



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Utställningsutlåtande

Datum: 2015-09-29

Diarienummer: 0845/06

Aktbeteckning: 2-5309

Eva Sigurd

Telefon: 031-368 17 49

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Bostäder vid Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

---

## Utställningsutlåtande

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 27 april 2015 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 13 maj 2015-9 juni 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Göteborgs Stads hemsida under samma tid.

Förslaget finns tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:  
[www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställning är i huvudsak samma som inkommit under samrådet, det vill säga att området är en betydelsefull bostadsnära park, att lägenheter och uteplatser blir skuggade, att stadsbilden påverkas negativt och att det blir mer trafik i området med parkeringsproblem, dålig luftmiljö och buller som följd.

Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att den föreslagna bebyggelsen är anpassad till stadsbilden och att nya och befintliga bostäder får tillräcklig goda solförhållanden. Planförslaget innebär en mindre trafikökning, vilket inte bedöms medföra en försämring av luftmiljön. Bullersituationen beror till stor del på vilka kollektivtrafikfordon som används, vilket inte kan styras i detaljplan. Parkeringsbehovet som uppstår på grund av detaljplanens kan ordnas på kvartersmark – hur bilparkering regleras på kommunens gator i området i övrigt är inget man reglerar i detaljplan.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret samt berörda fastighetsägare och markanvisade exploatörer 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**

Tillstyrker det utställda förslaget till detaljplan.

#### **2. Göteborg Energi Fjärrvärme**

har inget att erinra.

#### **3. Göteborg Energi Gasnät**

har inget att erinra då de inte har några driftsatta ledningar i det aktuella arbetsområdet.

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

Yttrandet har lämnats till exploatörerna.

#### **4. Göteborg Energi Goth Net**

har inget att erinra men vill bli informerade när el och fjärr-väme/kyla förläggs, så att tomrör för opto-kabel kan förläggas samtidigt, om intresse finns.

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

Yttrandet har lämnats till exploatörerna.

#### **5. Göteborg Energi Nät AB**

har inget att erinra men emotser ett tidigt deltagande i projekteringsfasen.

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

Yttrandet har lämnats till exploatörerna.

#### **6. Göteborgs stads parkeringsaktiebolag**

ser ett behov av en noggrannare studie av hur parkering kan ordnas utan onödiga kostnader för nya garageplatser och medverkar gärna i en sådan.

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

Då Ulfsparrégatan är brant är det viktigt ur tillgänglighetssynpunkt att parkeringsplatserna finns i direkt anslutning till bostadsentréerna. Detaljplanen ger plats för det antal parkeringsplatser som krävs enligt Göteborgs stads parkeringspolicy. I bygglovskedet kan man med hjälp av olika åtgärder reducera det antal parkeringsplatser som i praktiken byggs och utrymmet användas till bostäder eller verksamheter.

## **7. Kretslopp och vattennämnden**

påpekar att avfallsutrymmen för de nya husen ska förläggas i markplan och inte på de upphöjda gårdarna. Planbeskrivningen behöver korrigeras där det står att utrymmen för avfallshantering anläggs på gårdarna. Kravet på ett ”maximalt utloppsflöde vid dimensionerande regn ska begränsas till 20l/s/ha” är inte tillämpligt i denna plan och bör strykas ur planbeskrivningen. Ledningsnätet behöver dimensioneras upp på en sträcka av 170 meter och inte 225 meter som det felaktigt står i planbeskrivningen.

### ***Kommentar:***

Planbeskrivningen har korrigerats och yttrandet har lämnats till exploatörerna.

## **8. Kulturnämnden**

har ej inkommit med yttrande.

## **9. Lokalnämnden**

har inga synpunkter på detaljplanen men påminner om att en ökning av bostadsantalet i stadsdelen medför ett ökat behov av skolplatser och förskoleplatser i staden.

### ***Kommentar:***

Det pågår flera detaljplaner i Lunden och behovet att skol- och förskoleplatser kommer att beaktas.

## **10. Miljö- och klimatinämnden**

anser att bullerskärmen för gårdarna bör regleras med planbestämmelse

De anser också att lågfrekvent buller inomhus kan vara ett problem i och med busstrafiken i kombination med gatans lutning och busshållplatsernas läge, men gör bedömningen att det i sig inte är ett skäl att avstyrka planen. Risken för höga nivåer av lågfrekvent buller inomhus har minskat i och med att man har hybridbussar. Man behöver dock beakta lågfrekvent buller i samband med bygglov och dimensionering av byggnadernas fasader.

Det är några få lägenheter i den föreslagna påbyggnaden på bostadshuset som ligger närmast Ulfsparrégatan som inte klarar ljuddämpad sida. Detta bedöms som acceptabelt då det finns tillgång till goda ljudmiljöer utomhus, gavlarna kan utformas utan fönster och nivåerna i övriga fasader än kortsidan mot vägen kommer att ha nivåer under riktvärdet.

Planbestämmelsen om störningsskydd för uteplatser ska korrigeras till att varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maxnivå.

### ***Kommentar:***

Planbestämmelserna om bullerskydd har korrigerats på plankartan. Bullerskärmen på gårdarna har införts på plankartan så tillvida att höjdbestämmelsen tillåter uppförande av bullerskärm på de upphöjda gårdarna.

## **11. Park- och naturnämnden**

visar på planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering

## *Grönstrategi*

Det aktuella planområdet, Hogenskildsparken, är en för området betydelsefull bostadsnära park med både ekologiska och sociala värden. Hela området har en vacker och för stadsdelen ovanlig parkkaraktär med ett utbrett och väl använt stig- och gångsystem samt utsiktsplatser. Förvaltningen instämmer med förslaget om att bevara gångstråket från Ulfsparegatan över berget ner mot Lilla Kärralundsgatan samt utsiktspunkten längs gångstråket genom området. Det är viktigt att liksom planförslaget behålla ett tillräckligt stort område parkmark mellan kvarteren längs stråket för att bibehålla känslan av allmän platsmark.

### *Natur och Sociotop*

En översiktlig naturinventering visar att den planerade bebyggelsen inte hotar några större naturvärden. Planområdet har vissa naturvärden som refug och födosöksområde för fåglar och mindre däggdjur.

Sociotopvärdena naturupplevelse, promenad och utblick kompenseras genom naturvårdsgällringar, en större mängd fågelholkar, ett nytt gångstråk från Ulfsparegatan och iordningställande av de mindre parkrummen med utsiktsplats uppe på berget.

### *Förslag på förändringar i planförslaget*

Park- och naturförvaltningen påpekar återigen att undvika negativ påverkan genom att vidare utreda planens byggbarhet. Det är viktigt att säkerställa planens genomförbarhet inom planområdet. Förvaltningen har svårt att se hur arbeten vid sprängning ska kunna hållas inom kvartersmark då byggrätten ligger nära parkmarken.

### **Kommentar:**

Det åligger byggherren att hålla sig på sin fastighet och inte göra åverkan på intilliggande fastigheter.

## **12. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Påpekar att om räddningstjänstens stegfordon ska utnyttjas för utrymning från husen måste tillgänglighet och erforderliga uppställningsplatser ordnas. Räddningstjänstens maskinstege kan bara användas upp till 23 meter över mark.(karmunderstycke)

### **Kommentar:**

Yttrandet har lämnats till exploatörerna och deras arkitekter.

## **13. Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda**

har inga synpunkter på detaljplanen men påminner om att en ökning av bostadsantalet i stadsdelen medför ett ökat behov av skolplatser och förskoleplatser i staden.

### **Kommentar:**

Det pågår flera detaljplaner i Lunden och behovet att skol- och förskoleplatser kommer att beaktas.

## **14. Trafiknämnden**

ifrågasätter tillvägagångssättet i parkeringsutredningen, med utgångspunkten att när en fastighet tas med i en ny plan, måste denna svara för sin egen parkeringsförsörjning och de adresser som berörs kommer att diskvalificeras i boendeparkeringssystemet. Den redogörelse för parkeringsförsörjningen som ligger till grund för planen förutsätter en

omfördelning av och fortsatt ianspråktagande av gatuparkering för flera fastigheter i och i angränsning till planområdet. Detta anser Trafikkontoret är felaktigt. Den samlade bilden är att kvarteret är underförsörjt med parkering, därav behovet av boendeparkering. Tillkommande lägenheter samt de övriga lägenheterna som finns på adressen måste försörjas med parkering på kvartersmark. Trafikkontoret ser annars positivt på ianspråktagande av ledig kapacitet innan ny parkering skapas.

