av hänsyn till de boendes livskvalitet avbryter planen och att man finner en lämplig kommersiell användning för den byggnad som finns på platsen idag.

#### **Kommentar:**

Svenska: Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: Exploatering, höjd och utformning och byggtid.

English:

The city planning authority understands that construction projects that are carried out can have an impact on the living environment over a period of time. However, the construction phase is not dealt with in the detailed plan. During blasting and heavy transport, the developer must take into account how the surroundings are affected in terms of ground movements, vibrations, dust, noise and more. Where construction cranes, construction barracks, etc. will be located and how construction traffic will reach the area has not been decided at this stage and it is not regulated by the detailed development plan.

The comprehensive plan for Gothenburg states that conditions need to be created for the development of approx. 120,000 new homes. Close to 80% of additional housing and community services are proposed in the inner city and the middle city. The planning area for this detailed development plan is counted as the inner city (the city center and the extended inner city). The starting point for this part of the city is that it can be supplemented and densified with housing, services and workplaces.

Creating more housing in Gothenburg is a public interest. In addition, there is particular pressure to create more housing for students in the inner city and the wider inner city.

Based on the direction of comprehensive plan and the need to create more housing, the City Planning Administration is of the opinion that it is appropriate to develop the area with a new taller building. In Gothenburg, there are several areas and places where higher tower blocks mark heights. Examples of this are Raketgatan in Norra Guldheden, Syster Estrids gata in Södra Guldheden, Strömmensberg and the relatively newly built tower blocks in Johanneberg on Eklandagatan

Several opinions received focus on that the area at Överstegatan is characterized by the character of houses from 1940-1950 in approximately four floors and that a lower building of between four and six floors would therefore have been a more suitable alternative than the proposed building with ten floors.

The City Planning Authority assessment is that the area around Överstegatan does not have a homogeneous character. There are lower houses from the 1940-1950s, but there are also other building types and taller buildings. Along Ulf Sparregatan there are tower block houses. The buildings at Hogenskildsgatan have been built on with two floors. Somewhat further away (approx. 700 m) at Präsgårdsvägen and along Danska vägen, a detailed development plan for housing and businesses at Präsgårdsängen within the districts of Bö and Lunden was finished 2021. This means that there is an opportunity to build new houses there as well as a opportunity to make the existing buildings higher.

The plan proposal is a balance between different interests. In this case, a balance has been made between the need for new housing and certain changes to the cityscape and building typology in the area. Despite its height, the proposed building is judged to have a low impact on the cityscape from the rest of the city, as can be seen from the view pictures in the plan description.

The plan area has a very limited size. Planning for a longer and lower house instead is therefore not possible. If the building were to be lowered, the proportions would also change and the building would be perceived as wide and short. Lowering the building would also mean that significantly fewer homes can be created. The City Planning Authority has therefore chosen to continue the planning work with a higher point building. This is because a high point house gives a small footprint in relation to the high number of homes.

### **15. Boende på Ulfsparrégatan**

Den boende anser att området är tillräckligt tätbebyggt och att ett tiovåningshus kommer att förstöra intrycket och lugnet i området då det inte passar in bland 1950-tals husen. Framför även att ett flerårigt tillbyggnadsprojekt på Poseidons fastigheter precis blivit färdigt, vilket har inneburit en lång, bullrig och stökig tid. Den boende vill därför inte se ännu ett bygge i området. Motsätter sig projektet.

#### **Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Byggtid*.

### **16. Boende på Ulfsparrégatan**

Den boende framför att hen kommer att få utsikt mot tiovåningshuset vilket innebär att hen kommer behöva ha neddraget för fönstren dygnet runt. Det kommer att bli väldigt mörkt när ett så högt hus uppförs och det passar inte in i miljön. Anser att byggnaden är för stor och malplacerad.

#### **Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick*.

### **17. Boende på Överstegatan**

Framför en fråga om solstudien. Överstegatan 6 och 8 har ett fåtal soltimmar på kvällen sommartid. Om ett 10 våningshus uppförs på anvisad plats kommer dessa att försvinna. Har det gjorts en solstudie med avseende på hur lägenheterna på adresserna Överstegatan 6 och 8 påverkas?

### **Kommentar:**

Efter samrådet har fördjupade solstudier tagits fram (se dokumentet *Fördjupad solstudie, 2023-08-24, Tengbom arkitekter* och planbeskrivningen under stycket *Solljus och skuggning*) där även klockslagen 18 och 19 vid vår/höstdagjämning har studerats samt kl 18, 19, 20 och 21 vid juni, midsommar. Området som solstudien avser har utökats så att Överstegatan 6 och 8 ingår samt Hogenskildsgatan 15–19. De fördjupade solstudierna visar befintliga förutsättningar och påverkan av föreslagen ny byggnad.

#### *Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19*

Den fördjupade solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 6–8 och Hogenskildsgatan 15-19 skapas av befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår/ höstdagjämning påverkas ingen av ovanstående adresser av skugga från den nya byggnaden. Vid midsommar har dessa lägenheter mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till ca 19.30.

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick*.

### **18. Boende på Hogenskildsgatan**

Ifrågasätter varför det ska trängas in ett till hus i detta område som nyligen haft byggnation av 4 st höghus och påbyggnation av Hogenskildsgatan. Detta har påverkat de boende mycket negativt under byggnadstiden då det medfört sprängningar och byggljud. Boende på Hogenskildsgatan har också blivit evakuerade under påbyggnadstiden vilket medförde mycket besvär.

Att fler personer flyttar till området medför inte större trygghet, vilket någon på stadsbyggnadskontoret har sagt till ett tillfälle. Fler personer medför större otrygghet då ingen känner någon längre. När det planeras för ett höghus med smålägenheter på samma sätt som de andra fyra nya höghusen innebär det en stor omflyttning som medför större otrygghet. Att man planerar för ett tiovåningshus intill de lägre husen medför sämre frihet och sämre tillgång till dagsljus för de boende. Den boende efterfrågar lugn och ro och trygghet i stadsdelen.

Den boende förstår efterfrågan på fler bostäder men att de borde fördelas rättvist. Varför inte riva Bögaraget i området Bö och bygga några fastigheter där? Det har inte byggts mycket i det området. Villakvarteren har varit förskonade vilket inte är rättvist och jämlikt.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick*.

**19. Boende på Överstegatan**

Anser att byggnaden kommer att bli mycket högre än övriga bebyggelse på Överstegatan och Ulfsparrégatan. Den bebyggelsen har fem våningar och den byggnad som planeras nu har tio våningar, det är dubbelt så högt och marken som ska bebyggas är liten. Den boende känner stor oro eftersom detta kan påverka dagsljuset som kommer in i lägenheterna på Överstegatan, framförallt under vintern. Den boende framför att det ser ut som att den fina innergården kommer att bli mörkare. Den boende hade önskat en byggnad som är lika hög som de byggnader som redan finns i området, både av estetiska och praktiska lösningar.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick*.

**20. Boende på Snoilskygatan**

Anser att det är ett oproportionerligt högt hus i förhållande till omgivande hus och kvarter. Det borde vara några våningar lägre för en mer harmonisk gatubild och mindre skuggning av hus mittemot.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Skuggning, solljus, insyn och utblick*.

**21. Boende på Överstegatan**

Framför att många lägenheter på Överstegatan 6 och 8 har balkong åt det håll som huset är tänkt att byggas. Idag har balkongerna kvällssol från ca kl.15-20 på sommaren. Önskar att en solstudie tas fram för dessa timmar så att de kan få veta om solen försvinner helt och hållet? Idag finns det endast solstudie från kl.9-15.

**Kommentar:**

Efter samrådet har fördjupade solstudier tagits fram (se dokumentet *Fördjupad solstudie, 2023-08-24, Tengbom arkitekter* och planbeskrivningen under stycket *Solljus och skuggning*) där även klockslagen 18 och 19 vid vår/höstdagjämning har studerats samt kl 18, 19, 20 och 21 vid juni, midsommar. Området som solstudien avser har utökats så att Överstegatan 6 och 8 ingår samt Hogenskildsgatan 15–19.

De fördjupade solstudierna visar befintliga förutsättningar och påverkan av föreslagen ny byggnad.

### *Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19*

Den fördjupade solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 6–8 och Hogenskildsgatan 15-19 skapas av både befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår/ höstdagjämning påverkas ingen av ovanstående adresser av skugga från den nya byggnaden. Vid midsommar har dessa lägenheter mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till ca 19.30.

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick.*

### **22. Boende på Lilliegatan**

Anser att byggnaden är för hög för att passa in i kvarteret. Sex våningar hade varit lämpligare. Den boende undrar om det planeras för skyddsrum? Det är brist på fungerande skyddsrum i området.

Den boende har inget emot studentlägenheter men vill se en betydligt lägre byggnad.

Vidare hyser den boende oro för störningar under byggnationstiden. Lastbilar, kranar, buller etc. Den boende ifrågasätter om det kommer att fungera med endast en parkeringsplats?

Den boende motsätter sig bygget och planeringen med den nuvarande skissen och planeringen.

#### ***Kommentar:***

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Byggtid.*

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap skriver följande om skyddsrum

*Det har inte byggts några nya skyddsrumspplatser i Sverige sedan 2002. Många av de skyddsrum som finns behöver moderniseras.*

*Det utreds ifall det ska byggas fler skyddsrum eller om nuvarande skyddsrum ska kompletteras med andra former av skydd. MSB, som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum, tycker att Sveriges ska bevara de befintliga skyddsrummen så långt det går. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid.*

I nuläget finns det inget krav i Plan- och bygglagen att planera för eller erhålla skyddsrum vid nybyggnation.

Projektet uppfyller förutsättningarna för att få parkeringstal noll. Vilket parkeringstal som kan tillämpas regleras av anvisningar och riktlinjer för mobilitet och parkering som finns specifikt framtagna för Göteborg stad. En parkeringsplats för rörelsehindrade kommer att anordnas inom fastigheten.

### **23. Boende på Lilliegatan**

Framför att ett tiovaningshus inte passar in inklämt på en så liten yta i detta område. Inga andra hus är så höga i detta gamla bostadsområde. Så det kommer inte att försköna området. Vidare framförs att kollektivtrafiken inte räcker till då buss 60 alltid är full och att det inte finns några affärer i området, man måste ta sig ner till Olskroken för att handla.

Yttrandet innehåller även ett antal frågor

- Husen kommer att ligga för tätt. Vad säger brandskyddet om detta?
- Hur tänker man kunna bygga på denna lilla tomt?
- Kommer trafiken på Nobelgatan stängas av?
- Skall Överstegatan stängas av?
- Var skall byggkranen stå?
- Kommer man att stänga av parkeringen?

#### ***Kommentar:***

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och *Byggtid*.

En planbestämmelse har lagt till för att säkerställa en verksamhetslokal i bottenvåningen av byggnaden. Användningen centrum har även lagts till. Detta innebär att detaljplanen krav ställer minst en verksamhetslokal i plan ett. Vilken typ av verksamhet eller butik som kommer att vara i lokalen regleras dock inte av detaljplanen. I övrigt bedöms inte avståndet till matbutiker och annan service utgöra något problem för de tillkommande bostäderna.

Gällande brandskydd, se räddningstjänstens svar under punkt 2. För alla nya byggnader som ska uppföras gäller att Boverkets byggregler avsnitt 5 om brandskydd ska uppfyllas. Detta prövas i samband med bygglov och startbesked, vilket sker efter att detaljplanen är färdig.



## 24. Boende på Överstegatan

Framför att den boendes lägenhet har ett ogynnsamt solläge och specifikt balkongen som ligger i skuggläge på grund av befintliga huskroppars placering och solens rörelse. I dagsläget får delar av balkongen av en kort stunds solljus vid 19-20 tiden, Detta kommer att försvinna om den nya byggnaden byggs enligt visad plan.

Bild tagen 12:00 Juli, visar lägenhetens skuggläge bakom fasförskjutna byggnader intill. Vid 19-tiden når solen runt hörnet och solen kan skina in på balkongen/lägenheten en kort stund. Bygger man ett högt hus mitt framför kommer solen inte längre att nå balkongen. Se bilder på kommande sidor (solläge kvällstid)



Den boende anser att den föreslagna byggnationen vid Överstegatan är synnerligen olämplig då den kommer att ha en stor negativ inverkan på ett redan ogynnsamt solläge för befintliga bostäder på Överstegatan 8. Den boende motsätter sig därför förslaget att bygga ett 10 våningshus vid Överstegatan.

Specifik bakgrund:

Dagens bostäder vid Överstegatan 8 har en ogynnsam planering med anledning av solläge/ljusinsläpp då byggnaderna är placerade fasförskjutna till varandra.

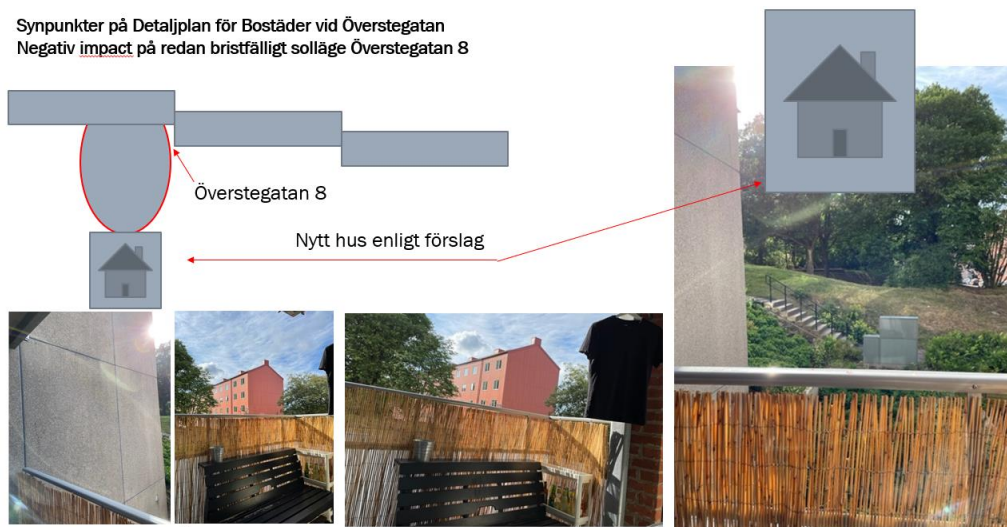
Den boendes lägenhet/Balkong ligger i stort sätt i ständig skugga, den lilla sol som når in till lägenheten/delar av balkongen kommer att blockeras av den tänkta nybyggnationen.

Överstegatan 8

Balkong

Se skiss nedan och foton på kommande sidor.

Synpunkter på Detaljplan för Bostäder vid Överstegatan  
Negativ impact på redan bristfälligt solläge Överstegatan 8



Bilder från Balkong Överstegatan 8, en trappa upp. Fam Silverdahl.  
Bildder tagna vid 19:30 i Juni, dygnets/årets mest gynnsamma solläge.

Solen når in runt hörnet vid 19-20 tiden för att lysa på en liten del av balkongen, (sommartid när solen står som högst) Den byggnad som nu föreslås (10 våningar), placerad vid Överstegatan enligt förslaget kommer att ta bort den lilla sol som når lägenheten helt.

Den boende anser att det nya förslaget bör ses över så att nybyggnationen inte försämrar sol/ljusförhållandena på Överstegatan 8 ytterligare.

Den boende framför att denne redan har drabbats av försämrat ljusläge på gården i och med påbyggnationen av Poseidons hus vid Hogenskildsgatan/Överstegatan.

Det nya huset enligt förslaget kommer att innebära ett skuggläge som inte kan accepteras.

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har fördjupade solstudier tagits fram (se dokumentet *Fördjupad solstudie, 2023-08-24, Tengbom arkitekter* och planbeskrivningen under stycket *Soljus och skuggning*) där även klockslagen 18 och 19 vid vår/höstdagjämning har studerats samt kl 18, 19, 20 och 21 vid juni, midsommar. Området som solstudien avser har utökats så att Överstegatan 6 och 8 ingår samt Hogenskildsgatan 15–19.

De fördjupade solstudierna visar befintliga förutsättningar och påverkan av föreslagen ny byggnad.

#### *Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19*

Den fördjupade solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 6–8 och Hogenskildsgatan 15-19 skapas av befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår/ höstdagjämning påverkas ingen av ovanstående adresser av skugga från den nya byggnaden. Vid midsommar har dessa lägenheter mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till ca 19.30.

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: *Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick.*

### **25. Boende på Hogenskildsgatan**

Den boende ifrågasätter byggplanerna på Överstegatan på flera punkter.

Den första berör husets höjd. Hur kommer det sig att man bedömer att huset ska vara 10 våningar högt och således dubbelt så högt än angränsande hus? Området runt Överstegatan, Hogenskildsgatan, Ulfsparrégatan och övrig bebyggelse ner mot Danska Vägen är i stor utsträckning ett område som har lyckats behålla sin känsla av 1940-talskvarter. Nya byggnader har uppkommit, men de flesta har byggts för att passa in i områdets arkitektur. Exempel är de hus som byggts ner i backen på Ulfsparrégatan mot Lundenskolan. De är byggd i modern stil, men smälter väl in i området.

För att inte förstöra siluetten i område, har de byggts med flest våningar längts ner i backen, och med minst våningar på toppen av backen. Ett mycket respektfullt sätt att bygga i en välbevarad omgivning. De röda tegelhusen från 1960, eller 70-talet på Hogenskildsgatan har fått tillbyggnader med två våningar, som gör att de bättre smälter in i området, än vad de gjorde i sitt originalutförande.

Att föreslå att man helt ska strunta i områdets tidigare bebyggelse och bygga ett 10-våningshus är tyvärr både tondövt och respektlöst. Ett hus med 5-6 våningar kan mycket väl byggas på platsen och kan mycket väl passa in i områdets nuvarande bebyggelse.

Nästa punkt är valet av material. Det lilla som beskrivs är "varierande material som ska se spännande ut". Tyvärr är det en omskrivning på material, såsom råbetong, glas, stål, cortéplåt, zinkplåt m.m. Det vill säga material som arkitekter gillar, men som medborgare hatar. När det gäller betong, stål och glas har det sedan 1960-talets slut försökt lanseras som modernt och nyskapande, men aldrig lyckats slå igenom och accepterats av de som tvingas bo eller röra sig i

byggnaderna. När jag var nere på Stadsbyggnadsförvaltningen, så fick jag förklarat att det inte är stål och glas, utan något annat material. Dock oklart vilket material. Jag tycker att vill man vara riktigt nyskapande, kan man låta huset få putsfasad som grannhusen från 1940-talet. Det hade varit lite nyskapande! Ifall man är livrädd för att bli anklagad för att skapa pastischer av 1940-talshus, kan man vandra ner för Ulfsparrégatan och få inspiration av Wallenstams nybygge, eller de två husen nedanför som är bostadsrättsförening. Wallenstams hus är mörkt, snudd på svart grafitgrått ut mot gatan och grått/ vitt mot sidorna. Bostadsrättsföreningen har olidfärgat tegel.

Nästa punkt är utformningen. Vad betyder ”tydlig sockel, mitt och krona”? Det låter mest som lådor staplade på varandra som absolut inte passar in i grannskapet och dess befintliga bebyggelse.

Den boende vill dessutom påpeka SOM-undersökningen från 2020 som visar att göteborgare vill ha nybyggen i mer ”klassisk” stil, och att politiker på alla håll i politiken vill bygga ”vackrare”. Jag nämner Johannes Hulther från Socialdemokraterna som ett exempel. Debatten om vem som ska bestämma hur det byggs i våra städer kan jag inte föra här, men jag tycker att det är värt att notera att den förs intensivt.

Den boende framför att den kommer att överklaga utifrån framförda synpunkter ifall planerna går vidare i sin nuvarande form.

#### **Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning*.

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Centerpartiet och Miljöpartiet har beslutat om ett yrkande i samband med beslut om samråd för detaljplanen. Av det framgår att:

*1. Inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara att säkerställa lokalyta i bottenplan för icke bostadsanknuten verksamhet samt gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. 2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.*

#### *Yrkandet*

*Vi ställer oss positiva till förslaget som tillskapar ett femtiotal mindre lägenheter/studentbostäder genom infill som följer stadsstrukturen väl. Det är också bra att planförslagets ambition är att åstadkomma en aktiv bottenvåning. Idag finns en lokal som används som daglig verksamhet på platsen. För att inte försämra lokalstrukturen i området är det därför angeläget att lokalen som ersätter denna planläggs för icke bostadsanknuten verksamhet. Vi vill också*

*förtydliga att tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.*

*Inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara att säkerställa lokalyta i bottenplan för icke bostadsanknuten verksamhet samt gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.*

## **26. Boende på Lilliegatan**

Efter att ha bott i området i drygt 30 år och upplevt byggnationer av olika slag, byggen på Ulfsparrégatan (Tornstaden och Wallenstam) samt Poseidons påbyggnad av fastigheterna på Hogenskildsgatan/ Överstegatan, med alla olägenheter som det medfört, så känns det som att ytterligare ett projekt är ett för mycket. Det kommer att medföra en kraftigt försämrad boendemiljö för främst boende på Ulfsparrégatan 8 och Överstegatan 2 men även kringliggande fastigheter drabbas i form av buller, färre p-platser och byggtrafik mm.

Till att börja med tycker jag att den planerade byggnaden är för hög, 6 våningar räcker, och ligger för nära befintliga fastigheter. Det blir en icke önskvärd insyn och den sociala terrassen på våning 3 passar inte in i boendemiljön.

Att det är tänkt att bli studentlägenheter står klart men formuleras inte lika klart i dokumentet. Varför?

Är lägenheterna handikappanpassade och är den tänkta situationen att ingen vill/ måste ha tillgång till bil och p-plats realistisk?

I det alltmer oroande världsläget är det självklart att ett skyddsrum måste byggas under den tänkta byggnaden, och då måste sprängningsarbete utföras på ett säkert sätt, finns det med i planeringen?

Med ca 50 nya lägenheter måste renhållningen trafikera området ännu mer och soprum byggas i anslutning till fastigheten.

### **Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning, Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick* samt *Byggtid*.

Detaljplanen kan bara reglera bostadsstorleken och inte till exempel vilken upplåtelseform de små bostäderna ska ha eller vem de riktar sig till. Eftersom det inte är kommunal mark så har staden inte heller någon möjlighet att styra bostadsinnehållet genom markanvisning. Förslaget från exploitören är i nuläget studentbostäder.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap skriver följande om skyddsrum

*Det har inte byggts några nya skyddsrumspplatser i Sverige sedan 2002. Många av de skyddsrum som finns behöver moderniseras.*

*Det utreds ifall det ska byggas fler skyddsrum eller om nuvarande skyddsrum ska kompletteras med andra former av skydd. MSB, som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum, tycker att Sveriges ska bevara de befintliga skyddsrummen så långt det går. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid.*

I nuläget finns det inget krav i Plan- och bygglagen att planera för eller erhålla skyddsrum vid nybyggnation.

Att lägenheterna uppfyller Boverkets byggregler avseende tillgänglighet kommer att prövas i samband med ansökan om bygglov, vilket sker efter att detaljplanen är färdig.

Projektet uppfyller förutsättningarna för att få parkeringstal noll. Vilket parkeringstal som kan tillämpas regleras av anvisningar och riktlinjer för mobilitet och parkering som finns specifikt framtagna för Göteborg stad. Det finns inga fastighet inom planområdet idag, några befintliga parkeringsplatser påverkas inte.

Soprum planeras inne i byggnaden i bottenvåningen. Sopbilen kan nå planområdet via Överstegatan. Se mer under rubriken *Avfall* i planbeskrivningen.

## **27. Boende på Snoilskygatan**

De senaste tillskotten till kvarteren bryter mot bebyggelsens tidigare karaktär. Nuvarande förslag kommer gå ytterligare steg i samma (negativa) riktning. Bebyggelsen från omkring 1940-talet har en särprägel genom att husen dels brytits upp i kortare segment, med olika byggnadshöjd (trots samma antal våningar och våningshöjd) och dess placering som utgår från terrängen och platsen. Byggnaderna har utformats och placerats på ett sätt som maximerar dagsljus och fria utblickar mot horisont, omgivning och himmel. Mycket goda kvaliteter i för bostäder i lamellhus med en fin och mänsklig skala har uppnåtts genom detta grepp. Den tillkommande bebyggelsen under resterande del av 1900-talet förhåller sig till detta på ett värnadsfullt sätt. Bebyggelsen från 2000-talet, med stora och höga punkthus samt en höjning av befintliga byggnader bryter med detta på ett sätt där senaste tillskott verkar tävla med föregående bebyggelse görs nu konsekvent högre och högre på ett sätt där nya byggnaderna alltjämt skymmer tidigare samt skalan blir mindre mänsklig.

Den ursprungliga bebyggelsens kvaliteter och områdets prägel förvanskas alltjämt. Nuvarande planförslag bör omvärderas.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning*.

**Övriga****28. Skrivelse utan angiven adress**

Framför att ett tio våningar högt hus kommer påverka vyn för många av de som bor i husen i närheten. Synpunktslämnaren framför att den har full förståelse för att hus behöver byggas så att folk har någonstans att bo, men motsätter sig att det är tio våningar högt. Ett lägre hus vore en bättre idé om något måste byggas just här.

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning*.

**29. Skrivelse utan angiven adress**

Anser att förslaget från Tengbom arkitekter att bygga ett tio våningshus på Ulf Sparregatan (Lunden) är helt galet! I området finns bara 4 våningshus från 40-50 talet, att smälla dit en tio våningsskrapa förstör hela området, huset passar inte in där överhuvudtaget. Dessutom inskränks ljusinsläpp och utsikt för boende runt omkring! Etiken vid byggnation i Göteborg idag verkar ha upphört helt och hållet! Bygg ej detta hus på den platsen!

**Kommentar:**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: *Exploatering, höjd och utformning* och Solljus, skuggning, dagsljus, insyn och utblick.

**Ändringar**

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Stycket om dagsljus i planbeskrivningen uppdateras.
- Konsekvenserna gällande dagsljus i planbeskrivningen uppdateras
- Stycket om solljus och skuggning uppdateras och bilder som visar skuggning vid fler av dygnets timmar läggs in.
- En planbestämmelse som anger att det inte får vara balkonger mot Överstegatan har införts.

- Användningen centrum har införts tillsammans med planbestämmelsen s1 som avgränsar användningen centrum till byggnadens plan ett.
- Planbestämmelsen b3 har uppdaterats så att den säkerställer att det ska finnas minst en verksamhetslokal på 45 m<sup>2</sup> i plan ett.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Emily Eidevåg  
Planarkitekt

## **Bilaga 1**

### **Sändlista**

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

Expolateringsförvaltningen

Kretslopp och vatten

Grundskoleförvaltningen

Göteborg energi

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Namnberedningen

Räddningstjänst

Stadsledningskontoret, analys och planering

Stadsområde centrum

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

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Swedavia

### **Sakägare**

### **Utsänt enligt fastighetsförteckning**



Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

## **Övriga**

Hyresgästföreningen region Väst

## **Bilaga 2 – Länsstyrelsens samrådsyttrande**



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (5)

Datum  
2023-07-04

Ärendebeteckning  
402-22312-2023

Göteborgs kommun  
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

## Förslag till detaljplan för bostäder vid Överstegatan, inom stadsdelen Lunden i Göteborg, Göteborgs kommun

Handlingar daterade 2023-06-02 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen välkomnar att Göteborgs stad bygger fler studentlägenheter i ett läge med god kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att ingen av ovanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

## Råd enligt 2 kap. PBL

### Förhållande till översiktsplanen

Planen stämmer väl överens med intentionerna i kommunens översiktsplan.

### Buller

Området är bullerutsatt från Ulfsparrégatan och Överstegatan. Enligt bullerutredningen så klaras riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad om man bygger lägenheter som är mindre än 35 m<sup>2</sup> i hela byggnaden, större lägenheter kan anordnas i vissa delar av byggnaden om de placeras på rätt sätt.

Ljudnivå på terrasserna klarar till stor del riktvärdena. Om dock hela den västra terrassens yta ska klara riktvärdena behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till minst en meters höjd. Eventuella privata uteplatser (balkonger) behöver inte klara riktvärden om tillgång till gemensam uteplats finns.

Maximala ljudnivåer vid fasad är mycket höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara BBR-krav inomhus går att erhålla, men kräver att man använder mycket goda standardlösningar.

De finns planbestämmelser på plankartan som säkerställer att bullernormerna kan följas i detaljplanen vilket länsstyrelsen anser är tillräckligt.

### Luftmiljö

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga mikroförhållanden som kan ge upphov till lokalt kraftigt förhöjda halter. Gaturummet runt Ulfsparrégatan kommer

att slutas något, men trafiken är tillräckligt låg för att halterna av luftföroreningar inte ska höjas väsentligt. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

### **Markföroreningar**

Inga kända föroreningar finns i närområdet, fastigheten är i dag bebyggd med en byggnad som kommer rivas och en ny byggnad uppförs. Skulle de finnas några föroreningar i samband med rivningen så förutsätter länsstyrelsen att dessa tas om hand och att kontakt tas med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Göteborgs kommun.

### **Solstudie**

De finns en solstudie genomförd och bedömningen är att normerna enligt Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6:322 om dagsljus kan innehållas men detta är inget som vi hanterar i detaljplanen utan detta får säkerställas i bygglovsprövningen framledes.

### **Dagvattenhantering**

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten.

Planområdet består redan idag till största delen av hårdgjorda ytor, i form av en befintlig byggnad. Dagvattnet från planområdet avleds idag via det kombinerade ledningsnätet till Ryaverket. Vid överbelastning av ledningsnätet sker bräddning till Göta älv.

I *PM Dagvatten och skyfall* kommer staden fram till att planen inte kommer att bidra med ett ökat flöde då hårdgöringsgraden inte ökar mot idag. Planen anses därför inte heller att försämra de kapacitetsbrister som finns idag. Vad gäller reningen av dagvattnet så anser kommunen att man kan uppfylla stadens målvärden för dagvatten och därigenom bidra till mindre mängder av föroreningar genom att avsätta 5% av planens area för dagvattenrening i enlighet med rekommendation i Reningskrav för dagvatten. Reningen av dagvatten föreslås att ske i regnbäddar som bedöms kunna tillgodose både renings- och fördröjningskrav.

Då dagvatten från planområdet kommer att ledas till befintligt kombinerat ledningssystem, så bedömer länsstyrelsen att risken att

dagvattnet från området kommer att belasta någon vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer är mycket liten. Det är dock angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering och för att minska risken för bräddning av vatten till Göta Älv.

### **Riksintresse för dricksvattenförsörjning**

Planområdet ligger inom ett intresseområde till riksintresse vattenförsörjning enligt 3 kap § 8 Miljöbalken (Göteborgs Stads dricksvattenanläggningar). Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dricksvattenanläggningarna (3 kap 8 § miljöbalken). Göteborgs Stad behöver samråda med Kretslopp och Vatten och inhämta ett utlåtande från dem där det behöver framgå att Kretslopp och Vatten bedömer att riksintresset inte skadas av planförslaget

### **Skyfall**

Åtgärder som krävs för att göra marken lämpligt ska generellt säkerställas i planprocessen tex genom planbestämmelser. Länsstyrelsen anser inte att dessa frågor kan skjutas till ett senare skede så som bygglovskedet.

Utifrån det material som redovisas i handlingar verkar skyfallsfrågan inte vara så komplex. Bedömer kommunen att höjdsättning krävs ska det dock säkerställas på plankartan.

### **Gestaltad livsmiljö**

I planbeskrivningen anges att ett av detaljplanens syften är att säkerställa en god utformning av byggnaden. Byggnaden kommer att med sin höjd om 10 våningar att bli väl synlig i stadsbilden även på långt håll. Det framgår inte av planbestämmelserna hur en god gestaltning ska säkerställas.

Byggnaden ligger dock inte inom något bevarandeområde för kulturmiljö så utifrån kulturmiljöperspektiv har Länsstyrelsen inga synpunkter.

## **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

### **Vattenverksamhet**

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller ev. pålning o.s.v.)

innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljö-, Vatten och Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

### Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstson

Samhällsavdelningen Enheten för samhällsskydd och beredskap, Rebecka Thorwaldsdotter

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson

Vattenavdelningen, Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg