



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Granskningsutlåtande

Utfärdat 2017-11-03  
BN Datum: 2017-11-28  
Diarienummer: 1577/15  
Aktbeteckning: 2-5424

Maryam Sepehr  
Telefon: 031-368 15 21  
E-post: maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för Bostäder på Godhemsberget inom stadsdelen Majorna i Göteborg, en del av BoStad2021

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

På uppdrag av Byggnadsnämnden skickades detaljplaneförslaget ut för granskning (en andra omgång) enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 4 oktober 2017 – 18 oktober 2017. Tidigare har samråd och granskning genomförts för detta ärende under perioden 12 oktober – 1 november 2016 respektive 10 – 24 maj 2017. Då det under granskningen inkommit synpunkter om att berörda boende inte fått tillräcklig upplysning om samrådstiden har Stadsbyggnadskontoret valt att gå ut på förnyat samråd under perioden 21 juni – 15 augusti 2017 och nu granskning (en andra omgång).

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 4 oktober 2017 – 18 oktober 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak missnöje hos boende i närheten, som önskar att ny- och påbyggnad undviks helt eller i annat fall begränsas i höjd och omfattning. Synpunkterna handlar främst om risk för skuggning från ny bebyggelse och oro för störningar under byggtiden. Flera boende i närområdet befarar försämringar av trafik- och parkeringssituationen till följd av planen.

Kvarstående erinringar finns från boende i närområdet.

Kontoret bedömer att den tillkommande bebyggelsens placering och höjd har anpassats för att ge en acceptabel påverkan på omkringliggande fastigheter och att gällande förslag är därmed en rimlig avvägning mellan de mervärden detaljplanen skapar vägt mot den påverkan som sker på omkringliggande fastigheter.

# Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

### 1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret tillstyrker det utställda förslaget till detaljplan.

#### **Kommentar:**

Noteras.

### 2. Park- och naturnämnden

Förvaltningens synpunkter från det tidigare granskningsskedet kvarstår, med undantag från de föreslagna kompensationsåtgärderna. Det har konstaterats att de kompensationsåtgärder som föreslogs i granskning 1 inte är motiverade då byggnationen sker inom privat kvartersmark och kopplingen och närheten till naturområdet inte är helt självklar. I övrigt har inte förvaltningen några ytterligare synpunkter i detta extra granskningsskede.

#### **Kommentar:**

Noteras.

### 3. Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné

Stadsdelsförvaltningen är fortsatt övervägande positiv till förslaget. Ett antal av förvaltningens synpunkter från samrådet har bemötts.

Förvaltningen har ett antal synpunkter som kvarstår. För en jämlik tillgänglighet till lägenheterna bör hissar tillföras samtliga våningsplan, inte enbart de tillkommande våningsplanen. Behovet av större bostäder är fortsatt stort och förvaltningen önskar att detta beaktas i kommande genomförandeskedet. Behovet av ekonomiskt tillgängliga verksamhetslokaler är stort i området och det bör beaktas för att befintliga verksamheter ska kunna fortsätta verka i området.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse (2) svarat på varför avvägningen blivit att enbart påbyggnadsvåningarna nås med hiss. Synpunkter om lägenhetsstorlek vidarebefordras till exploatören, detta regleras inte i detaljplan. Planen anger att dialog sker med dagens verksamhetsutövare, men det konstateras att de lokaler som tillkommer i nybebyggelsen inte säkert svarar mot behoven i befintliga verksamheter.

### 4. Parkeringsbolaget

Parkeringsbolaget hänvisar till generella synpunkter när det gäller planering. Dessa har framförts under granskning (1). Utöver dessa har Parkeringsbolaget inga synpunkter på rubricerat ärende.

#### **Kommentar:**

Noteras. Parkeringsbolagets generella synpunkter har tidigare vidarebefordrats till fastighetsägaren.

### 5. Kretslopp och vatten

Under avsnittet *Geotekniska åtgärder* i stycket om sprängplaner, komplettera stycket med ”Kretslopp och vatten ska kontaktas innan arbetena påbörjas”.

I övrigt hänvisar Kretslopp och vatten till förvaltningens synpunkter som lämnades i granskningsyttrandet daterat 2017-05-25.

**Kommentar:**

Planbeskrivningen revideras enligt förslaget.

## **6. Göteborg Energi AB**

*Göteborg Energi Nät AB* bedömer att tänkt ny exploatering kan förses med uppvärmning med fjärrvärme från det befintliga elnätet med viss förstärkning. Nödvändig utbyggnad av befintlig transformatorstation på Dahlströmsgatan 6 D hanteras genom E-område i planen. Upplysning om att det inom planområdet finns flera kablar. Ledningsrätt ska upplåtas.

*Göteborg Energi Fjärrvärme* har inga synpunkter.

*Göteborg Energi Gasnät AB* har inga synpunkter.

**Kommentar:**

Noteras.

## **7. Lokalförvaltningen**

Lokalförvaltningens synpunkter är desamma som tidigare, att gården där förskolan finns har för lite solljus vid en påbyggnad av bostäderna enligt förslaget till detaljplan.

Om planen genomförs ökar behovet av förskola och skola i stadsdelen.

**Kommentar:**

Noteras. I samrådsredogörelsen (2) anges att dialog skett med förskoleverksamheten och fastighetsägaren om lämpliga åtgärder under byggtiden, som är kritisk för förskolans verksamhet.

## **8. Miljöförvaltningen**

Miljöförvaltningen föreslår en revidering av planbestämmelse om marksanering. Syftet är att uppnå en platsspecifikt lämplig nivå och inte riskera en kostsam och miljöbelastande översanering.

**Kommentar:**

Planbestämmelsen revideras enligt förslaget.

## **9. Trafikkontoret**

Trafikkontoret har deltagit i planarbetet och har inget att erinra mot förslaget. I fortsatt arbete är det viktigt att samordning sker mellan trafikkontoret och exploatörens arkitekter för att en optimal utformning ska uppnås vid gångvägen och nya husentréer.

**Kommentar:**

Noteras.

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

### **10. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen ser fortsatt positivt på planens inriktning. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen tidigare synpunkter har beaktats på ett tillfredställande sätt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

**Kommentar:**

Noteras.

### **11. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet påtalar att det är lämpligt med vissa ritningstekniska förtydliganden i plankartan.

**Kommentar:**

Synpunkterna beaktas innan antagande.

### **12. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Räddningstjänsten har tidigare yttrat sig över planen och har inget ytterligare att tillföra.

**Kommentar:**

Noteras.

### **13. Trafikverket**

Trafikverket ser fortsatt sina synpunkter från samrådet som tillgodosedda och har inget ytterligare att erinra.

**Kommentar:**

Noteras.

### **14. Polismyndigheten polisregion väst, lokalpolisområde Göteborg City**

Lokalpolisområde Göteborg City har inga ytterligare synpunkter på denna granskningshandling.

**Kommentar:**

Noteras.

### **15. SGI**

SGI noterar att justeringar i planbeskrivningen tagit hänsyn till myndighetens tidigare synpunkter. SGI påpekar att lydelsen av planbestämmelsen a1 är otydlig och föreslår revidering för att förtydliga.

**Kommentar:**

Noteras. Planbestämmelsen förtydligas enligt förslaget.

## **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.

### **16. Bostadsrättsföreningen Pluto**

Föreningen har lämnat yttrande under både samråd och granskning. Till stora delar är föreningens yttrande i granskningen identiskt med tidigare skrivelse. Den finns med i samrådsredogörelse (2) och besvaras där.

Här redogörs för de delar som föreningen kompletterat med inför granskningen:

- Föreningen anser att det är beklagligt att man inte lyssnat mer på de sakägare som lämnat synpunkter och ifrågasätter syftet med dialog om det inte går att påverka.

- Föreningen anser att husen mot Kolumbusgatan är för höga i förhållande till befintliga hus (3 vån landshövdingehus och 5 våningar vid Kolumbusgatan/Oljekvarnsgatan). Föreningen pekar på att kommunens översiktsplan anger att valet av hushöjd och husens placering i hög grad gäller kvalitativa frågor.
- Föreningen anser att Oljekvarnsgatan bör ingå i detaljplanen eftersom de flesta som kommer att bo i det nya området kommer att passera där. Hänvisar till att enligt ÖP bör även lokalgator ingå.

**Kommentar:**

Detaljplanen har föregåtts av ett program, där boendes synpunkter ledde till att flera föreslagna bebyggelseområden togs bort ur fortsatt arbete. I detaljplaneskedet har därför förslagen att bygga på de aktuella platserna och ungefärlig skala varit en utgångspunkt. Det innebär att möjligheterna till påverkan i planskedet är mer begränsade men synpunkter från allmänhet och boende är fortfarande viktiga och kan påverka planen i vissa delar. I varje plan görs avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.

Husens utformning och höjd har studerats utifrån platsen i staden, där nya hus studerats i relation till befintliga hus och i relation till slänten. Med hänsyn till läget mot slänten har bedömts att högre byggnader kan passa in i stadsmiljön utan att störa upplevelsen av skala och relationer i befintlig bebyggelse.

I detaljplanen regleras de delar som får ny användning jämfört med dagsläget. Oljekvarnsgatan är viktig för områdets trafikförsörjning men eftersom gatan redan idag är planlagd som gatemark, är det inte lämpligt att lägga samma bestämmelse i en ny plan. Frågor om utformning av gatan hanteras inom det tillgängliga gaturummet. Det är praxis i detaljplanering och strider inte mot avsikterna i översiktsplanen.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **17. Hyresgästföreningen, lokala hyresgästföreningen Nya Aftonstjärnan 305 (Oljekvarnsgatan 14 A och 14 B)**

Ansluter sig i huvudsak till Brf Plutos yttrande (se yttrande nr 16)

Föreningen anser att höjden på husen bör sänkas och det bör vara olika höjd på husen. Fasaden blir för kompakt. Det är viktigt att behålla växtligheten öster om gångvägen. Viktigt att montera solceller på taken, det bör ske på alla nybyggnationer.

Med tanke på att Djurgårdsplatsen kommer att bebyggas är det mycket väsentligt att anpassa trafiksituationen efter ett stort antal nya boende i närområdet, bl annat gällande tillgång till kollektivtrafik, anpassning till cykelsmarta lösningar, biltrafikflöde, och parkeringskonkurrens.

För övrigt är föreningen positiva till nya bostäder, framför allt hyresrätter.

**Kommentar:**

Se kommentarer till Brf Plutos yttrande, nr 16 och tidigare kommunikation. Synpunkter om ändring av hushöjder tillgodoses inte. Fasadillustrationer i planskedet kan skilja sig från verkligt utförande, synpunkten föranleder inte ändring av förslaget. Planen omfattar inte området öster om gångvägen och reglerar därför ingen påverkan på miljön där. Planen möjliggör solceller på taken (utom på angiven yta för takterrass) eftersom takmaterial inte är styrt i planen, men inga krav på detta införs i planen. Ytor för trafik och parkering har beräknats och dimensionerats efter de parkeringstal som gäller för staden och specifikt för planer inom satsningen BoStad2021. Avsikten är att begränsa bilens dominans stimulera ett hållbart resande där man underlättar för cykeltrafik. Översyn av kollektivtrafiken i området är en fråga som ligger utanför denna plan

och antalet tillkommande boende påverkar inte dimensioneringen. Över tid kan dimensioneringen ses över om behoven ökar med ytterligare förtätning eller fler människor som efterfrågar kollektivtrafik.

#### **18. Boende på Oljekvarnsgatan 14 A**

Anser att byggplanerna motsvarar byggherrens förslag utan hänsyn till boende. Anser att boende inte fått information. Bedömer att behovet av ytor för trafik och parkering inte motsvarar behovet.

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

Planarbetet innebär en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen där efterfrågan på bostäder i stadsdelen Majorna väger tungt. Samverkan sker mellan staden och byggaktören i framtagande av förslaget. Beslut om antagande av planen fattas av byggnadsnämnden. Ytor för trafik och parkering har beräknats och dimensionerats efter de parkeringstal som gäller för staden och specifikt för planer inom satsningen Bo-Stad2021. Avsikten är att begränsa bilens dominans stimulera ett hållbart resande.

#### **19. Boende på Haråsgatan 15**

Anser att det är olämpligt att bygga på två våningar på Borgen. Risk för att det förmörkar i kvarteren runt Borgen. Höga hus passar inte i området där de flesta hus är landshövdingehus i 3 våningar.