**Kommentar:**

Den boendeparkering som finns runt Poseidons fastigheter i området ligger på gator som ligger mellan Poseidons fastigheter. Vill man i framtiden att parkering längs kvartersgatorna ska upphöra helt har Poseidon en outnyttjad byggrätt för 22 parkeringsplatser på sin fastighet Lunden 42:1 och det kan dessutom anordnas cirka 10 p-platser i anslutning till baksidesentréerna, vid huset som byggs på, mot öster.

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

### **15. Lantmäterimyndigheten**

påpekar att skrivningen i genomförandebeskrivningen (sid 3): ”fastighetsbildning ska vara beviljad innan bygglov beviljas för den södra delen av planområdet” saknar stöd av bestämmelse på plankartan. Om tanken är att det ska vara en juridiskt bindande bestämmelse måste bestämmelsen kunna utläsas ur plankartan.

På plankartan anges vissa områden som punktprickad mark (”marken får inte bebyggas”). Som tilläggsbestämmelse anges på några ställen ”ej parkering”, d v s parkering får ej anordnas inom dessa områden. E contrario kan slutsatsen dras att inom övriga delar av punktprickad mark kan parkeringsplatser anordnas. Detta kan ytterligare tydliggöras genom att den punktprickade marken beskrivs med att ”byggnad får inte uppföras”.

I den norra delen av planområdet finns ett område som ska vara tillgängligt för allmän körtrafik (z-område). Kommunens skyldigheter för z-område skiljer sig inte från de som finns för allmän plats där kommunen är huvudman. Det bör övervägas att istället ange marken som allmän platsmark. För att kunna skapa ett officialservitut för allmän körtrafik krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten, i detta fall – en kommunägd kommunikationsfastighet. Om det vid en prövning visar sig att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt hänvisas istället till möjligheten att träffa avtal om servitut, vilket kan få sakrättsligt skydd genom inskrivning. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:**

Planbestämmelsen för punktprickad mark är reviderad.

### **16. Länsstyrelsen**

befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Däremot noteras att åtgärder som rekommenderas i de medföljande utredningarna ”Bergteknisk utredning” samt Dagvattenutredning” behöver beaktas och återspeglas i detaljplanen enligt följande:

Bergteknisk utredning som tillhör planhandlingarna har rekommenderat åtgärder som anses vara nödvändiga inom planområdets slänter. Länsstyrelsen förutsätter att dessa kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med planens genomförande.

Detaljplanen behöver medge mark för att uppföra de anläggningar som krävs för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dvs planen behöver medge anläggningarna som förslås. I nuläget noteras att områdena som utpekats för dessa anläggningar sammanfaller med prickmark som inte får bebyggas.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

**Kommentar:**

Dagvattenmagasinen som föreslås är underjordiska. Dessa får uppföras även på punktprickad mark. Planbestämmelsen om punktprickad mark är förtydligad.

I och med sprängningsarbeten som krävs för att få plats med de nya byggnaderna förändras bergsslänterna. Åtgärderna som rekommenderas i den bergtekniska utredningen regleras inte med en planbestämmelse då de görs efter de sprängningsarbeten (bergschaktning) som krävs för att få plats med byggnaderna – Åtgärderna beskrivs under geoteknik/bergteknisk utredning i genomförandebeskrivningen och bevakas under bygglovet.

## **17. Statens geotekniska institut, SGI**

Utförd bergteknisk utredning visar att det förekommer uppspruckna bergslänter och lösa block inom och i anslutning till planområdet. Därför krävs det enligt utredning förstärkningsåtgärder i den västra delen av undersökningsområdet. Vilket också framgår av genomförandebeskrivningen. SGI har inga invändningar gentemot föreslagna åtgärder men saknar en övergripande kartredovisning som visar var åtgärderna krävs.

Inom utredningsområdets östra delar föreligger det enligt utredningen ingen risk för bergras eller blocknedfall avseende befintliga förhållanden. Det bedöms därför inte krävas några åtgärder i denna del av utredningsområde. SGI anser att risken för bergras och blocknedfall inte bara ska bedömas utifrån dagens förhållanden utan även utifrån ett perspektiv relaterat till bebyggelsens livslängd. Bergslänternas stabilitet bör därför, utifrån ett längre tidsperspektiv, beskrivas i utredningen.

SGI noterar att det på plankartan inte framgår att bergtekniska åtgärder krävs. Dessa åtgärder är en förutsättning för att marken ska anses lämplig och behöver därför säkerställas på plankartan. De är dessutom frågande till om föreslagna åtgärder enbart kan utföras inom planområdet eller om åtgärder även krävs utanför planen. Krävs åtgärder utanför planen föreslår SGI att planområdet utökas för att även innefatta dessa.

Sammanfattningsvis ser SGI från säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Åtgärder ska på ett plan-tekniskt godtagbart sätt, dvs har stöd i PBL, säkerställas i planhandlingarna.

**Kommentar:**

I och med de sprängningsarbeten som krävs för att få plats med de nya byggnaderna förändras bergsslänterna. Åtgärderna som rekommenderas i den bergtekniska utredningen berör endast planområdet och kan även utföras inom planområdet. Åtgärderna regleras inte med en planbestämmelse då de görs efter de sprängningsarbeten (bergschaktning) som krävs för att få plats med byggnaderna. Åtgärderna beskrivs under geoteknik/bergteknisk utredning i genomförandebeskrivningen och bevakas under bygglovet.

Bergslänternas stabilitet kan inte beskrivas utifrån ett längre tidsperspektiv eftersom de i och med byggnationen försvinner och ersätts med nya. Bergslänterna ner mot Svenslyckegatan, i den östra delen av området i den bergtekniska utredningen är befintlig

parkmark och ingår inte i planområdet. Det åligger kommunen att övervaka säkerheten på allmän plats och vidta åtgärder om det i framtiden skulle uppstå risk för blocknedfall.

## Sakägare

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

### 18. Bostadsrättsföreningen Villa Kärralund

påpekar att de anser att alternativet med punkthus är ett mer lämpligt förslag än lamellhus och har följande synpunkter:

- De motsätter sig att den planerade trottoaren på Ulfsparrégatans östra sida anläggs utanför deras fastighetsgräns. Gatan blir smalare än befintlig vilket enligt dem innebär att bl a bussarna kommer att "gasa på" mer i början av Ulfsparrégatan efter den "trångs passagen" vid trevägskorsningen. Oavsett de aktuella hybridbussarna så anser de att föreslagen gatuutformning kommer innebära utökad buller vid övergång från el- till dieselmotor i höjd med deras sovrum.
- Ifall trottoaren byggs så kräver de att snöröjning och sopning utförs av Göteborgs stad utan kostnad för bostadsrättsföreningen. De anser också att övergångsstället bör anläggas i höjd med det södra punkthuset och informerar om att det på Kärralundsgatan och på flera andra gator i Göteborg finns övergångsställen som inte ligger i direkt anslutning till en vägkorsning.
- Vid byggandet av deras fastighet monterades ett lågt staket norr om fastigheten. Detta staket utgör bland annat en säkerhet mot den stora höjdavvikelsen från parken. De kräver att Göteborgs stad bekostar ett nytt staket i deras fastighetsgräns mot nybyggnationen och då även utmed Ulfsparrégatan fram till deras häck. Eventuellt går det att flytta och komplettera det befintliga staketet.
- De upplyser även om att de, i enlighet med gällande detaljplan, tänker uppföra mindre byggnader på sin fastighet.
- De önskar även en utsättning av sin fastighetsgräns så fort som möjligt och önskar bli kontaktade några dagar innan utsättning.

#### **Kommentar:**

Den föreslagna nya trottoaren behövs för att uppnå godtagbar trafiksäkerhet. Trafikförslaget är utformat så att kollektivtrafiken ska kunna ta sig fram. Detaljplanen reglerar inte placering av övergångsställe och utformning av korsning. Synpunkterna är lämnade till Trafikkontoret som projekterar ombyggnaden.

Enligt beslut i Göteborgs Kommunfullmäktige ansvarar fastighetsägaren för bland annat snöröjning och sopning av trottoar och gångvägar och trappor upp till 10 meter utanför sin tomtgräns. Finns ingen gångbana eller trottoar ansvarar fastighetsägaren istället för 1,2 meter av gatan utanför tomtgränsen. Trottoaren blir inte mycket bredare än så och bostadsrättsföreningen får därmed inte ökade kostnader för snöröjning och sopning.

Vem som äger staketet är oklart. Det står delvis i fastighetsgräns delvis en bit in på bostadsrättsföreningens tomt. Vem som äger vilken del av staketet är ingen planfråga.

Utstakning av tomtgräns kommer att genomföras efter fastighetsbildning.

## 19. Fastighetsägare Svenslyckegatan 8

påpekar att de synpunkter han framförde vid samrådet kvarstår oförändrade.

Skalan på den föreslagna bebyggelsen är groteskt stor i förhållande till omgivningen, miljöpåverkan är påtaglig och värdefulla grönytor tas i anspråk. Den förändring som sägs ha gjorts sedan samrådsförslaget är helt marginell och otillräcklig, detta framgår av sektioner som visar den nya bebyggelsens höjd och volym i förhållande till befintlig bebyggelse och berget.

Han anser därför att förslaget ska återförvisas för omarbetning till en för platsen lämplig skala i såväl utbredning som höjd, alternativt att förslaget slopas helt.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att med de justeringar som gjordes av byggnadshöjderna inför utställning är tillräckliga. Att grön miljö försvinner kompenseras med att den park- och naturmark som blir kvar uppgraderas genom fågelholkar, naturvårdsgallring, parkbänkar och bättre tillgänglighet.

## 20. Fastighetsägare, Svenslyckegatan 10

anser att förslaget tar fin park i anspråk i redan förtätat område och att detta strider mot kommunens mål att bygga en grön stad. Hans förslag är att restaurera parken istället.

Han anser att nybyggnationen varken storleks- eller höjdmässigt passar in i befintlig miljö och att det inte är någon större skillnad sedan förslaget omarbetats efter samrådet. Han anser att kommunen inte har gjort en miljökonsekvensutredning.

Området är redan förtätat. Han överklagar detta förslag och föreslår att man utvecklar ett förslag som anpassas till befintliga miljöer och skapar bättre förutsättning för boende i området.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att med de justeringar som gjordes av byggnadshöjderna inför utställning är tillräckliga. Att grön miljö försvinner kompenseras med att den park- och naturmark som blir kvar uppgraderas genom fågelholkar, naturvårdsgallring, parkbänkar och bättre tillgänglighet.

*”Varför har ingen Miljökonsekvensbeskrivning gjorts?”*

Kommunen har gjort en så kallad behovsbedömning, enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§. Kommunen har bedömt att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), bilaga 4, särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av området för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18§ varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

## 21. Fastighetsägare Svenslyckegatan 16

ogillar den förtätning som planen syftar till eftersom det redan gjorts många förtätningar i området de senaste åren, på Kärralundsgatan, Lilla Kärralundsgatan och andra delar av Kålltorp. De befintliga parkytorna i området naggas hela tiden i kanten av nya hus, vilket i sin tur gör att dagis och skolor byggs till och naggar ytterligare parkområdena i kanten. Därmed förstörs balansen mellan befolkning och grönområde. Vidare upplever



de att trafiken på Kärralundsgatan och kringliggande gator har ökat markant de senaste åren.

Deras fastighet ligger nedanför Lundenberget. De ser upp på husen på Hogenskildsgatan/Ulfsparrégatan. Redan idag framstår dessa hus som en gigantisk kuliss mot himlen i en såg 30 till 45 graders vertikal vinkel. Att bygga på dessa hus med ytterligare två våningar förstärker denna negativa effekt - ytterligare himmel kommer att försvinna och det blir inte en trevlig miljö att ha dessa hus "hängande över" trädgårdar och hus.

Husen från deras perspektiv på Svenslyckegeatan som redan idag är 6 våningar höga och med ytterligare två våningar blir husen 8 våningar höga, kommer upplevas som hotfullt högt för dem som bor nedanför. Utöver det föreslås en stor gemensam uteplats i parken, mot villorna på Svenslyckegeatan, där redan den mindre befintliga uteplatsen stör ron och möjlighet till privat tillvaro i trädgården på baksidan av deras villa. Detta anser de vara mycket störande och ser inte detaljplaneförslaget som över huvud taget acceptabelt. Svenslyckegeatan har idag ett oerhört stort problem med att icke boende på gatan parkerar och lämnar sina bilar för veckopendling. Detta skapar idag ett mycket stort problem för villaägarna som försöker att sig in och ut från sina fastigheter. På två separata ställen på Svenslyckegeatan svänger gatan och genom att bilar dumpas på gatan till så stor del att även dessa "svängar" utnyttjas för parkering, är det omöjligt för en city distributionsbil att ta sig fram. Skulle en olycka vara framme och ett räddningsfordon liknande brandbil behövs så kommer de inte fram då det är omöjligt att ta sig förbi dessa svängar på gatan. Det händer kontinuerligt att distributionsbilar blir ståendes i timmar fastlåsta på Svenslyckegeatan pga detta. Med ytterligare 90-140 bostäder kommer situationen att bli ännu värre, och den ökade risk befintliga bostäder får gällande problemen med räddningsfordon är inte acceptabel.

En ansvarsfull exploatering skall ta hänsyn och slå vakt om befintliga grönområden/parker inom stadsmiljön, så att dess funktion som stadens lunga, andningshål och utrymme för naturupplevelser, rekreation och känsla av vilorum finns kvar. Detta var från början syftet med Hogenskildsparken som fortfarande frekvent används för detta ändamål av människor i närområdet.

Enlig deras upplevelse att det otillgängliga området är mycket tillgängligt för barn och deras lekar och fantasi. Att ha tillgång till en snårig skog med knappt upptrampade stigar är en ynnest för barnen som idag bor i närområdet. Nybyggnationen kommer att ta den snåriga delen mot Ulfsparrégatan och tvinga barnens lekar mer mot den branta delen ned mot Svenslyckegeatan. Det behöver inte betyda fall och skador till följd men ökar risken. Ytterligare så är det diverse rådjur som tar skydd i parken och de snåriga områdena. Dessa rådjur kommer genom byggnationen att oftare behöva söka härbärge i trädgårdar med ev skador till följd.

De anser att i stort ändras kvarterens karaktär av idag alldeles för mycket med så hög och förändrad bebyggelse.

Bygg inte så höga punkthus. I detaljplaneförslaget är de dubbelt så höga som existerande hus på gatan. Behåll än mer parkkänsla genom att bara bygga tre punkthus och spara grönska däremellan. Tillåt ingen påbyggnation på de existerande lamellhusen, då de blir groteskt höga och stora på sin position högst upp på Lundenberget.

### **Kommentar:**

De flesta synpunkterna besvarades redan i samrådsredogörelsen. Nya synpunkter i detta skede är:

*Utöver det föreslås en stor gemensam uteplats i parken, mot villorna på Svenslyckegeatan, där redan den mindre befintliga uteplatsen stör ron*

Den föreslagna uteplatsen ligger inte i parken (allmän plats) utan på Poseidons fastighet. Poseidon kan inom sin fastighet lägga sina uteplatser var de vill, även utan ny detaljplan.

*Svenslyckegatan har idag ett oerhört stort problem med att icke boende på gatan parkerar och lämnar sina bilar för veckopendling. Med ytterligare 90-140 bostäder kommer situationen att bli ännu värre.*

Det är idag gratis parkering på Svenslyckegatan, vilket leder till att många från omgivande kvarter parkerar här eftersom det kostar pengar att parkera på gatorna runt omkring (boendeparkering). Detta kan endast åtgärdas genom att Trafikkontoret tar bort möjligheten att parkera gratis på gatan/alternativt införa infartsförbud för alla som inte bor på gatan eller har ärenden till någon av fastigheterna. Synpunkterna har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

## **22. Fastighetsägare Svenslyckegatan 20**

vill att byggplanerna stoppas helt, både vad avser nybygget och påbyggnaden av Poseidons befintliga hus är. De anser att det otillgängliga området är mycket tillgängligt för barn och deras lekar och fantasi. Att ha tillgång till en snårig skog med knappt upptrampade stigar är en ynnest för barnen som idag bor i närområdet. Nybyggnationen kommer att ta den snåriga delen mot Ulfsparrégatan och tvinga barnens lekar mer mot den branta delen ned mot Svenslyckegatan. Det behöver inte betyda fall och skador till följd men ökar risken. Ytterligare så är det diverse rådjur som tar skydd i parken och de snåriga områdena. Dessa rådjur kommer i och med den föreslagna byggnationen att oftare behöva söka härbärge i trädgårdar med ev skador till följd. Avseende påbyggnaden av Poseidons befintliga hus så är det missvisande att kalla huset tre våningar då det är sex våningar med vind som vetter mot Svenslyckegatan. En påbyggnad gör huset åtta våningar högt och upplevs som hotfullt högt om man bor nedanför det.

De anser att i stort ändras kvarterens karaktär av idag alldeles för mycket med så hög och förändrad bebyggelse.

De är medvetna om den politiska viljan att förtäta och skapa bostäder utefter de vallöften som getts. Därför inser de att ovanstående önskan kan vara svår att få igenom. De vill därför att en ev nybyggnation sker på sådant sätt att karaktären i området påverkas så lite som möjligt. Bygg inte så höga punkthus. I detaljplaneförslaget är de dubbelt så höga som existerande hus på gatan. Behåll än mer parkkänsla genom att bara bygga tre punkthus och spara grönska däremellan. Tillåt ingen påbyggnation på de existerande lamellhusen, då de blir groteskt höga och stora på sin position högst upp på Lundenberget.

### **Kommentar:**

Synpunkterna besvarades redan i samrådsredogörelsen.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **23. Boende på Hogenskildsgatan 7**

anser att det finns klara brister när det gäller parkeringsutredningen. T ex så anges att Poseidon ser en vikande efterfrågan på parkeringsplatser vilket är konstigt då det i dagsläget inte finns några lediga parkeringsplatser att söka hos Poseidon i området. Förslaget att boende i Lunden 61:4 inte längre ska få möjlighet att köpa boendeparkeringskort blir därför absurt, när inga andra alternativ för parkering finns tillgängliga. Utredningen för parkering map "Detaljplan för Bostäder vid Ulfsparrégatan" kan dessutom inte bara göras utifrån boende hos Poseidon, utan måste även inkludera övriga fastigheter i närområdet, t ex på Ulfsparrégatan. I utredningen så sägs även att kollektivtrafiken i området kan byggas ut i och med att fler bostäder byggs, men buss 60 (som trafikerar Ulfsparrégatan) går redan var 5e minut i högtrafik och ändå är det ofta fullt på bussen. Med fler boende i området kommer snarare kollektivtrafiken försämras eftersom möjligheterna till utbyggnad sannolikt är liten.

Följande kommentarer ges angående Göteborgs Stads Parkerings AB synpunkt: "Då Ulfsparrégatan är brant är det viktigt ur tillgänglighetssynpunkt att parkeringsplatserna finns i direkt anslutning till bostadsentréerna". Samma argumentation bör även gälla bostäderna på Hogenskildsgatan, men där är förslaget att ta bort möjligheterna till boendeparkering (som finns relativt nära) och istället hänvisa till (icke existerande) parkeringar i Poseidons parkeringshus 200-400 m norrut längs den, även där, branta Ulfsparrégatan.

Tydliga konsekvenser för skuggning av lägenheterna på Hogenskildsgatan saknas. Hans bedömning är att de flesta av lägenheterna på Hogenskildsgatan 7 och 9, samt den gemensamma uteplatsen på baksidan av Hogenskildsgatan 7-9, kommer att skuggas av den nya bebyggelsen under större delen av dagen mellan september och mars. Materialet för solstudien innehåller dessutom (fortfarande) felaktig information där VY 2 för mars kl 15 är samma som för juni kl 15!

Förslaget för ny placering av Poseidons uteplats mot Hogenskildsparken är dåligt underbyggd. I den bild som visas är solläget inte sådant så att den befintliga uteplatsen berörs av nybyggnationen. Då uteplatsen till absolut största del utnyttjas på sen eftermiddag och kväll är det solförhållandena då som är viktiga. Dessa är bra för nuvarande uteplats, men kommer att skuggas avsevärt av de föreslagna husen på Ulfsparrégatan. Solförhållandet för den föreslagna nya platsen, på sen eftermiddag kväll, redovisas inte i utredningen, men på grund av höjdskillnad och växtlighet kommer den sannolikt att vara i skugga under eftermiddagen och kväll även under sommaren.

Han motsätter sig det planerade bygget så som det presenterats. En korrekt solstudie med tydliga konsekvenser för boende på Hogenskildsgatan 7-9 saknas i detaljplanen. Frågor relaterade till parkering, trafik och kollektivtrafik är inte tydligt utredda. Konsekvenserna av detaljplanen, med en drastisk minskning av den mest utnyttjade delen av "Hogenskildsparken", ökad trafik, avsevärd skuggning av befintliga bostäder och uteplatser uppväger inte nyttan av att få fler tillgängliga bostäder i området.

#### **Kommentar:**

Den boendeparkering som finns runt Poseidons fastigheter i området ligger på gator som ligger mellan Poseidons fastigheter. Om man vid bygglov anser att Poseidon inte kan tillgodoräkna sig denna boendeparkering finns fortfarande möjligheten att anordna cirka 10 p-platser i anslutning till baksidesentréerna, vid huset som byggs på, mot öster.

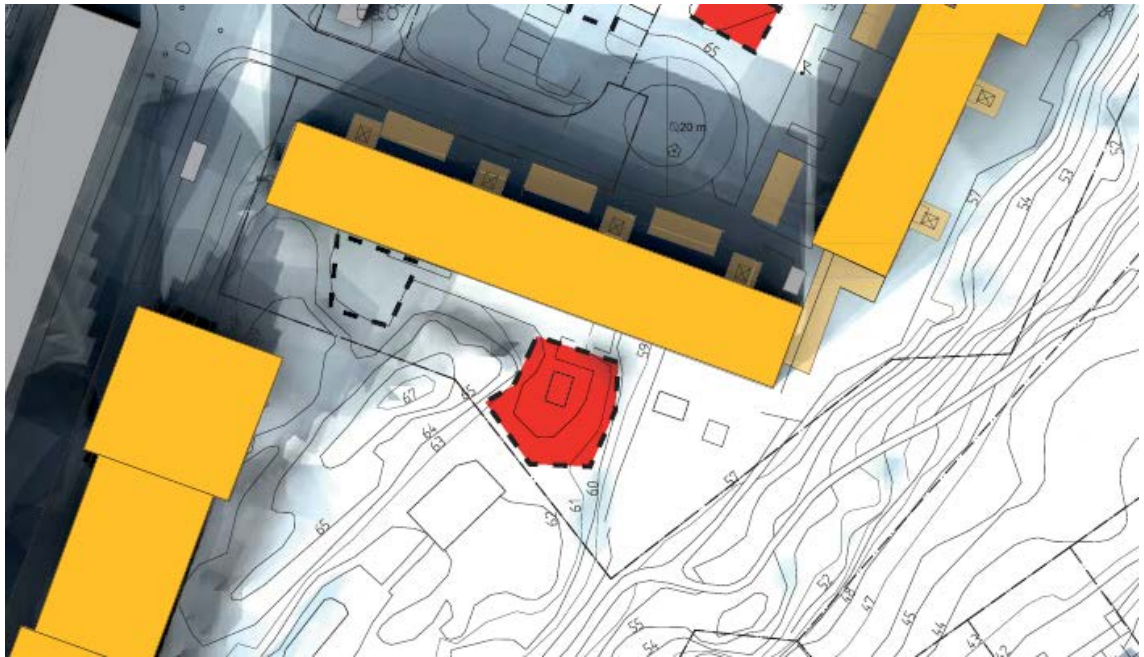
Poseidon har dessutom en outnyttjad byggrätt för 22 parkeringsplatser på sin fastighet Lunden 42:1.

Parkeringsplatser för funktionshindrade kan anordnas intill entréerna på Hogenskildsgatan och i anslutning till baksidesentréerna, mot öster.

Kollektivtrafiksituationen i Lunden kommer att ses över i och med att ett flertal detaljplaner pågår i området.

VY 2 i solstudien för mars kl 15 är felaktig. Men då skuggorna vid vår- och höstdagjämning är samma kan man titta på bilden för september kl 15 och se hur skuggorna blir i mars kl 15. Lägenheterna på Ulfsparrégatan 7-9 kommer att skuggas av den nya bebyggelsen, framför allt på vintern, när solen står lågt. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att med den sänkning, med ett våningsplan av tre av punkthusen, som gjordes mellan samråd och utställning blir situationen något bättre. Detta har dock inte redovisats i någon solstudie.

När det gäller den föreslagna uteplatsen mot Hogenskildsparken är skuggor från flera tider på dygnet inlagda i illustrationen, se nedan, framför allt eftermiddags- och kvällsol. Då parken här har en öppen yta utan träd borde goda solförhållanden uppnås.



*Illustration med solstudie av föreslagen ny uteplats mot Hogenskildsparken*

#### **24. Boende på Hogenskildsgatan 9**

påpekar att luften kommer att försämrats med tanke på att kollektiv- och biltrafik kommer att öka och att detta är oacceptabelt. Detta kommer att drabba barnen. Vem vill släppa ut sina barn att leka i en park där luften är såpass försämrad?

Hon undrar också var deras barn ska leka under byggtiden och är orolig för att byggbyskor och annat ska uppta all friyta på gården.

Hon oroar sig också för hur sprängningsarbeten kommer att påverka befintliga hus.

Enligt grannarna påverkades husen på Hogenskildsgatan när det sprängdes på Danska Vägen.

Solljuset kommer under vissa månader per år knappt finnas på framsidan av Hogenskildsgatan om dessa hus byggs på. Det är skuggigt nog redan som det är.

Hon är helt emot en påbyggnad av husen på Hogenskildsgatan och Lilliegatan pga av många anledningar:

- Stammarna/avloppet kommer inte klara extra våningsplan, vilket innebär stambyte vilket enligt Poseidon själva kommer resultera i en hyreshöjning då de "passar på att höja standarden i badrummen". Ett stambyte skall inte resultera i en hyreshöjning.
- Påbyggnad av extra våningsplan + stambyte resulterar i att de måste flytta ut ur sina lägenheter under minst ett år. Vart ska alla familjer evakueras? Vem bekostar flytt av samtliga familjer? Utflytt till evakueringslägenheter resulterar i lägre trivsel för hyresgästerna. Oro, misstrivsel och stora förändringar av vardagsrutiner för både barn och vuxna (beroende på vart man blir evakuerad och under hur lång tid) vilket knappast är positivt. Vem hjälper alla ensamstående gamla att flytta och vem står för kostnaderna? Vissa grannar är såpass gamla att de kanske inte ens klarar av en flytt. Många har daglig hemtjänst.
- Det kommer att bli störningar vid sprängning av berg.
- Vid nybygge och påbygge kommer det fina Lunden att förvandlas till ett trångbott område med högre halter av avgaser och därmed sämre luft. Trivseln kommer att försämrats avsevärt bland befintliga hyresgäster. Deras barn kommer få leka i en mer skuggig miljö med högre halter av skadlig luft. Fler bussar och fler bilar resulterar i högre antal olyckor både med andra fordon men framför allt

med fotgängare såsom barn. Många barn går och cyklar själva till både Lundenskolan och Ånässkolan.

**Kommentar:**

Hur Poseidon hanterar stambyte, hyressättning och eventuell evakuering av sina hyresgäster är ingen detaljplanefråga. Uppställning av byggbyssjor och säkerhetsinhängning av byggarbetsplats regleras i bygglov. Lekplatsen på gården (i anslutning till Liliegatan) ligger till största del på allmän plats och får inte användas av exploatören för uppställning av t ex byggbyssjor. I övrigt se de allmänna svaren i samrådsredogörelsen.

**25. Boende 1 på Hogenskildsgatan 15**

tycker att det är fruktansvärt dåligt av kommunal ägda Bostads AB Poseidon att inte kunna ge sina hyresgäster någon information om byggnationerna på deras fastigheter på Hogenskildsgatan. Hon har bott hos Poseidon i många år och i olika områden. Det hon ser tydligt är att när det måste göras stambyte i fastigheterna så blir det alltid någon typ om ombyggnad eller renovering av lägenheterna och då passar Poseidon på och lägger stambyteskostnaderna på hyran. Stambytes kostnader är väl något fastighetsägaren ska stå för?

Poseidon har fått bygglov att bygga någon typ av byggnad på gården framför Hogenskildsgatan 15 - 17, där det just nu även är en gångbana. Deras lägenhet är på markplan med stora fönster och balkong mot gården. Denna byggnad hamnar ca 8 meter från deras fönster och balkong och då måste troligen gångbanan gå precis utanför balkongen (på markplan) och stora fönster med mycket god insyn.

Tittar man på solstudierna så ser man att nästan all solljus kommer att försvinna från balkongen. De kommer att ha solljus på eftermiddagarna några veckor mitt på sommaren, resterande månader blir det skugga. Scenariet blir en skuggig/mörk balkong med utsikt mot en byggnad där folk kommer att springa ut och in. Känns inte speciellt privat att ha ögonkontakt med folk/barn som vistas precis utanför balkong räcket. Lägenheterna är väldigt lyhörda så de kommer att höra det mesta som händer på gården dygnet alla timmar.

De har sett endast en ritning på hur husen kommer att se ut med påbyggnationen, där ser det ut som att hissen kommer att gå på utsidan. Vilket troligen också kommer att beröra/störa dem som bor på markplan och intill entrén.

När det gäller Ulfsparrigatan så kan hon inte se något positivt med de 4 punkthusen.

Först och främst försvinner ett fint litet grönområde (skog). Barnen i området har inte mycket plats att leka på där det inte finns trafik. Det finns 3 kyrkogårdar i närområdet som kanske kan lämpa sig som lekplatser??

Tittar man på detaljplaneförslaget så ser man att det inte blir mycket ”skog” över till de som bor i området.

Västtrafik vet att det redan är problem med 60 bussarna. De som reser med 60 bussen dagligen förstår att det kommer att bli väldigt stora problem eftersom de redan ser vad som händer . På morgon turerna händer det flera gånger i veckan att bussen inte har lediga sittplatser när den kommer till Hogenskildsgatan (då har den endast passerat 3 hållplatser innan den gör stopp på Ulfsparrigatan). Men värst är eftermiddagsturerna när man ska hem från jobbet. Får alltid stå upp och trängas nästan hela vägen hem. Det händer ofta att man inte får plats på den första bussen utan får vänta på nästa och hoppas att den inte är lika full. Vet inte hur Västtrafik ska kunna tränga in fler passagerare i bussarna, ska bli spännande att följa om man får plats i bussen.

Sedan tror hon att 60-bussarna kommer att få problem när de ska upp för backen på Ulfsparrégatan. Misstänker att sopbilen stannar mitt på backen, alla bilar som ska in och ut till sina garageplatser vid de nya punkthusen stannar upp bussen. Försvinner parkeringen som går längst med backen? Finns det alternativa parkeringar? När de får besök så är det ofta att de inte hittar parkering i närområdet och värre blir det om det ska bli ca 150 nya bostäder på ett så litet område.

Är det något som gjort en undersökning ang trafiken/miljön i området?

Det är idag stora problem med köer, bla Danska vägen, Redbergsplatsen, Kålltorp m fl platser (morgon/eftermiddag) . Hur kommer det att bli nu när det byggs överallt i området? Bara i detaljplanerna för Ulfsparrégatan och Stora Torp är det ca 600 nya bostäder. Sedan kan man se på Göteborgs hemsida att mycket mer ska byggas inom snar framtid och då kommer inte trafiksituationen att hålla i området. Vad finns det för planer angående trafiken och miljön i området?

#### **Kommentar:**

De flesta synpunkterna är redan besvarade i samrådsredogörelsen. Ny synpunkt i detta skede är:

*Nya entréer och komplementbyggnader kommer att leda till mer insyn i deras lägenhet*  
Hur entréer och komplementbyggnader placeras för att minska insyn är ingen planfråga utan behandlas när påbyggnaden projekteras och bygglov ges. Det ligger i exploitörens intresse att skapa förutsättningar för attraktiva lägenheter.

## **26. Boende 2 på Hogenskildsgatan 15**

påpekar att punkthusen på Ulfsparrégatan kommer påverka de boende i området väldigt negativt. För det första kommer värdefull skogsmark att tas bort, även om ungefär halva skogen kommer att finnas kvar så kommer det tas bort natur som människorna i området flitigt använder, med allt ifrån rastning av hundar till barn som leker på såväl dagstid som fritid.

60-bussen har redan idag problem med att ta sig upp för backen speciellt vintertiden om bussarna är fullsatta. Detta är ytterligare ett problem, bussarna är väldigt ofta överfyllda. Att det ska börja åka fler personer med de befintliga bussarna är helt omöjligt. Och att sedan ta fram förslaget att införa fler bussar på linjen är ganska svårt det med, då dem redan går otroligt ofta. Och så fort en buss är 3 minuter sen i rusning trafik (vilket händer flertalet gånger per dag) blir bussen helt överfylld. Västtrafik har redan idag ett väldigt stort problem med 60-bussen.

I korsningen längst ner i backen är det redan idag väldigt svårt att ta sig över vägen om man vill ta sig mellan Ulfsparrégatan och Kärralundsgatan, därför anser hon även att det är omöjligt att bygga en trottoar på den andra sidan av vägen, just på grund av skymd sikt av det redan befintliga huset. Det kommer inte gå att bygga en trottoar hela vägen då marken kring huset längst ner i kurvan är privatägd och att bygga ett övergångsställe strax innan kommer skapa förutsättningar för många olyckor. Kommer man körandes från Munkebäcksgatan och svänger upp på Kärralundsgatan för att sedan köra upp på Ulfsparrégatan så har man otroligt skymd sikt upp på gatan.

Barnen i området promenerar upp och ner längst Ulfsparrégatan för att ta sig till skolan, vilket inte kommer att vara möjligt under byggnationen, föräldrarna kommer inte låta sina barn gå fram och tillbaka i ett osäkert byggområde med mycket byggdamm osv. Det kommer även krävas en utökning av platserna på skolorna och dagisen i området. Är inte dessa redan väldigt fyllda?

Byggnaderna på Hogenskildsgatan är idag i ett sådant skick att de inte skulle klara av en påbyggnation. Att Poseidon då tar tillfället i akt att göra ett stambyte samt renovera lägenheterna för att höja hyran ytterligare kommer inte hjälpa upp bostadsbristen. Många av de arbetarklassfamiljerna som bor här trivs otroligt bra men kommer tyvärr inte ha råd att bo kvar, vilket kommer leda till att många kommer vilja flytta vilket gör att det kommer krävas ännu fler nya bostäder.

Renoveringen/påbyggnationen kommer att kräva att boende i huset kommer få ett tillfälligt boende. Det är många familjer med barn i dagisen och skolorna runt om och det finns även många äldre i huset, det ställs många krav för att flytten skall gå smidigt och fungera bra.

Förutom att de boende i husen kommer påverkas av minskat solljus, ytterligare byggnader som kommer byggas på fikaplatser och täcka de redan boendes fönster och balkonger så finns det även ett dagis i huset. Dessa barn leker varenda dag på gården, och är de inte på gården så är de i skogen. Att bygga högre hus som kommer täcka solen, och sedan mindre utrymme för barnen att springa runt på så visar det än en gång hur framtidstänkande Göteborgs stad är kring barn och ungdomars hälsa.

Hon vill slutligen återgå till hur byggnadsprocessen kommer påverka de boende i området. Grönområdena försvinner och istället blir det avgaser och byggdäm i över ett år. Sprängningarna kommer skada många hus i området och frågan är om tex Hogenskildsgatan och de äldre husen nere på Kärralundsgatan kommer att klara detta. Från att gå från ett lugnt, varmt och trevligt familjeområde till att bli ett höghusområde med ökad trafik och mindre gemenskap för att inte tala om den försämrade miljön, så känns det som Göteborgs stad borde tänka om angående detta och se riskerna kring hälso- och miljöaspekterna.

#### **Kommentar:**

Synpunkterna är redan besvarade i samrådsredogörelsen.

#### **27. Boende på Hogenskildsgatan 19**

anser att det har varit många felaktigheter i detta ärende (Byggnadsnämnden beslutade den 27 april 2015 att ärendet ska ställas ut för granskning - inte förslag). Påbyggnaden av huset Hogenskildsgatan 7-13 gör att deras balkong på bottenvåningen inte alls får någon sol vintertid. Det blir en mörk lägenhet på vintern. Hon tycker att hela idén med påbyggnad är absurd. Lunden har generellt 3- eller 4-våningarshus. Hennes hus har 6 våningar (på baksidan). Det innebär att det blir 8 våningar högt). Och vill betona att detta är inget höghusområde. Lunden ska värna om grönområden och med detta ärende så försvinner mycket av naturen. Stadsbilden ska inte ändras till allt för höga hus. Blir detta verklighet så försvinner mycket av charmen i området. Skogen (Hogenskildsparken) har många fåglar, även ovanliga arter och djur som hare, räv, rådjur mm. Med fler människor på samma yta kommer denna idyll att försvinna. Hon motstrider därmed detta ärende och även om problematiken finns att det behövs fler bostäder så ska det vara på lämpliga platser. I Torp och Delsjön finns stora ytor att bygga på (även om området på gamla TV-husets plats byggs för närvarande). Låt Lunden vara som det är tänkt för - lagom mycket bebyggelse.

#### **Kommentar:**

Byggnadsnämnden beslutade den 27 april att ställa ut detaljplanen. Vid utskick till sakägare och övriga blev det olyckligtvis fel formulerat i rubriken, vilket följande dag korrigerades med rätt formulering i nytt utskick till alla sakägare.

I övrigt är synpunkterna är redan besvarade i samrådsredogörelsen.

## **28. Boende på Kärralundsgatan 10**

påpekar följande:

### **TILLGÄNGLIGHET**

Byggnadsnämnden föreslår att man bebygger Hogenskildsparkens mest otillgängliga del – den västra delen.

Tillgänglighet betyder på byggnadsnämndsspråk att man inte kan komma dit som gravt handikappad med rullstol utan ledsagare.

Parkens östra del är i det avseendet mer otillgänglig pga den branta lutningen av gångvägen.

Hogenskildsparken ligger på ett berg och därför har inte så många gravt handikappade valt att bosätta sig i området.

Däremot ser man dagligen hur parken används av barn som leker och klättrar och bygger kojor. Barn och ungdomar använder t o m vissa små bergknallar till att träna ”bergs-klättring”. Föräldrar sitter och fikar med sina barn och ungdomar sitter på kvällarna och njuter av den begränsade utsikten.

Detta sker endast på den ljusa västra sidan där mängder av små stigar hit och dit vittnar om utnyttjandet. På den östra sidan är det mörkt och kallt och brant och den används endast som passage. Där vistas man inte gärna.

Det är den fina soliga västra delen man vill bebygga under förevändning att den är otillgänglig.

### **FÖRTÄTNING**

Det har under en tid varit populärt med förtätning med tanke på vinsterna man kan göra när man utnyttjar befintliga allmänna kommunikationer, vatten, avlopp, fibernät mm samt förhoppningsvis minskar den totala bilismen.

Nu har det emellertid visat sig att detta leder till kraftigt ökad trafik i det förtätade området och som följd av detta bullerstörningar, ekoeffekter, högre partikelstäthet mm.

Samtidigt blir de gröna lungorna (parkytorna) färre.

Partikelstäthet och buller ger sjukdomar i sig och för tidig död i ett flertal sjukdomar.

I Ulfsparragatans absoluta närhet har precis byggts 3 förskolor i parkmiljö. 2 på Kärralundsgatan och 1 på Skillnadsgatan. På Danska vägen har det byggts vackra lamellhus med hyresrätter av en privat aktör där det tidigare låg en förskola. Bakom dessa lamellhus har JM sprängt sig in i berget och byggt höghus med bostadsrätter. En liten bit bort håller man på att bebygga Stora Torps område där tidigare endast TV-huset stod. Där skall det bli ett mkt stort antal hyres- och bostadsrätter.

Det som planeras för närvarande i området runt Ulfsparragatan är bland annat en stor idrottsanläggning bakom Nya Lundensskolan, flera höghus i tillägg till de befintliga på Prästgårdsängen och höghus vid återvinningen på Prästgårdsgatan. Dessutom vill Örgryte hotell bygga ut på sin parkering, Katolska skolan vill bygga ut och på Lilla Danska vägen söder om förskolan Skogshyddan vill man genom att riva det gula grannhuset tillsammans med den tomma tomten söder om detta bygga höghus på den uppkomna tomten. Man vill även ta den lilla parken vid Bielkegatan i anspråk för en ny förskola. Trafiken har redan av de tidigare byggena ökat markant och kommer att öka kraftigt i framtiden.

### **HÖGHUS**

På Ulfsparragatan vill man bygga 3 st 8-våningshus och ett 7-våningshus näst högst upp i backen. Dessutom vill man bygga på flera våningsplan på befintliga bostäder på Hogenskildsgatan och Överstegatan.



De nya husen på Ulfsparrégatan blir alltså dubbelt så höga som de befintliga och kommer att kasta långa slagskuggor förutom att de tar den bästa delen av parken i anspråk. Antalet våningar vid byggnation är en avvägning mellan arkitektonisk rimlighet och ekonomin för byggarna. Byggarna är i nuläget Wallenstam och Tornstaden.

Med tanke på att markarbetet med sprängningar och bortforsling av enormt många kilo massa blir något utöver det vanliga måste man för att få ekonomi i byggnationen bygga ett visst antal våningar.

Jämför JM:s nybyggda gråa lådor på högkant bakom lamellhusen på Danska vägen. Det krävdes många våningsplan över mark för att få ekonomi i bygget med så mycket sprängning in i berget.

Dessutom måste parkering härbärgeras på egen tomt och man måste då spränga sig ner ytterligare en våning för parkeringsgarage. Dagvatten måste också tas om hand på egen tomt vilket man ännu inte hittat någon lösning på.

Man vill samtidigt bygga på husen på Hogenskildsgatan och Överstegatan med 2 plan. Eftersom dessa våningsplan kommer så högt upp och är nybyggda krävs hiss. Man har ännu inte löst detta problem. Eventuellt blir det bara hiss till de översta nybyggda planerna.

Stadsbyggnadskontoret har gjort några fotomontage för att allmänheten skall kunna bilda sig en uppfattning om hur Ulfsparrégatan kommer att se ut. Ett sådant visar Ulfsparrégatan uppifrån. Där har man lyckats få det att se ut som om de befintliga 4-våningshusen är högre än de planerade 8-våningshusen.

Med tanke på detta fotomontage undrar man hur korrekta slagskuggebilderna är.

## KOMMUNIKATIONER

Idag går stombuss 60 som en viktig pulsåder över bergen i Lunden genom hela centrala staden och upp på berget i Masthugget. Som den viktiga kommunikation den är utnyttjas den till fullo. I högtrafik går den var 5:e minut åt vardera hållet. Den är trots detta ofta full och utan sittplatser för de som behöver detta. Barnvagnar kan få vänta flera bussar innan de får plats.

Hur löser man den ökande användningen av buss 60? Man har i detta sammanhang inte slagit samman effekterna av ytterligare bostäder på Ulfsparrégatan med t ex den nya stora idrottsanläggningen bakom Nya Lundensskolan och de nya höghusen på Prästgårdsängen och Prästgårdsgatan. På samtliga dessa byggen utgår man ifrån att allmänna kommunikationer utnyttjas eftersom man inte kan bygga tillräckligt med parkeringsplatser till dessa. I alla nya detaljplaner ställs krav på parkeringsplatser inom kvartersmark. Men Göteborgs stad och Västtrafik strävar efter att så många som möjligt ska åka kollektivt. I takt med att det byggs fler bostäder i Göteborg och Västtrafik genom olika kampanjer får Göteborgs invånare att åka mer kollektivt kommer kollektivtrafiken att byggas ut.

Parkeringsplatserna som idag finns på Ulfsparrégatan kommer att försvinna då det skall finnas plats för trafik i två riktningar och en ny trottoar utefter det tänkta bygget.

Hon önskar att man på stadsbyggnadskontoret använde ett litet modernare sk helikopterseende (dvs helhetssyn) på detta lilla område.

Man skulle då sammanväga redan befintliga nybyggnationer med planerade och omedelbart se att byggnation utefter Ulfsparrégatan är helt orimlig.

### **Kommentar:**

I alla nya detaljplaner ställs krav på parkeringsplatser inom kvartersmark. Men Göteborgs stad och Västtrafik strävar efter att så många som möjligt ska åka kollektivt. I takt med att det byggs fler bostäder i Göteborg och Västtrafik genom olika kampanjer får Göteborgs invånare att åka mer kollektivt kommer kollektivtrafiken att byggas ut.

Plats finns på kvartersmark för att ta hand om dagvattnet.

Fotomontage över Ulfsparrégatan har tagits bort då det var missvisande. Solstudierna har tagits fram med hjälp av en tredimensionell modell av hela området som inte är kopplad till det missvisande fotomontaget.

I övrigt är synpunkterna besvarade i samrådsredogörelsen.

### **29. Boende på Lilla Kärralundsgatan 5**

anser att det idag är stora parkeringsproblem. Redan idag är det många som har bil i Lunden och använder Lilla Kärralundsgatan som en parkeringsgata. Detta innebär att de som bor på gatan har svårt att parkera sina bilar. Angående den här nybyggnationen måste det lösas att de som flyttar in betalar för parkeringsplatser som byggs i samband med nybyggnationen. Det kommer att bli kaos annars.

Han är dessutom orolig för de sprängningsarbeten som den föreslagna byggnationen kräver. Det är en mycket stor risk att fastigheter skadas i samband med sprängningsarbeten i samband med nybyggnationen. Hur skall de som kan råka ut för skador bli ersatta? Denna fråga måste också lösas.

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

Se svar i samrådet.

### **30. Boende på Lilla Kärralundsgatan 15 A**

anser att de är sakägare och ska ingå i sakägarkretsen och påstår att de aldrig fick något besked om pågående detaljplaneprocess. De har begärt ut handlingar i samrådsskedet men inte fått dessa, vilket de anser är brott mot gällande lagstiftning. De klagar även på att utställningshandlingarna bara fanns på stadsbyggnadskontoret och inte på stadsdelsbiblioteket.

De önskar sig alla samrådshandlingar, utredningar och avtal som är kopplade till detaljplanearbetet och exploateringen samt att samrådsprocessen görs om så att de har rimliga möjligheter att vara delaktiga.

De påpekar vidare att de utförda solstudierna visar att deras lägenhet kommer att skuggas mer än timme mer, vilket de anser är en betydande påverkan eftersom det är under den tiden de har kommit hem från jobbet och kan utnyttja ljuset. Förutom att den föreslagna påbyggnationen kommer att skugga deras fastighet kommer den även att skymma en betydande del av horisonten, himlavalvet och utsikten. Detta i ett läge som redan idag påverkas och skuggas av redan befintliga höga byggnader i väster.



*Vy i riktning sydväst, tagen från deras balkong på Lilla Kärralundstan 15A den 15 mars kl 15:27*

De vill även tillföra att den påbyggnad som föreslås på Poseidons hus kommer att ha en stor omgivningspåverkan samt vara ett dominerande och avvikande inslag i landskapsbilden, vilket de anser bör beaktas i enlighet med 2 kapitlet i plan- och bygglagen. De bifogar nedanstående bild:



När det gäller grönområdet är de positiva till många av de riktlinjer som gjorts för att utveckla området. De anser dock att planområdet bör utvidgas och inkludera resterande del av grönområdet för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och trygga resterande del av grönområdet från bebyggelse.

De anser att den föreslagna byggnation medför en betydande påverkan på deras boende.

**Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömning av fastigheterna på Lilla Kärralundsgatan inte påverkas så mycket att de kan anses vara sakägare. Men besvärsmått föreligger ändå, eftersom man har yttrat sig under planprocessen, deras hus är så nära detaljplanegränsen och påverkas, om än marginellt.

Detaljplanen har ställts ut i tillräcklig utsträckning enligt gällande lagstiftning. De har blivit erbjudna att komma och titta på alla handlingar på stadsbyggnadskontoret. Kommunen är enligt lag inte tvungen att skriva ut alla diarieförda handlingar på papper. Den del av Hogenskildsparken som inte är med i planområdet är idag redan planlagt som park och därmed är allmänhetens tillträde säkrat.

En solstudie som omfattar Lilla Kärralundsgatan har utförts och visar på fastigheterna på Lilla Kärralundsgatan kommer att skuggas 13 minuter tidigare vid vårdagjämning. Berget har ett kraftigt skogsparti som skuggar så pass mycket att den tillkommande skuggningen är väldigt liten. Se kommentar under punkt 62 i samrådsredogörelsen.

**31. Bostadsrättsföreningen Lilla Kärralundsgatan 15-17**

anser att Hogenskildsparken är ett betydande område för rekreation och som lekplats och anser att hela parken ska planläggas som grönområde.

De anser att den föreslagna påbyggnation av Poseidons fastigheter innebär ökad skuggning av deras fastighet och är därför emot förslaget.

**Kommentar:**

Den stor del av Hogenskildsparken som kan utnyttjas för rekreation bevaras och den del som inte är med i planområdet är redan planlagd som parkmark.

En solstudie som omfattar Lilla Kärralundsgatan har utförts och visar på fastigheterna på Lilla Kärralundsgatan kommer att skuggas 13 minuter tidigare vid vårdagjämning. Berget har ett kraftigt skogsparti som skuggar så pass mycket att den tillkommande skuggningen är väldigt liten. Se även under punkt 62 i samrådsredogörelsen.

**32. Boende 1 på Överstegatan 8**

Pekar på att det i stadsdelarna Örgryte-Härlanda råder brist på hyreslägenheter med tillgång till hiss (se utredning "Tillgängliga lägenheter i flerbostadshus 2002" /Göteborgs fastighetskontor/). Detta utgör en begränsning av tillgängligheten för bl.a. pensionärer och funktionshindrade och kan utgöra ett hinder för att bo kvar hemma eller i sin stadsdel. Frågan har nyligen ånyo aktualiserats i Lokala Pensionärsrådet i Örgryte-Härlanda av SPF Seniorerna och PRO.

I den detaljplan som nu presenterats för påbyggnaden av Poseidons fastigheter Hogenskildsgatan 7-13 och Överstegatan 6-8 framgår att man avser att installera hissar, dock primärt för att nå de två påbyggda våningsplanerna. I några fall skissas på att en utvändigt hiss placeras på den sida av huset som vetter mot gården, t.ex. Överstegatan 8. En nackdel med denna placering är att hissen inte når ner till källarförråden som ligger en våning under markplanet.

När nu ett allmännyttigt bostadsbolag ska genomföra ett påbyggnads-/ombyggnadsprojekt på befintliga trevåningsfastigheter i ett område som har brist på hyreslägenheter med hiss borde en ordentlig satsning göras för att ALLA våningsplan från källare till befintliga och nya lägenheter får tillgång till hiss. Detta borde enklast kunna genomföras om samtliga hissar placeras utvändigt i anslutning till befintliga trapphus på husets baksida, alltså som vetter mot Hogenskildsparken. Eventuellt skulle körvägen för utryck-

ningsfordon på baksidan av huset behöva breddas något, vilket borde kunna göras utan att det nämnvärt påverkar Hogenskildsparken.

**Kommentar:**

Krav på hiss ställs i bygglovskedet och är inget man reglerar i en detaljplan. Yttrandet har överlämnats till Bostads AB Poseidon.

**33. Boende 2 på Överstegatan 8**

anser att hans synpunkter från samrådet inte har besvarats eller beaktats.

Han påpekar att Poseidons bostadsområde kännetecknas av stora nivåskillnader och ifrågasätter möjligheterna att uppfylla de tillgänglighetskrav som ställs i BBR och beskriver i sitt yttrande var problem med tillgänglighet kan uppstå. Han har även lämnat in BBR 3:1 och 3:2 och Räddningstjänstens skrift "Stöd för planhandläggare"

Han anser att detaljplanen på grund av detta inte ska innefatta området med påbyggnation.

**Kommentar:**

Kraven i BBR måste alltid uppfyllas vid nybyggnad. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detta är möjligt. Utformning och placering av nya trapphus som redovisas i planens illustrationsritning och i planbeskrivning är bara förslag på hur en påbyggnad skulle kunna se ut och ingen detaljprojektering. För att bygglov ska kunna ges måste detaljerade ritningar som visar att man uppfyller kraven i BBR upprättas. Ett genomförande av detaljplanen innebär att även befintliga bostäder får bättre tillgänglighet genom att t ex gångvägar behöver åtgärdas.

**34. Skrivelse med 13 namn, boende och Förskolan Mikaleigården**

Undertecknade, som bor i husen längs Ulfsparrégatan, klagar kraftigt mot punkthusen i Hogenskildsparken. De har sina köksfönster mot Ulfsparrégatan och förlorar dagsljus under vintern. Dessutom ska punkthusen ha balkonger mot Ulfsparrégatan vilket gör att det blir insyn i deras köksfönster.

De vill veta om det blir hyreslägenheter eller bostadsrätter och hur stora lägenheter det ska bli och vad de kommer att kosta att bo i.

Garagen under punkthusen tror de inte behövs eftersom 60-bussen går i tät trafik.

Dessutom är de rädda för att byggtrafiken kommer innebära ökade utsläpp av koldioxid och avgaser. De tror att deras bostadsrätter kommer att minska i värde.

**Kommentar:**

Punkthusen kommer enligt utförda solstudier att skugga delar av befintliga bostadshus vid Ulfsparrégatan på förmiddagarna. De befintliga bostäderna är dock genomgående och har solljus på eftermiddagarna.

Insyn blir det även om punkthusen utformas utan balkonger mot gatan och är något som måste accepteras i tät stadsbebyggelse.

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten och det kan endast ordnas med ett garage under punkthusen.

Upplåtelseform, lägenhetsstorlek och pris regleras inte i detaljplan utan är upp till respektive exploatör att besluta.

## Övriga

### 35. Boende på Färgfabriksgatan 14

anser att detaljplanen lämnar mycket i övrigt att önska. Ny bebyggelse mot Ulfsparrégatan bör uppföras som slutna bebyggelse och inte som punkthus. För att behålla områdets karaktär bör planen omformas till lamellhus. Antal våningar bör vara upp till exploateraren att bestämma, men minst 7-8 våningar. Skuggning av befintliga fastigheter får de boende räkna med eftersom de valt att bosätta sig i en växande stad.

Bebyggelsen bör ge något tillbaka till staden och inte avskämmas med ett ogästvänligt parkeringsgarage mot gatan. Planen bör kräva och inte medge verksamhetslokaler mot gatan. Antalet parkeringsplatser bör kunna reduceras dramatiskt med tanke på närhet till kollektivtrafik och handel. För att ge underlag till handeln i området bör tillåten exploatering öka. Planen bör medge en påbyggnad av befintliga byggnader med det antal våningar som är tekniskt och ekonomiskt genomförbart.

#### **Kommentar:**

I programskedet föreslogs två olika bebyggelsevarianter, som har ställts mot varandra när det gäller buller, partiklar, naturvärden, utsikt och solinsläpp. Punkthus är den bebyggelsevariant som har flest fördelar utifrån de synpunkter som inkom under programsamrådet. Detaljplanekartan har kompletterats med bestämmelse som kräver verksamheter i en mindre del av punkthusens bottenvåning. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att föreslagna exploatering är den som är lämplig för platsen.

## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att plankartans bullerbestämmelser har reviderats och kompletterats. Planbestämmelse som kräver uppglasade verksamhetslokaler i punkthusens bottenvåning har införts på plankartan. Bestämmelser om komplementbyggnadernas utformning har införts på plankartan. Planbeskrivningen har reviderats under rubriken Teknisk försörjning. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon utställning.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Eva Sigurd  
Planarkitekt



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsrets utställning

#### **Detaljplan för Bostäder vid Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg, normalt planförfarande**

---

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

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kretslopp och vattennämnden  
Kulturnämnden  
Lokalnämnden  
Miljö- och klimatnämnden  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda  
Trafiknämnden

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

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Polismyndigheten  
Länsstyrelsen  
Skanova Nätplanering  
Västrafik Göteborgsområdet AB

##### **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

##### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

##### **Övriga**

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg



**LÄNSSTYRELSEN**  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelningen  
Nirmala Blom-Adapa  
Arkitekt  
010 22 44789  
nirmala.blom-  
adapa@lansstyrelsen.se

Stadsbyggnadskontoret  
Göteborg stad  
[sbk@goteborg.se](mailto:sbk@goteborg.se)

## Yttrande över detaljplan för Bostäder vid i Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-04-27 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Däremot noterar Länsstyrelsen att åtgärder som rekommenderas i de medföljande utredningarna *Bergteknisk utredning* samt *Dagvattenutredning* behöver beaktas och återspeglas i detaljplanen enligt följande:

- *Bergteknisk utredning* som tillhör planhandlingarna har rekommenderat åtgärder som anses vara nödvändiga inom planområdets slän-ter. Länsstyrelsen förutsätter att dessa kommer att beaktas i det fort-sätta arbetet med planens genomförande.
- Detaljplanen behöver medge marken för att uppföra de anläggningar som krävs för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dvs. planen be-höver mege anläggningarna som föreslås, t.ex. dykarna, magasin-er, osv. I nuläget noterar Länsstyrelsen att områdena som utpek- as för dessa anläggningar sammanfaller med prickmark som inte får be- byggas.



### **Beredning**

Ärendet har handlagts av Nirmala Blom-Adapa och granskats av Ingemar Braathen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

*Nirmala Blom-Adapa*

*Ingemar Braathen*