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

Synpunkten noteras. Påbyggnad kommer att påverka solförhållandena i bebyggelsen omkring, vilket visas i solstudien. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning. Närområdet har idag olika typer av bebyggelse, från landshövdingehus till större och högre byggnader, framför allt från 50-/60-tal och nyare flerbostadshus i högre skala. Därmed bedöms inte nybyggnationen olämpligt i sin närmiljö.

#### **20. Boende på Haråsgatan 11**

Motsätter sig planer på byggnation på Godhemsberget. Trivseln på gården på Haråsgatan bedöms minska på grund av skuggning förmiddag/middag. Kritiska till att mängden grönområden minskar i närområdet eftersom många barn leker i skog och berg i området. Under byggtiden kommer det bli störande med buller. Anser att det finns lämpligare lägen för nybyggnation.

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

Påbyggnad kommer att påverka solförhållandena i bebyggelsen omkring, vilket visas i solstudien. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning. De områden som tas i anspråk av bebyggelse har mycket begränsade värden som rekreativmiljöer. Rekreativsytor kvarstår på och kring berget. Störningar kan upplevas under byggtiden. När och hur bullrande arbeten får ske regleras inför byggnation.

#### **21. Boende på Dalströmmsgatan**

Personen har bott i Borgen i många år och har upplevt bl a att taket blåst ner på innergården på 90-talet. Den boende anser att byggnaden är tillräckligt hög och börjar bli gammal. På-/ombyggnad upplevs därför inte motiverad, hänvisning till liknande projekt på Glasmästaregatan i Göteborg som blev segdragat och omfattande.

Den boende undrar hur hyresgästerna påverkas och framför frågor som främst berör påverkan under byggtid. Undrar även om hiss kommer att byggas och om dagiset kommer behöva stängas och om hyrda parkeringsplatser påverkas.

Den boende anser att informationen varit bristfällig och att pågående renoveringar varit segdragna.

**Kommentar:**

Frågor om hur boende påverkas under byggtiden hänvisas till Wallenstam, som avser utföra byggnationen. Avsikten med planprocessen är att pröva att det som föreslås är lämpligt och möjligt och att segdragna processer ska kunna undvikas i senare skeden. Hiss kommer att anordnas så att den når de tillbyggda våningarna men av tekniska skäl är det inte möjligt att angöra befintliga våningar i Borgen via nya hisschakt. Fastighetsägaren och förskolan har en dialog om hur verksamheten ska kunna fortgå under byggtiden och i framtiden. Eftersom Wallenstam är hyresvärd för dagens boende i Borgen och kommer att uppföra de nya bostäderna, kommer översyn av tillgängliga parkeringsytor och samnyttjande med parkering i kvarteret Vita Björn att ske. Planen säkerställer tillräckligt antal parkeringsplatser och fastighetsägaren fördelar platser enligt behov och efterfrågan.

Information under planprocessen tillgodoses av annonsering i dagstidning och information till boende, exempelvis i trapphusen.

## **22. Boende på Kommendörsgatan 43 D**

Instämmer i de synpunkter som framförs av Brf Pluto.

**Kommentar:**

Se kommentar till yttrande 16.

## **23. Boende utan angiven adress**

Anser att husen som kommer att byggas tar bort allt solljus, grönska och himmelsutsikt och leder till en instängd känsla. Utsikten blir grannarna över gatan istället för himmel. Lugnet och fridfullheten man flyttade hit för kommer att försvinna helt. Önskar att det byggs lägre och att inga nya våningar kommer till på Borgen, alternativt högst en våning. Önskar även att huset på kortsidan utgår.

**Kommentar:**

Den boende har inte angett adress, vilket gör att det är svårt att i detalj besvara påverkan. En konsekvens av planen är dock att befintliga boende kommer att få en anorlunda utsikt och ljussituation än idag. Synpunkterna om lägre byggnader/påbyggnad kan inte tillgodoses.

## **24. Boende Haråsgatan 2**

De boende anser att Borgen inte bör byggas på men framför synpunkter utifrån scenariot att påbyggnad kommer att ske.

De boende är oroliga för den ökade beskuggningen som kan komma av påbyggnad på Borgen. Önskar få veta hur den egna lägenheten påverkas av skuggning vid andra tider än vår- och höstdagjämning.

Anser att Borgens uttryck redan idag är stort och mäktigt och att en påbyggnad skulle öka det intrycket ytterligare. Önskar tydlig reglering av att påbyggnaden ska smälta in med den befintliga huskroppen och dess tidstypiska uttryck. I yttrandet bifogas bilder på påbyggnader som de boende anser är olämpliga.

Önskar att andelen fri himmel som kan ses från lägenheterna på Haråsgatan kvarstår så oförändrad som möjligt.

**Kommentar:**

Påbyggnad kommer att påverka solförhållandena i bebyggelsen omkring, vilket visas i solstudien. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att denna påverkan är acceptabel och att påbyggnaden innebär en lämplig förtätning. För planens framtagande är det solstudien i eget dokument som finns tillgängligt. Önskas hjälp att tolka denna för den egna situationen kan kontakt tas med stadsbyggnadskontoret.

Hur påbyggnaden ska se ut är inte reglerat i planen utan prövas i bygglovets utformning för att få en utformning som bedöms lämplig på platsen.

## Övriga

### **25. Skrivelse med namnunderskrifter angående "Rädda Godhemsberget - igen. Tillåt återuppbyggnad av de nedbrända duvslagen"**

En skrivelse med 459 namnunderskrifter har kommit till stadsbyggnadskontoret om att de nedbrända duvslagen tillåts återuppbyggas så att den stadnära djurhållningen kan fortgå. Den har kommit in till kontoret efter att samrådshöret (första omgång) gick ut och innan planen ställdes ut för granskning (första omgång).

#### **Kommentar:**

Frågan berör inte den här detaljplanen och vidarebefordras till park- och naturförvaltningen för hantering på ett lämpligt sätt.

## Revideringar

Efter granskning 2 har endast mindre revideringar gjorts av planen, i syfte att förtydliga planbestämmelser. Detta påverkar inte planens innehåll eller utformning.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning/utställning.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Agneta Runevad  
Bitr. projektledare BoStad2021

Maryam Sepehr  
Planarkitekt



## **Bilaga 1 - Lista över samrådsrets**

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

Fastighetsnämnden	Miljö- och klimatnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)	Namnberedningen
Göteborg Energi Gasnät AB	Park- och naturnämnden
Göteborg Energi GothNet AB	Räddningstjänsten Storgöteborg
Göteborg Energi Nät AB	Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné
Kretslopp och Vatten	Stadsledningskontoret
Kulturnämnden	Trafiknämnden
Lokalnämnden	Utbildningsnämnden
Lokalsekretariatet	

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

Lantmäterimyndigheten	Swedavia AB
Polismyndigheten	Trafikverket
Länsstyrelsen	Vattenfall Eldistribution AB
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)	Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats- chefen
Skanova Nätplanering	Västrafik AB
Statens geotekniska institut	

### **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

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

Hyresgästfören. Region V Sverige  
Samt boende på följande adresser:  
Dahlströmsgatan 18, 20, 22, 24, 26, 38, 42, 48, 50 och 52  
Fredbergsgatan 3C  
Kommendörsgatan 43D  
Oljekvarnsgatan 10A och 14A  
Paternostergatan 4B

### **Övriga**

Förvaltnings AB Framtiden  
Naturskyddsfören.i Gbg  
Tillgänglighetsrådgivare  
Samt boende på följande adresser:  
Såggatan 62C  
Flötevägen 6, Vallda

## **Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande**



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Paula Franco de Castro  
Kulturgeograf  
010-224 47 84  
paula.franco.de.castro  
@lansstyrelsen.se

Yttrande  
2017-10-04

Diarienummer  
402-32680-2017

Sida  
1(1)

Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret  
[sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se)

## Granskningsyttrande 2 över detaljplan för Bostäder på Godhemsberget inom stadsdelen Majorna i Göteborg, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-04-25 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser fortsatt positivt på planens inriktning. Planen innebär en förtätning av bostäder genom påbyggnation av befintligt bostadskvarter samt en komplettering av nya bostäder och verksamheter på Godhemsberget.

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. Länsstyrelsens tidigare synpunkter har beaktats på ett tillfredställande sätt.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta ärende har föredragits och beslutats av planhandläggare Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskyddsavdelningen /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

### Kopia till:

*Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson*