



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsutlåtande

Datum: 2010-05-12, rev 2010-06-21
Diarienummer: 0755/07 (FIIa 5070)

Karolina Örneblad

Telefon: 031-368 19 88

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

Detaljplan för

**Påbyggnad av bostäder i kv Flaggspelet m fl vid Jungmansgatan
inom stadsdelen Olivedal i Göteborg, enkelt planförfarande**

Samrådsutlåtande

Byggnadsnämnden beslöt den 20 oktober 2009 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 2 december 2009 – 15 december 2009 och på betänketid under tiden 12 maj 2010 – 25 maj 2010. Samrådsutlåtandet är kompletterat med synpunkterna som inkommit under betänketiden, vilka har markerats som betänketidsyttrande.

Sammanfattning

Sammanlagt har det kommit in yttranden från 15 statliga och kommunala remissinstanser, 7 berörda fastighetsägare, 54 berörda boende och 5 övriga personer.

Från remissinstanserna är man generellt positiv. Invändningarna gäller skärpta bullerbestämmelser från Miljöförvaltningen, redovisning av parkering från Trafikkontoret, beaktande av skuggbilder från Stadsdelsförvaltningen och formulering av bestämmelser om VA från Göteborg Vatten.

Berörda fastighetsägare har framför allt synpunkter gällande skuggbildning, skymd utsikt och bullerproblematik. Exploatörerna har synpunkter på bestämmelser gällande avvikelser från riktlinjerna om bullernivåer och utformning av påbyggnaden.

Invändningarna från boende i området gäller oro för ökade skuggbildningar, skymd utsikt, ökad trafik- och parkeringsproblematik, förändring av stadsbilden. Många ifrågasätter lokaliseringen av detta förtätningsprojekt samt ifrågasätter förtätning som en del i en hållbar utveckling. Två yttranden ifrågasätter valet av enkelt förfarande.

Återkommande synpunkter bemöts i huvudsak samlat under ”Samlade kommentarer” nedan, i övrigt bemöts synpunkterna separat.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och fastighetsägare för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att fastigheterna kan byggas på med två våningar trots att detta går emot många sakägare och boendes synpunkter. Efterfrågan på bostäder är stor i Göteborg och det är angeläget att hitta lämpliga lägen för komplettering av befintlig bebyggelse där det bedöms lämpligt ur ett samhälleligt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Översiktsplan för Göteborg anger att planering i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter.

Kontoret bedömer att en förtätning i det här läget väger upp de störningar som en tät stadsmiljö ofta innebär för de boende, i form av skugga, ökad insyn och skymd utsikt. Planen innebär ett betydande tillskott av bostäder i centrala staden, med ett utnyttjande av befintlig infrastruktur, kommunal och kommersiell service, grönområden och kollektivtrafik, utan att ta någon ny mark i anspråk. Planen innebär också tillgänglighetsanpassning av ca 100 lägenheter då hiss måste installeras i det södra huset om det ska byggas på, där hiss inte finns idag.

Utformningen av påbyggnaden har bearbetats något sedan samrådet. Nu föreslås en volym där första våningen har samma utbredning som befintlig byggnad medan andra våningen dras in minst 2 m från gatan. Detta ger bättre planlösningar för tillkommande bostäder. Upplevelsen av påbyggnadens volym i gatunivå väntas bli densamma som med båda våningarna indragna 1 m.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen fortsatt kan bedrivas med enkelt förfarande. Motivering finns under samlade kommentarer.

Samlade kommentarer

Inkomna yttranden från sakägare och övriga privatpersoner berör i stora delar samma frågor. Sådana frågor tas därför upp och kommenteras samlat under teman nedan. Vid behov ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas under ”Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer”.

Förtätning för en hållbar utveckling

Flera yttranden önskar förtydligande resonemang om förtätning som ett led i en hållbar utveckling och frågar sig hur den här lokaliseringen av en påbyggnad i ett redan tätt område kan anses leda till en hållbar utveckling. Några frågar sig varför det inte förtätas på andra håll i staden och varför man inte satsar på flera centran.

Kommentar: Vilken inriktning planeringen av staden ska ha bestäms i Översiktsplan för Göteborg, vilken är antagen i kommunfullmäktige 2009-02-26. Den anger att planering i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Stadsbyggnadskontoret har till uppgift att titta på möjlig förtätning i alla centrala delar av staden, kring knutpunkter och i stadsdelscentran och många planarbeten pågår samtidigt överallt i staden.

Att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i stadens centrala delar är förstås en konfliktfylld fråga och markanvändning i stadens centrala delar blir ofta en kompromiss. Fördelarna av att bo centralt väger till viss del upp de störningar som en tät stadsmiljö ofta innebär för de boende, i form av skugga, ökad insyn och skymd utsikt. Fördelarna är bl.a. minskat resbehov, tillgång till stadslivet m.m. – och de rent planeringsmässiga fördelarna att

motverka s.k. "urban sprawl" (ung. urban utglesning), utnyttjande av infrastruktur, service och kollektivtrafik.

Ett betydande tillskott av nya bostäder i ett centralt läge av staden, utan att behöva ta ny mark i anspråk, går helt i linje med målen i översiktsplanen. Planen innebär också tillgänglighetsanpassning av ca 100 befintliga lägenheter, då hiss måste installeras i ett av husen, vilket är en viktig social aspekt på hållbar utveckling.

Stadsbild

Flera yttranden menar att påbyggnaden kommer att påverka stadsbilden negativt i närmiljön och på håll. Bostadsrättsföreningen Sofieberg har velat bygga på balkonger på framsidan på sin byggnad på Olivedal 22:31, men fått avslag för att det skulle förstöra stadsbilden. Den obrutna linje av hus från Slottsskogen till Övre Matrosgatan som är synlig för stora delar av staden, fick inte förändras. Många menar att påbyggnaden kommer att skära av denna obrutna linje. Några skriver om den specifika karaktären för Nordostpassagen med rymd och avstånd mellan byggnaderna som kommer att förändras på ett negativt sätt med högre byggnader. Några är oroliga för att påbyggnaden inte kommer att harmonisera med de ursprungliga husen.

Kommentar: Bebyggelsen inom bl.a. Olivedal 22:31 är med i det kommunala bevarandeprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Därför får byggnadernas utseende inte förändras, vilket skulle ske med balkonger i fasaden. Byggnaderna som föreslås för påbyggnad omfattas inte av detta skydd. Naturligtvis påverkar en påbyggnad upplevelsen av husen inom Olivedal 22:31 sett ifrån olika höjder i staden. Påbyggnaderna kommer till viss del att påverka stadsbilden både från längre håll och i närmiljön. Ett fotomontage sett ifrån Skansen Kronan visar dock att påverkan inte blir stor (se bilaga *Stadsbildsanalys, april 2010*). Stråket med grönska mellan husraderna finns kvar och landshövdingehusen skymms inte bakom påbyggnaden. Där skillnaden i terräng är liten tillåts endast påbyggnad av en våning. Kontorets bedömning är att påbyggnaden är acceptabel i stadsbilden. Kulturförvaltningen delar stadsbyggnadskontorets bedömning och har inga invändningar mot förslaget.

Kontorets bedömning är att en påbyggnad inte skulle ändra områdets karaktär av rymd och luftighet. Det stora avståndet mellan byggnaderna tål den högre byggnadshöjden. För att minska upplevelsen av höjden i närmiljön är byggrätten för den översta våningen indragen minst 2 m från befintligt fasadliv. Eventuella balkongräcken i fasadliv bör vara av genomsiktligt material.

Skuggning

Flera bostadsrättsinnehavare och hyresgäster i Nordostpassagen, på östra sidan om Jungmansgatan, är oroliga för att påbyggnaderna kommer att skugga deras lägenheter och balkonger. Särskilt boende längre ner i husen är oroliga för detta då de har få soltimmar idag. Rektor för SDF Linnéstadens förskolor ser att det kommer att innebära ett problem för de tre förskolor som har sina gårdar på östra sidan om Jungmansgatan, inom Olivedal 6:36. SDF Linnéstaden uttrycker att den ökade skuggningen bör tas i beaktande vid påbyggnaden.

Flera anser att solstudien som redovisats endast för Olivedal 23:24 är otillräcklig.

Inom planområdet har boende på de södra gavlarna uttryckt oro över ökad skuggning i sina lägenheter och på bostadsgårdarna.

Väster om planområdet inom fastighet Olivedal 22:30 och 22:31 uttrycker bostadsrättsinnehavare oro för ökad skuggning från påbyggnaden av Olivedal 22:42.

Valet att redovisa solstudie ifrån mars har ifrågasatts då det är sommarsolen på balkongerna som är intressant för boende. Kritik har framförts av påståendet att skuggning inte bedöms som allvarlig pga. centralt läge. Oro för värdeminskning på bostadsrätter har uttryckts, och om så sker önskar man ersättning. Några menar att den ökade skuggningen kommer att innebära en betydande olägenhet för dem.

Kommentar: Solstudien har utökats för hela området och finns bilagd planhandlingarna, *Solstudier april 2010*. Solstudien har gjorts för fyra tillfällen under året, vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Eftersom skuggorna varierar över hela året brukar man använda vår- och höstdagjämning som jämn dygn, för att kunna ge en representativ bild över året, då skuggorna dessa dagar motsvarar genomsnittliga förhållanden under året.

Vår- och höstdagjämning försvinner solen ca tjugo minuter tidigare på eftermiddagen på östra sidan Jungmansgatan mot idag. Mitt på dagen skuggas nedre delarna av den södra gaveln på 23:24 av 27:11. Övriga tider blir det ingen skillnad mot idag.

Byggnaden som påverkas mest är Olivedal 23:24. Vår- och höstdagjämning nås byggnaden av skuggan kl 14.05 idag och kl 13.05 vid en påbyggnad.

I juni når skuggan bostäderna på östra sidan Jungmansgatan ca tjugo minuter tidigare på eftermiddagen/ kvällen. På morgonen skuggas en något större del av gården på Olivedal 27:12 jämfört med idag. Övriga tider blir det ingen skillnad mot idag.

I december mitt på dagen skuggas södergavlarna och gårdarna inom planområdet av påbyggnaderna. Övriga tider blir det ingen skillnad mot idag.

Västerut orsakar påbyggnaden ingen ytterligare skuggning.

Boverkets byggregler 6:323 *Solljus* lyder ”I bostäder ska något rum eller någon avskild del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. Alla bostäderna utmed Jungmansgatan har under jämn dygn tillgång till direkt solljus.

I tätbebyggda områden ligger husen tätt och skuggar varandra redan idag. Skugga är något man är medveten om när man flyttar in. Eftersom ett boende i ett centralt läge, som detta, innebär många fördelar i form av närhet till service, parkområde, kollektivtrafik, intressanta stadsmiljöer, nöjesliv och ev. arbetsplatser, anser stadsbyggnadskontoret att en viss ökad skuggning inte kommer att sänka standarden på boendet och därför inte kan ses som en betydande olägenhet.

Miljönämnden delar bedömningen att den ökande skuggningen är acceptabel i en central del av staden som denna.

Utsikt och insyn

Bostadsrättsinnehavare på Masthugget inom Olivedal 22:30, 22:31 och 22:41 är oroliga för och upprörda över att få utsikten över stora delar av staden från sina lägenheter och sin trädgård skyddad av påbyggnaden på Olivedal 22:42. Flera är oroliga för att utsiktsplatsen på Sofiebergsgatan, där människor från hela Masthugget samlas för att bevittna nyårsfyrvärkeri, skulle bli skyddad.

Flera påpekar att sektion 1 i underlagsmaterialet är missvisande då höjden på entréplanet angavs och inte höjden för bostadsrättsföreningens trädgård.

På Nordostpassagen är boende missnöjda över ev. skymd utsikt mot grönskan och möjligheten att se årstidsväxlingar i Slottsskogen, utsikten mot landshövdingehusen på Masthugget och himlen. I de övre våningarna är flera oroliga för en ökad insyn från påbyggnaden, vilket de inte har idag.

Bostadsrättsinnehavarna hävdar att värdet på deras bostadsrätter kommer att minska om utsikten skymms, en utsikt som de har fått investera extra i, och flera anser att de ska få ersättning för detta. Vidare anser de att skymd utsikt skulle innebära en betydande olägenhet.

Kommentar: Utsikt och skydd från insyn är mervärden i en bostad vilket förstås innebära en förlust om de försvinner. I bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (Plan- och bygglagen, Lars Uno Didón m.fl., Norstedts juridik). Som exempel är skymd utsikt och insyn ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Stadsbyggnadskontoret förstår att det upplevs som en olägenhet att bli av med utsikt, men anser inte att denna olägenhet är betydande. Insynen i de översta våningarna blir likadan som för lägenheterna några våningar längre ner. Det är minst 20 m mellan byggnaderna över Jungmansgatan vilket inte är något orimligt litet mått.

Angående höjdsättning i sektion 1 i underlagsmaterialet angavs en höjd som skulle avspegla utsikten ifrån bostäderna på första våningen. Sektionen har kompletterats med höjder även från trädgårdens övre och nedre del. Här syns också husen längs Fjällgatan som trappar sig upp mellan Jungmansgatan och Övre Matrosgatan.

Påbyggnaden kommer med all sannolikhet inte att påverka möjligheten att bevittna nyårsfyrverkerier. Se vidare i *Stadsbildsanalys, april 2010* vilken finns bilagd planhandlingarna.

Trafik och Parkering

Många yttranden är kritiska till trafik- och parkeringssituationen i området. Man menar att sträckan August Kobb-Jungmansgatan-Fjällgatan är tätt trafikerad och uttrycker oro för att trafikbelastningen kommer att öka med fler boende och leda till ökat buller och sämre luft. Många upplever att det är en stor brist på parkeringsplatser och önskar en konkret lösning på hur parkeringsbristen skall lösas, dels gällande boendeparkeringar för boende inom planområdet och för boende i stadsdelen generellt. Parkeringsplatser inom planområdet som idag är tillgängliga för omkringboende skulle försvinna. Några hävdar att uppgifterna som lämnas i planhandlingarna skulle vara felaktiga, då de aktuella fastigheterna inte kan erbjuda parkering idag. Några är kritiska till att bygga upp ett p-hus.

Kommentar: August Kobbsgatan-Jungmansgatan-Fjällgatan har status som huvudgata, för trafik mellan olika områden, och tål den ökning av trafiken som ev. skulle uppstå. Mätningar på Jungmansgatan år 2006 visade på 6300 fordon/ÅMD och år 2009 på 5900 fordon/ÅMD, alltså en minskning med 400 fordon. En trolig ökning av 120 lägenheter är 500 fordon/ÅMD. Miljöförvaltningen anser inte att trafikökningen kommer att leda till sämre luft.

Det enda kravet i detaljplanen när det gäller parkering är att fastighetsägarna kan visa att de kan ordna parkeringsplatser åt de boende inom den egna fastigheten. Fastigheternas behov av parkering, enligt parkeringsnorm för Göteborgs stad, får plats i befintliga garage. Planen ger även möjlighet att bygga ut ett parkeringsdäck mellan Olivedal 27:11 och 27:12, om behov finns. För mer detaljerad redovisning, se planbeskrivningen.

Vid ett genomförande av planen kommer Trafikkontoret inte längre medge boende i fastigheterna inom planområdet att köpa boendeparkeringstillstånd för uppställning på allmän platsmark då deras parkering kommer att lösas inom fastigheten.

En parkeringsanläggning i två plan är en möjlighet att lösa en ev. brist på parkeringsplatser i området.

Yttranden gällande trafik och parkering har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

Buller

Flera oroar sig för högre ljudnivå med ökad trafik och fler boende i ett redan tätt område. Det finns idag många små ensidiga lägenheter mot Jungmansgatan idag. Hur behandlar man dem?

Kommentar: En bullerberäkning, för de planerade påbyggda våningarna, har gjorts där en ökning av trafiken är inräknad. Studien visar att nivåerna överstiger gränsvärdena på 55 dBA i vissa punkter.

Ljud en naturlig del av att bo i ett centralt läge i staden. Det finns statliga rekommendationer på maximala bullernivåer vilken kommunen har tagit fram en tolkning och förtydligande utifrån lokala förhållanden. Planen följer den kommunala tillämpningen.

Planbestämmelserna och den kommunala tillämpningen gäller vid nybyggnad. Befintliga bostäder måste alltså inte byggas om med anledning av planen. Vid bekymmer med höga trafikbullervärden i befintliga lägenheter ska Trafikkontoret kontaktas.

Byggtid och förvaltning

Många inom planområdet frågar sig vad som händer under byggtiden. Några undrar vad det finns för garantier att lägenheterna inte blir bostadsrätter. Flera oroar sig för buller och andra störningar under byggtiden. Hur kommer det att fungera med tvättstuga och hissar? Kan boende få förtur till de nya lägenheterna?

Kommentar: Det går inte att bestämma upplåtelseform i en detaljplan, utan är något som bestäms av fastighetsägaren. Det finns alltså inga garantier för att de nya bostäderna inte kan ombildas till bostadsrätter. Fastighetsägarnas intentioner är dock att bostäderna fortsatt ska upplåtas med hyresrätt.

Frågor som rör byggtiden och förvaltandet av byggnaderna är inte något som regleras i detaljplan. För frågor om upplåtelseform, genomförandet av byggnationen, förvaltning och hyror hänvisas till respektive fastighetsägare. Konsekvenser under byggtiden och hur dessa ska åtgärdas hanteras i senare skede, i bygglovsprocessen. Alla yttranden har vidarebefordrats till fastighetsägarna.

Trygghet

Flera ställer sig frågande till påståendet i planbeskrivningen att fler människor på gatorna väntas öka känslan av trygghet i området. De hävdar istället att fler människor ökar känslan av anonymitet och leder till en mindre säker plats. Är området otryggt idag?

Kommentar: Det går naturligtvis inte att säga om påbyggnaden kommer att öka människors känsla av trygghet eller inte. Men det brukar sägas att när det redan råder en viss anonymitet mellan människor i ett område, vilket är fallet i många stadsmiljöer, känner man sig mer trygg på en gata med många människor än på en tom gata. Anonymitet

plus tomma gator ökar känslan av otrygghet. Med fler människor på gatorna ökar antalet ögon och en positiv social kontroll kan uppstå och därmed en ökad känsla av trygghet.

Förfarandet

Två yttranden, från en fastighetsägare och en närboende, ifrågasätter valet av enkelt förfarande då de anser att en generell målsättning i översiktsplanen inte ger stöd för den här lokaliseringen. Vidare anser de att planen berör ett stort antal boende, att den innebär en inte oväsentlig utökning av exploateringen och en inte obetydlig påverkan på stadsbilden och därför inte är av ringa intresse för allmänheten.

Kommentar: PBL 5 kap. 28§ (enkelt förfarande) får tillämpas om förslaget till detaljplan är av Begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är Förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Innebörden av planen på Jungmansgatan har en begränsad betydelse då den innebär en liten skillnad mot gällande plan och befintligt utseende. Planen medger endast byggrätt ovanpå befintliga hus, ingen obebyggd mark tas i anspråk och användningen ändras inte väsentligt.

Kretsen av berörda är tydligt avgränsad. Alla berörda boende och näringsidkare har fått information och möjlighet att yttra sig genom att planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt genom att flygblad med information om detta har delats ut till alla hushåll.

Planen är av begränsad betydelse för allmänheten. Alla detaljplaner kan sägas ha ett visst intresse, åtminstone för en mindre grupp medborgare. Kravet tar emellertid sikte på en bredare allmänhet dvs. planförslaget får inte ha ett mer allmänt intresse. Ett genomförande av planen, en påbyggnad i två våningar, kommer att synas ifrån vissa höjder i staden. Att en nybyggnation syns kan dock inte automatiskt innebära ett allmänt intresse. I ett vidare synsätt påverkar inte påbyggnaden en bredare allmänhet, då ingen allmän platsmark berörs, ingen ny mark tas i anspråk och ingen ändrad användning sker.

Planens innebörd och syfte stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen, se svar ang. Förtätning för en hållbar utveckling ovan. Länsstyrelsens samrådsyttrande stödjer planförslaget.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget.

Betänketidsyttrande: tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Energi Fjärrvärme har inget att erinra. Det finns fjärrvärme i husen.

Betänketidsyttrande: De befintliga fjärrvärmecentralerna kräver eventuella ombyggnader vid påbyggnaden av två våningsplan och eventuellt måste servisledning till Jungmansgatan 41 byggas. Dessa frågetecken får utredas vid kommande projektering av VVS-systemen i byggnaderna.

3. Göteborg Energi Gas (betänketidsyttrande) har inget att erinra.

4. Göteborg Energi Nät (betänketidsyttrande) meddelar att befintliga elserviser är tillräckliga. E-område önskas för befintlig transformatorstation enl. bilagd karta. Ett u-område begärs för ledningar mellan Jungmansgatan 37 och 39 enl. bilagd karta. Ev. träd ska planteras med hänsyn till befintliga lägen för transformatorstation eller eldningar. De fullvuxna trädens droppkanter skall inte hamna närmare än 4 m från nödvändiga ledningsstråk. Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta ev. flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnation.

Kommentar: Transformatorstationen, som avses ovan, ligger på allmän platsmark utanför det aktuella planområdet och kommer inte att tas med i detta planarbete. Ett u-område enligt önskemål läggs in på plankartan. Upplysningar om ansvar för kostnader förs in i genomförandebeskrivningen. Yttrandet vidarebefordras till fastighetsägaren.

5. Göteborg Vatten har kommentarer gällande formulering kring vattentryck i genomförandebeskrivningen. Texten bör kompletteras på följande sätt: "Eventuellt kan det, på grund av påbyggnaden, bli nödvändigt att uppdimensionera dricksvattensservisen *samt vattenmätare på grund av det ökade behovet av dricksvattenflöde*. För de fall fastighetsägarna önskar ökat tryck för inkommande vatten bekostas detta av respektive fastighetsägare."

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +89 m i Göteborgs höjdsystem. Göteborg Vatten rekommenderar ett vattentryck vid högsta tappställe motsvarande 25 m vattenpelare.

Betänketidsyttrande: inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt önskemål.

6. Kulturnämnden bedömer inte att planerade ändringar kommer att påverka några kulturhistoriska värden.

Planerade påbyggnader rör befintliga hus från tidigt 1970-tal, påbyggnadshöjden är max 6,5 meter. Byggnaderna gränsar till såväl riksintresset Slottsskogen som ett område med landshövdingehus på berget i väster som ingår i bevarandeprogrammet.

Betänketidsyttrande: inga ytterligare synpunkter.

7. Lokalförsörjningsförvaltningen har inget att erinra.

8. Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under följande förutsättningar:

- De nytilkomna bostäder som har en ekvivalent bullernivå vid fasad som är mellan 60 och 65 dBA ska ha ljudklass B för ljuddämpning inomhus
- Uteplatser i anslutning till de nya bostäderna ska ha en maxnivå som inte överskrider 70 dBA

Miljönämnden ser positivt på detaljplanen, då den innebär ett tillskott av bostäder på redan exploaterad mark i ett område med utbyggd infrastruktur, vilket medverkar till en hållbar utveckling.

En planbestämmelse anger att lägenheter med ekvivalentnivåer över 55 dBA ska vara genomgående och med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende på den tysta gårdsidan, vilket är mycket positivt.

Påbyggnaderna kommer att innebära att skuggningen ökar något för byggnader på andra sidan Jungmansgatan och på de aktuella fastigheternas gårdar. Miljönämnden delar bedömningen att den ökande skuggningen är acceptabel i en central del av staden som denna.

Kommentar: För att genomföra projektet kommer troligen enkelsidiga lägenheter uppföras mot Jungmansgatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är ett viktigt förtätningsprojekt och tycker att speciallösningar kan accepteras i detta enskilda fall. I första hand ska genomgående lägenheter med sovplatser mot tyst sida uppföras. Om detta inte går får enkelsidiga lägenheter, i detta enskilda fall, uppföras om alla sovplatser kan ordnas mot sida med högst 50dBA, även om ekvivalent ljudnivå vid någon fasad överskrider 55 dBA. Exempel på åtgärd för att få ner bullernivåerna kan vara delvis inglasade balkonger framför sovrumsfönster.

Uteplats finns på gården där mycket låga ljudnivåer uppmätts. Uteplats mot Jungmansgatan, som är den bullriga sidan, har stora värden i form av utsikt. Därför formuleras bestämmelsen att 70dBA som maxvärde gäller för *en* uteplats per bostad.

En planbestämmelse införs om att ljudklass B ska uppnås inomhus (mot trafikbuller utomhus) om ekvivalent ljudnivå utomhus är mellan 60-65 dBA på någon fasad för bostaden.

Betänketidsyttrande: Revideringarna sedan konceptsamrådet innebär bl.a. en förändrad planbestämmelse om buller. Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att: i bullerstörda lägenheter som inte är genomgående och därmed inte kan ordna sovplats mot bullerdämpad sida ska ljuddämpad sida kunna uppnås i sovrum genom maximalt halv inglasning av balkonger eller uteplats.

Uppskattningsvis kommer ca 10 lägenheter i första planet av påbyggnaden vara enkelsidiga och bullerstörda. Sovplatser kommer att ordnas mot sida med högst 50dBA genom delvis inglasning av balkonger eller uteplats. Sovrummet ska vara möjligt att vädra utan bullerstörning i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Fastighetsägaren bör informera människor som väljer att flytta in i bullerstörda lägenheter om vilka avsteg som gjorts och vilka ljudnivåer som förekommer.

Kommentar: Yttrandet vidarebefordras till fastighetsägarna.

9. Park och naturförvaltningen konstaterar att planen inte innebär några ekonomiska konsekvenser för förvaltningen samt att planen inte har någon påverkan på befintliga värden. Park och natur meddelar att gångstråken mellan byggnaderna skall vara tillgängliga för allmänheten under byggtiden samt att allmän platsmark/parkmark skall skyddas med byggstaket mot byggarbetsplatsen. Vidare föreslås att lekplatser för de minsta barnen bör finnas på varje fastighet.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägarna. Lekplats finns idag på varje fastighet.

10. Stadsdelsförvaltningen Linnéstaden ser positivt på ett ökat antal hyresrätter inom stadsdelen, vilket bidrar till blandade upplåtelseformer. Bostäderna ges närhet till Slottsskogen med stora rekreationsmöjligheter. Innergårdarna ger barn möjlighet att leka i en trygg miljö.

I en påbyggnad av fastigheterna vill stadsdelsförvaltningen framhålla tillgänglighetsperspektivet. Det är viktigt att utformningen av bostäderna ger en möjlighet till kvarboende för äldre. Detta kan underlättas genom tillgänglighetsanpassning i såväl gemensamma som privata utrymmen.

Enligt planförslaget kommer påbyggnaden av fastigheterna ge en ökad skuggning för husen på östra sidan Jungmansgatan, vilket för de boende kan upplevas som ett problem och bör tas i beaktande vid påbyggnaden.

En bilpool finns etablerad bland fastigheterna, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv, men även för att tillgången till parkering underlättas.

Området har god närhet till förskolor och skolor, vilket kan attrahera barnfamiljer. I dagsläget bor i basområdet en hög andel unga vuxna. Innergårdarna mot Slottsskogen ger möjlighet till lek i trygg miljö och närheten till Slottsskogens är positiv. För ungdomar kan avståndet till Linnéstadens fritidsgård belägen vid Allégatan upplevas långt.

Kommentar: Ett genomförande av planen innebär att 100 befintliga bostäder tillgänglighetsanpassas då hiss måste byggas för att möjliggöra påbyggnaden på Olivedal 27:12.

Solstudier har gjorts för hela planområdet. Miljönämnden delar bedömningen att den ökande skuggningen är acceptabel i en central del av staden som denna.

11. Trafikkontoret, anser att detaljplanen bör tydliggöras med antal parkeringsplatser samt redovisa hur det är tänkt att lösa platserna inom planområdet.

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med en redogörelse av parkeringsbehovet. I stort sett all parkering klaras i befintliga parkeringsanläggningar. En byggrätt finns på Olivedal 27:12 för att bygga ett parkeringsdäck över och under mark.

Betänketidsyttrande: Trafikkontoret vill upplysa om att vid ett genomförande av planen kommer de inte längre medge boende i fastigheten att köpa boendeparkeringsstillstånd för uppställning på allmän platsmark då det kommer att lösas på kvartersmark som redovisade i handlingen.

Kommentar: Ytrandet vidarebefordras till fastighetsägarna.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandena i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Motivet till bedömningen är att Länsstyrelsen inte befarar att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Betänketidsyttrande: inga ytterligare synpunkter.

13. Skanova Nätplanering D3N har inget att erinra.

Betänketidsyttrande: Har anläggningar runt och inom aktuellt exploateringsområde vilket framgår av en bilagd karta. Särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Yttrandet vidarebefordras till fastighetsägarna.

14. Svenska Kraftnät har inga erinringar.

15. Vattenfall Eldistribution AB (*betänketidsyttrande*) har inga anläggningar i området och har därför intget att erinra.

Sakägare



Orienteringskarta för inkomna yttranden från sakägare. Fastighetsbeteckningar Olivedal.

16. Bostadsrättsföreningen Nordosten, Olivedal 5:24 (*betänketidsyttrande*), har inte fått information förrän den 24 maj och har inte hunnit sätta upp information i trapphuset. Påbyggnaden i detaljplaneförslaget kommer att innebära att alla som bor i fastigheten får det mörkare. Påbyggnationen kommer att ta bort en stor del av både ljus och utsikt som vi nu har, vilket är en stor försämring. För de som har bostadsrätter innebär det även att lägenheterna sjunker i värde. Hur löses parkeringsfrågan? Det är redan fullt överallt med bilar och det lär ju inte bli bättre av att 120 nya familjer flyttar hit. Trafiken ökar på vägar där det redan är för mycket trafik, och leder till sämre luft och mer buller. Finns det service i området så att det täcker upp för 120 nya familjer i form av t ex dagis, skola, hemtjänst etc? Påbyggnaden ser klumpig ut och är dessutom mörkbrun vilket gör intrycket ännu mörkare. Husen blir verkligen för höga. Tveksam till att utsikten från Masthugget inte ska påverkas. När är för övrigt tanken att denna påbyggnad ska börja och på vilket hus (adress)?

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret skickade ut information om handlingarna med post den 11 maj 2010. Kravet i Plan- och Bygglagen är att betänketiden ska vara minst två veckor. Betänketiden för aktuell plan pågick mellan 12 maj – 25 maj 2010.

SDN Linnéstaden bevakar frågor som rör service i stadsdelen. Stadsbyggnadskontoret har skickat handlingarna till dem på remiss. SDN Linnéstadens yttrande (nr 10) finns att läsa på sid 9.

Se även Samlade kommentarer *Skuggning, Utsikt, Trafik och Parkering, Buller, Stadsbild* samt *Byggtid och Förvaltning*.

17. Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen 3659, Olivedal 6:34 (betänketidsyttrande), har hus som har västerfasaden mot husen som enligt plan skall byggas på. Lägenheterna med västerfasad mot Jungmansgatan kommer att bli mörkare eftersom solen kommer att försvinna tidigare. Upplevelsen av husfasaden på motsatta sida blir en mer dominerande fasad med två påbyggda våningsplan jämfört med dagen utseende. Det finns en risk att lägenheterna minskar i värde som en följd av den förändrade utsikten. Under byggnadstiden kommer det att vara betydande störmoment, en byggarbetsplats och allt vad det innebär med oljud, transporter o dyl. Detta kan också leda till att en lägenhet som skall säljas under tiden blir mer svårsåld.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning, Stadsbild, Utsikt och Byggtid och Förvaltning*.

18. Holger Blomstrand Byggnads AB, Olivedal 6:36 och 22:42 (genom Carl Reichenberg) godkänner inte föreliggande planförslag. Emotsätter sig främst påbyggnad av Olivedal 27:12 då denna riskerar att medföra betydande olägenheter genom att spoliera väsentliga trevnadsvärden för de boende i bolagets fastighet Olivedal 6:36.

Ifrågasätter möjligheterna att tillämpa enkelt planförfarande där förutsättningarna, enligt PBL 5 kap.28§, är att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen. Menar att generell målsättning i översiktsplanen inte ger något direkt stöd för den här lokaliseringen, att förslaget berör ett stort antal boende, att det innebär en inte oväsentlig utökning av exploateringen vars konsekvenser är outredda, att påverkan på stadsbilden inte är obetydlig samt att ärendet inte kan anses vara av rutinkaraktär eller av ringa intresse för allmänheten.

Menar att PBL 5 kap.2§ inte uppfylls då förslaget inte innehåller en rimlig avvägning av motstående intressen. PBL 5 kap.2§ säger att vid detaljplan ska skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse- och ägandeförhållanden, även i anslutning till området. Att en rimlig avvägning har gjorts mellan berörda enskilda intressen bör provas noggrant, då planen huvudsakligen motiveras av enskilda intressen.

Meddelar att regeringen framhålligt att utvecklingen med en inriktning mot att komplettera och förvalta förutsätter ett större hänsynstagande till de befintliga värdena i miljön enligt PBL 2kap.2§.

Menar att förslaget, så vitt går att utläsa av handlingarna, kommer att medföra betydande olägenheter enligt PBL 3 kap.2§. Menar att om trevnadsvärden spolieras, vilka skyddas av bestämmelserna i PBL 3 kap.1§, får detta anses medföra betydande olägenheter i den mening som avses i PBL 3 kap.2§. PBL 3 kap.1§ säger att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbild, natur- och kulturvärde mm. Trevnadsvärden i den yttre miljön får räknas, såsom möjlighet till god dagsljus- och solljusbelysning.

Menar att PBL 5 kap.9§ inte uppfylls pga. bristen på konsekvensbeskrivning. PBL 5 kap.9§ säger att det tydligt ska framgå hur planen reglerar miljön.

Förslaget innehåller ingen analys av stadsbildsmässiga förutsättningar. Enligt PBL 5 kap.26§ ska planbeskrivningen tydligt redovisa skälen till planens utformning samt påverkan på omgivningen. Påverkan på andra sidan gatan är otillräckligt studerat, särskilt gällande skugga. Gaturummet är trångt i förhållande till hushöjder.

Skuggstudien är inte representativ. Påverkan är mer påtaglig för Olivedal 6:36 då Slottsskogsområdet är lägre än i den del där skuggstudie gjorts.

På Olivedal 6:36 finns på flera ställen förskolor i bottenvåningen.

Har nyss investerat i nya balkonger för alla boende. Uppmärksammar Boverkets rekommendationer när det gäller antal soltimmar i uppehållsrum och balkonger/uteplatser.

Kommentar: Konsekvensbeskrivningen i Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligad stadsbildsstudie och skuggstudie samt ett förtydligt resonemang där en avvägning mellan privata och allmänna intressen görs.

Se även Samlade kommentarer Förtätning, Förfarandet, Stadsbild och Skuggning

Betänketidsyttrande: Holger Blomstrand Byggnads AB står kvar vid tidigare lämnad kritik och anser fortfarande att planförslaget inte kan godkännas. Anser framförallt att förslaget inte innehåller någon intresseavvägning eller konsekvensbeskrivning samt att genomförandet av planen kommer att medföra betydande olägenheter enl. PBL 3 kap.2§.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att den avvägning som gjorts mellan enskilda och allmänna intressen tydligt framgår av planhandlingen, exempelvis i konsekvensbeskrivningen på sid. 8 i planbeskrivningen. Förslaget har stor betydelse för det allmänna bostadsbehovet i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser också att konsekvenserna av planens genomförande är utredda genom skuggstudier, sektioner, studier av utsikt och ev. påverkan på stadsbilden. Se även Samlade Kommentarer.

19. Bostadsrättsföreningen Eldaren, Olivedal 22:30, protesterar mot påbyggnaden av Olivedal 22:42 som ligger nedanför föreningens hus, då en påbyggnad kommer att förstöra medlemmarnas utsikt samt göra det mörkare på vintern. Föreningen menar att befintliga fem våningar plus suterräng närmast gatan är en maxhöjd för vad området tål. Boende på Eldaregatan 2 ser idag hela Haga, klockan på Oskar Fredrikskyrkan och del av älven, en utsikt som kommer att försvinna om planen genomförs. En 100-årig nyårstradition för folk från hela Masthugget är att samlas och titta på fyrverkerierna här, vilket kommer att försvinna.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skuggning och Stadsbild*

20. Bostadsrättsföreningen Sofieberg, Olivedal 22:31, protesterar mot påbyggnad av Olivedal 22:42. Föreningen äger ett landshövdingehus från 1932 som inrymmer 17 lägenheter, alla med ett attraktivt läge och vidsträckt utsikt över staden. Ett genomförande av planen kommer att skymma utsikten, vilket är en av föreningens främsta tillgångar och en av de främsta anledningarna till varför medlemmarna valt att bosätta sig här och betala höga priser för sina lägenheter. Förlorad utsikt kommer att leda till väsentlig värdeminskning av berörda objekt. Föreningen känner sig missgynnad i förhållande till de som får bygga på.

Påpekar fel i redovisade bilder. Höjdangivelsen i sektionen över fastigheten är satt till +64,5 m vilket blir missvisande då trädgårdens höjd ligger på +62m. Ett soldäck ligger ytterligare 5-7 m längre ner, vilket troligen kommer att skuggas av en påbyggnad.

Påbyggnaden innebär ett störande inslag i bebyggelsemiljön och kommer att skärma av Gamla Masthugget. Det är av allmänintresse att Gamla Masthugget bevaras och inramningen synliggörs. Föreningen har tidigare blivit nekad att bygga på balkonger på fasaden med motivet att stadsbilden skulle förändras för mycket. Avskärmningseffekten

är som störst vid föreningens fastighet där höjdskillnaden är minst. Att inte bygga på Olivedal 22:42 skulle påverka antalet nya lägenheter marginellt.

Det råder idag stor brist på parkeringsplatser i området vilket är ett stort problem som skulle öka då parkeringsplatser som idag är allmänt tillgängliga försvinner. Påpekar att det inte finns någon utredning om hur parkeringsbristen skall lösas.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skuggning, Stadsbild och Parkering*

Betänketidsyttrande: Brf Sofieberg står kvar vid tidigare lämnad kritik och anser att planförslaget inte kan godkännas. Föreningen påtalar återigen felaktiga höjdangivelser i materialet. Man vänder sig starkt emot formuleringen i Samrådsutlåtandet, sid. 5, näst sista stycket: ”Som exempel är skymd utsikt och insyn ofta oundvikligt i tätbebyggda områden och kan alltså inte anses vara en olägenhet”. Föreningen har även synpunkter på hur lösningen gällande parkeringsplatser till följd av förtätning i området är presenterat. Det finns ingen konkret plan på hur parkeringsproblemet skall lösas. Föreningen anser också att det framkommit ett flertal relevanta invändningar från ett stort antal boende i området.

Kommentar: I förslagshandlingen kompletterades höjdangivelserna i sektionen i bilagan Stadsbildsanalys. Enligt önskemål gjordes en ny sektion så långt norrut som möjligt (där höjdskillnaden i terrängen är som minst) samt med fler markhöjder angivna. För övrigt, se Samlade Kommentarer.

21. Ivar Kjellbergs Fastighets AB, Olivedal 23:24, och Byggnadsfirman Ernst Rosén AB, Olivedal 27:11, har följande synpunkter:

”Högsta totalhöjd gäller 1m indraget från gatan” står det i planen. Vi vill hänvisa till vår inlämnade illustration där vi drar in fasadlivet ca 2 m vid terrasser/balkonger, men inte där vi har burspråken under. Man bör kunna komma ända ut för att inte försvåra utrymningen. Förlorar dessutom en del yta i lägenheterna genom att generellt dra in väggen 1 m – något som påverkar produktionskostnaden och därmed eventuellt projektets förverkligande. Föreslår att bestämmelsen skrivs om så att minst 40 % av fasaden skall vara indragen 2 m.

Högsta byggnadshöjd i fasadliv anges till +62,0 resp. +61,5. Idag är byggnadshöjderna +62,57 resp. +62,07 och de behöver ökas ytterligare något om det skall byggas på ett väderskyddat terrassbjälklag där ytterväggen dras in. Föreslår att högsta byggnadshöjd sätts till +63,0 resp. 62,5.

Vad gäller buller står det att där ekvivalent ljudnivå i fasad överskrider 55 dBA skall alla sovplatser förläggas mot tyst sida. Detta förhållande kan gälla vår fastighet i samtliga lägen utom fallet ”påbyggnad plan 1, indraget 2 m”. Bestämmelsen omöjliggör i princip lösningar med etagelägenheter. Föreslår att minst hälften av boningsrummen ska förläggas mot tyst sida.

Planhandlingarna anger olika uppgifter gällande om området klassas som högriskområde eller normalriskområde för markradon.

Kommentar: För att minska upplevelsen av påbyggnadens höjd anser stadsbyggnadskontoret att påbyggnaden bör vara indragen längs hela fasaden. Bestämmelsen justeras dock så att den första påbyggda våningen kan byggas ut i befintligt fasadliv medan våning två måste dras in minst 2 m.

Byggnadshöjderna tas bort och ersätts av nockhöjder.

Göteborgs Stad har tagit fram dokumentet Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg. Dokumentet är en utveckling av Boverkets riktlinjer för utomhusbuller.

Den kommunal tillämpning säger att:

- *Riktvärdena inomhus skall alltid klaras (30 dBA ekvivalent nivå och 45dBA maxnivå)*
- *Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad skall inte överstiga 65 dB(A)*

Dessutom gäller:

- *Då ekvivalent ljudnivå utomhus är 55-65 dBA på någon fasad för bostaden skall lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende mot den tysta (45 dBA) eller den ljuddämpade sidan (50 dBA).*

I första hand ska genomgående lägenheter med sovplatser mot tyst sida uppföras. Om detta inte går får enkelsidiga lägenheter, i detta enskilda fall, uppföras om alla sovplatser kan ordnas mot sida med högst 50dBA, även om ekvivalent ljudnivå vid någon fasad överskrider 55 dBA. Exempel på åtgärd för att få ner bullernivåerna kan vara delvis inglasade balkonger framför sovrumsfönster.

Området ligger inom högriskområde för markradon. Genomförandebeskrivningen kommer att revideras gällande detta.

22. Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Olivedal 27:12, påpekar att deras byggnad idag saknar hissar liksom möjligheten att installera hiss i befintliga trapphus. För att kunna möjliggöra en påbyggnad behövs yta för trapphus/hiss i detaljplanen. Föreslår en yta om ca 5m utmed befintlig byggnad in mot gården där hissar ska möjliggöras.

Kommentar: Byggrätt för hissar läggs in i plankartan.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende



Orienteringskarta för inkomna yttranden från berörda boende

23. Rektor för Stadsdelsförvaltningen Linnéstaden förskola/skola, ser att en påbyggnad kommer att medföra problem för stadsdelsförvaltningens tre förskolor på Jungmansgatan i form av tät trafik under och efter byggarbets tiden samt i form av skuggade gårdar på den östra sidan Jungmansgatan.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning* och *Trafik*.

24. Boende på Jungmansgatan 3, två personer, är positiva till påbyggnaden. Göteborg behöver förtäts och Linné - Masthugget är populärt. Bör dock se till att ombyggnaden höjer värdet på Jungmansgatan. Problem idag är för få entréer, billiga material och låg detaljeringsnivå. Påbyggnaden bör ej vara indragen, den bör kontrastera mot befintlig bebyggelse och ha hög detaljeringsgrad. Kantstensparkering utmed gatan kan minska ödsligheten. Positivt med verksamheter i nedre planen, där bör bostäder ej tillåtas.

Kommentar: För att minska upplevelsen av höjden i närmiljön är byggrätten för den översta våningen indragen från befintligt fasadliv minst 2 m. Planförslaget tillåter förutom bostäder och förskolor även kontor i de första två planen mot gatan. Gatumiljön har inte tagits med i detta planarbete. Trafikkontoret har inga planer på att anordna kantstensparkering utmed Jungmansgatan.

25. Boende på Jungmansgatan 9, har kraftiga invändningar. En påbyggnad kommer att försämra boendemiljön i form av mer ljud (från fler grannar och ökad trafik), sämre ljusinsläpp, sämre utsikt, sämre balkongläge mm. Byggtiden blir påfrestande med buller och byggställningar.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning*, *Utsikt*, *Buller* och *Byggtid och förvaltning*.

26. Boende på Jungmansgatan 19 E, anser att förslaget skulle störa befintlig stadsplan i området. Det finns idag en harmoni i höjdskillnaderna och det är absurt att bygga på ett antal våningar. Förstår att centralt belägna lägenheter i ett attraktivt område är önskvärt ur ekonomiska perspektiv men det är negativt för de boende. Soltimmar försvinner och trafiken blir tätare. Hur ska det praktiskt gå till? Evakueras boende under byggtiden? Får boende förtur till de nya lägenheterna? Det är idag trångt i de gemensamma utrymmena.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild*, *Skuggning*, *Trafik och Parkering* samt *Byggtid och förvaltning*.

27. Boende på Jungmansgatan 21 A, två personer, har några frågor och funderingar angående en eventuell ombyggnation av huset de bor i. Blir det hyreshöjning? Finns det risk/chans att ombildning till bostadsrätt kommer att ske? Oroliga för störningar under byggtiden, då de ibland måste sova på dagen. Vill inte ha byggställning utanför sin balkong. Kommer nybyggnationen att innehålla dagis, det verkar olämpligt att ha högst upp i ett hus? Ställer sig frågande till påbyggnaden på östra sidan Jungmansgatan, mitt emot sitt hus. Håller inte med om att förtätning är hållbart ur ekologiska aspekter då det leder till en större koncentration av avfall och avgaser på en liten yta.

Kommentar: Intentionen är inte att det ska ligga några förskolor i de två översta våningarna utan att det endast blir bostäder där. Användningsbestämmelsen för förskola gäller hela byggnaden, befintlig som ny.

Påbyggnaden som redovisats på östra sidan Jungmansgatan har fått bygglov och är nu under uppförande. Påbyggnaden inryms i byggrätten för gällande plan.

Se även Samlade kommentarer *Byggtid och förvaltning* och *Förtätning*.

Betänketidsyttrande: hänvisar till tidigare inskickat yttrande och menar att man inte fått svar. Har ytterligare frågor. Undrar vad den faktiska bullernivån är samt om det är tänkt att befintliga lägenheter ska byggas om för att uppfylla planbestämmelserna om buller. Undrar också om det är tänkt att alla balkonger ska glasas in, vilket de i så fall motsäger sig.

Kommentar: Svar på yttranden i samråd respektive betänketid sker endast genom detta dokument, Samrådsutlåtande, och blir på så sätt tillgängligt för alla berörda.

Befintliga lägenheter behöver inte byggas om på grund av planbestämmelsen om buller, vilken gäller för nybyggnad. Se även Samlade kommentarer *Buller*. Huruvida alla balkonger ska glasas in eller ej är inget som planen reglerar, utan beslutas av fastighetsägarna. Planen medger enbart en möjlighet att göra detta.

28. Boende på Jungmansgatan 31 B, (Betänketidsyttrande) menar att det ingenstans i planhandlingarna står något om befintliga hyresgäster i de aktuella fastigheterna. Undrar hur det ska fungera med hissar och tvättstuga. Uttrycker oro för buller och störningar under tiden för byggnationen. Tycker att tiden för information och möjlighet att lämna synpunkter har varit väldigt kort. Tycker inte att idén att bygga på höjden är fel, men tycker att befintliga hyresgäster ska ha rätt att vara med i risk- och konsekvensanalyserna.

Kommentar: Konsekvenserna av planens genomförande är utredda i konsekvensbeskrivningen på sid 8 i Planbeskrivningen. Se även Samlade kommentarer *Byggtid och förvaltning*. Samråds- och betänketid följer de krav som finns i PBL.

29. Boende på Jungmansgatan 31 C, (Betänketidsyttrande) undrar om befintliga tvättstugor kommer att byggas ut och menar att det idag är svårt att få tvättider. Menar att det är omöjligt att hitta en parkeringsplats efter kl 17 och undrar hur detta ska lösas.

Kommentar: Se Samlad kommentar *Byggtid och förvaltning* och *Trafik och parkering*.

30. Boende på Jungmansgatan 31E, är negativ till planerna bl.a. pga. ökad trafik, vilket är olämpligt då flera dagis ligger utmed gatan, att mycket dagsljus försvinner och att höga hus stänger in avgaser mer. Är även negativ till att bygga ett p-hus mellan Olivedal 27:11 och 27:12.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Trafik* och *Skuggning*.

Miljöförvaltningen anser inte att luftmiljön kommer att bli något problem här.

31. Boende på Jungmansgatan 33 c, bor i en gavellägenhet på Olivedal 27:11 mot Olivedal 27:12. En tvåvånings påbyggnad skulle avsevärt begränsa möjligheter till sol och ljus i lägenheten. I väster vetter lägenheten mot det skuggande berget mot Slottsskogen. En påbyggnad skulle innebära skugga även åt söder.

Betänketidsyttrande: Bor i gavellägenhet på Olivedal 27:11 som vetter mot söder och Bostadsbolagets hus. Ljus och sol kommer att begränsas avsevärt av påbyggnaden i söder och, liksom idag, av bergssluttningen i Slottsskogen i väster. Kommer påbyggnaden att vara indragen eller gå i liv med befintlig fasad?

Kommentar: Den första påbyggda våningen kommer att gå i liv med befintlig fasad medan den andra påbyggda våningen kommer att vara indragen 2 m utmed gatan. Längs

gavlarna kommer båda våningarna gå i liv med befintlig fasad. Se Samlade Kommentarer *Skuggning*.

32. Boende på Jungmansgatan 33 C, motsätter sig planerna pga. buller och andra olägenheter som kommer att uppstå under byggtiden och undrar hur det blir med alternativt boende under byggtiden.

Betänketidsyttrande: Bor på 7:e våningen och vill inte att det byggs ovanpå lägenheten på grund av buller. Det finns sprickor i lägenheten och på balkongen. Vad kommer då hända med en påbyggnad?

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Byggtid och förvaltning*.

33. Boende på Jungmansgatan 43, håller inte med om att förtätning är ett steg i en långsiktigt hållbar utveckling. Tycker i stället att den här typen av förtätning är kortsiktigt ohållbar, bakåtsträvande, oekologisk, oekonomisk och ger upphov till sociala orättvisor. Ger exempel på liknande fall där vissa personers åsikter och värderingar har framställts som allmänna åsikter. Anser att det tydligt bör framgå vems åsikt det är att förtätning är hållbart och att det inte framställs som en allmän sanning.

Betänketidsyttrande: Anser det inte vara bra att tränga ihop för många människor på en plats bara för att det skulle vara effektivt. Det är fel tänkt att förtäta för att fler människor ska få nära till Slottsskogen. Parken är redan överexploaterad. Varför inte förtäta staden i t ex Änggården?

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Förtätning*.

34. Boende på Jungmansgatan 51, motsätter sig tillbyggnaden på grund av att gårdarna idag är mörka och skuggiga, det är problem med rör och vattentillgång vilket måste fixas innan, det är ont om parkering samt att mer folk leder till en mindre säker plats och mer bilar.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning, Parkering och Trygghet*.

35. Boende på Jungmansgatan 51, önskar att den södra gaveln på Olivedal 27:12 inte byggs på då det skulle ta södersol från gården. Gården används mycket för möbler, grillning och av ett dagis.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning*.

36. Boende på Nordostpassagen 37, två personer, bor sex trappor upp med balkong mot Jungmansgatan och blir därmed berörda. Ett viktigt kriterium för boendet var att bo högt med fin utsikt. Har uppskattat att kunna se dels silhuetterna av landshövdingehusen bakom de aktuella byggnaderna från vardagsrumsfönster och balkong, dels träden mellan landshövdingehusen och de aktuella byggnaderna samt mycket himmel. Betalade mer för lägenheten då den ligger högt i huset. Uppfattar att förslaget kommer att innebära en stor försämring miljömässigt beträffande utsikten. Hoppas att det går att på något sätt ta hänsyn till detta. Om bara det blir lite kvar av landshövdingehusen, träden och himlen är det bättre än enbart en husvägg att titta in i.

Betänketidsyttrande: kvarstår vid tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt*.

37. Boende på Nordostpassagen 49, protesterar mot förslaget. Skuggbilden för de lägre våningarna skulle bli betydande och för de allra lägst liggande våningarna skulle den bli mycket betydande. Frågar sig vad som ligger i stadsbyggnadskontorets bedömning "inte betydande"?

För sin egen del, på andra våningen mittemot Olivedal 27:11, skulle den bli mycket betydande då befintliga soltimmar skulle begränsas med ca 1-4 timmar (60-100%) per dag beroende på vilken del av året det är.

Målet att "förtäta" området låter vackert men betyder i detta fall också att "förmörka" området, vilket inte är lika vackert. Måste man räkna med att bli satt i skuggsida bara för att man bor i ett centralt område av staden? Tvärtom bör vi värna om det lilla ljus och den lilla sol vi har om man bor centralt då det redan finns alldeles för många skuggbilder här.

De få bostäder som kan byggas med den nya byggrätten (upp till ca 120 st) förmörkar tillvaron för mångdubbelt fler befintliga bostäder i området. Diffusa aspekter som ekologiska, sociala och ekonomiska gäller väl varhelst man bygger nya lägenheter och knappast något som är specifikt just för Jungmansgatan?

De ca 120 bostäderna genererar kanske 100 nya bilar i ett område där det varken finns garageplats eller parkeringsplatser lediga. Det blir ett evigt letande efter lediga platser av de ca 100 bilar som inte längre får plats här. Sämre miljö med avgaser och trafikbuller stämmer illa överens med den ekologiska aspekten. Var har ni fått uppgifter ifrån att det finns tillgång till garageplatser?

Betänketidsyttrande: kvarstår vid tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning, Förtätning* samt *Trafik och Parkering*.

38. Boende på Nordostpassagen 49. Påbyggnaden kommer att innebära minskad kontakt mellan bostäderna i Nordostpassagen och Slottsskogen och gamla Masthugget ovan befintliga hus på Jungmansgatan. Specifikt för Nordostpassagen är rymden och avståndet mellan byggnaderna. Att bygga på samtliga tak, "top floor Linné", skapar mörkare miljöer och mindre rymd.

Betänketidsyttrande: kvarstår vid tidigare lämnade synpunkter. Anser att det omarbetade förslaget är mindre lyckat än det första. Synd att välja en så trist lösning med brun plåt på ett redan fult hus. Anser inte att uppgifterna om p-platser eller fotona på den fina innergården stämmer med verkligheten. Innergården är mörk och kall och ingen är någonsin där.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild* samt *Trafik och Parkering*.

39. Boende på Nordostpassagen 51, förstår att det behövs fler lägenheter centralt men är negativ till detta läge då en påbyggnad skulle förstöra utsikten för boende i Nordostpassagen mot Slottsskogen och Gamla Masthugget. En utsikt som ger en känsla av natur och är en viktig vy då motsatt sida endast ger betong och asfalt. Skulle minska värdet på bostadsrätter och på hyresrätter på bytesmarknaden. Nordostpassagen är enda området centralt där människor med normala inkomster har råd att bo. Standarden skulle sänkas med den planerade påbyggnaden.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt* och *Förtätning*.

40. Boende på Nordostpassagen 55, två personer. Påbygganden skulle förändra karaktären på området på ett negativt sätt. De boende skulle se himlen mindre och de nedersta våningarna mot Jungmansgatan skulle få en kraftigt ökad skuggning.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild*, *Utsikt* och *Skuggning*.

41. Boende på Nordostpassagen 57, är negativ till påbyggnaden. Idag är det 3-4 tim sol på balkongen på andra våningen beroende på årstid. Är rädd för en minskning av solljuset och en värdeminskning på bostadsrätten. Vill ha en solstudie för sitt boende. Frågar sig om man kan kräva ersättning för reducerat värde på lägenheten. Det är brist på p-platser i området. Letade parkering i 50 min en kväll.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare lämnade synpunkter. Håller inte med om den solstudie som hävdar att boende i Nordostpassagen kommer att påverkas marginellt. Bor längst ner och kommer få en väldigt stor försämring. Kommer att kräva att en solstudie skall genomföras. Kommer att undersöka möjligheterna att yrka på ersättning för att lägenheten går ner i värde. Kommer att överklaga att bygget överhuvudtaget startas upp.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning* och *Parkering*.

42. Boende på Nordostpassagen 59. Påbyggnaden skulle innebära betydande olägenheter för boende på Nordostpassagen i form av mörker, att inte kunna se himlen, längre skuggning, risk för förfulning av området om påbyggnaden inte harmoniserar med de ursprungliga husen, risk för värdeminskning av bostadsrätter, träd som sågas ner, samt att det redan idag är ont om p-platser. Det finns en risk för skador på fastigheterna. Ställer sig frågande till varför man bara planerar förtätning av staden och inte flera centran. Hur vet man att bilåkandet kommer att minska om fler bor centralt? Många kommer att fortsätta köra bil till arbeten, för inköp och för fritidsaktiviteter.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter. Det verkar finnas ett kompakt motstånd hos oss boende mot planerna att bygga på taken vid Jungmansgatan. Flera tusen människor i området hamnar i skuggan av takbyggena, det blir mörkare i våra lägenheter, många förlorar sin utsikt helt eller delvis, våra bostadsrätter förlorar i värde. Allt för att ett par hundra människor av principiella skäl - så kallad hållbar utveckling - skall kunna bosätta sig på taken, där det finns utsikt och ljus. Försämrar allvarligt vår boendemiljö.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild*, *Parkering*, *Förtätning* och *Byggtid och förvaltning*.

43. Boende på Nordostpassagen 59, beskriver området som relativt tätt bebott. Husen är höga men området har bevarat en luftighet med någorlunda ljusa gårdar, från lägenheterna finns utsikt mot Slottsskogen och i gatuplan ligger daghem, vilket är faktorer som gör området attraktivt. Genomförs planen försvinner mycket av dessa kvaliteter, mindre sol på marken drabbar daghemmen, minskad utsikt mot grönområde sänker boendekvaliteten. Trafiktrycket kommer att öka. Parkeringarna är idag fullbelagda de flesta tider på dygnet.

Betänketidsyttrande: Om påbyggnaden innebär att det blir mindre solljus på fastigheterna omkring är det högst olämpligt. Förtätningen innebär även att det blir ett ökat tryck

på parkeringsplatser i området, och det är redan för stort tryck på de befintliga platserna på gatorna i området.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skuggning* samt *Trafik och Parkering*.

44. Boende på Nordostpassagen 65, negativ till främst Olivedal 27:11 och 27:12 pga. skuggning, skymd utsikt och att området blir förfulat.

Betänketidsyttrande: Önskar överklaga förslaget pga. betydligt sämre utsikt mot natur och vattentorn, minskad solstrålning, betydligt ökad insyn samt ökad trafik.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skuggning, Stadsbild* och *Trafik och Parkering*.

45. Boende på Nordostpassagen 67, menar att planen kommer att innebära en påtaglig försämring för de människor som redan bor i området. Lägenhet är idag påfallande mörk och Jungmansgatan är en mycket smal gata med besvärande insyn, vilket kommer att förvärras. Frågar sig varför stadsbyggnadskontoret inte hellre förtätar andra delar av staden som Heden, Södra Älvstranden eller Guldheden då Linnéstaden lär vara det mest tätbefolkade området i hela staden. Påpekar barnperspektivet med förskolor vars uteplatser blir mörkare samt att ytterligare förskolor ökar trycket på befintliga lekplatser. Det är idag problem med kriminella ungdomsgång i området. Har svårt att förstå det estetiska perspektivet.

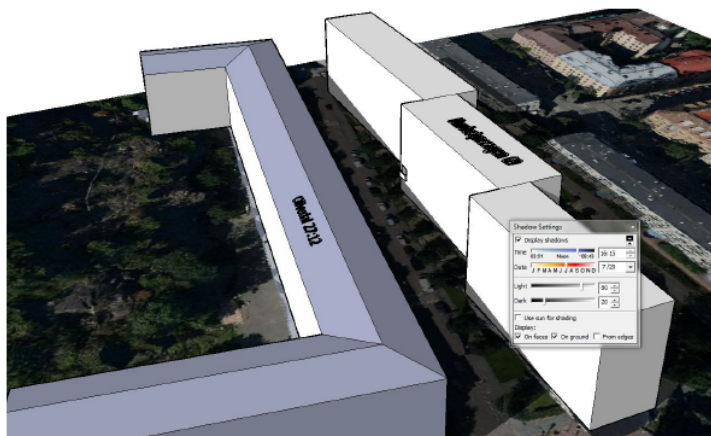
Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter. Påpekar också att påbyggnaden skulle innebära försämring avseende bullernivå, bilavgaser, otrygghet samt genom att den begränsade utsikten mot Slottskogen kommer att försämrats. Frågar om fastighetsägarna har gett några garantier för att det verkligen blir hyresrätter? Har fastighetsägarna något ansvar för de sociala problem som redan finns i området? Framhåller att detta förslag ur en mängd olika hänseenden kommer att innebära en påtaglig försämring för de människor som redan bor i området

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning, Förtätning, Stadsbild, Utsikt, Trafik och Parkering* samt *Byggtid och Förvaltning*.

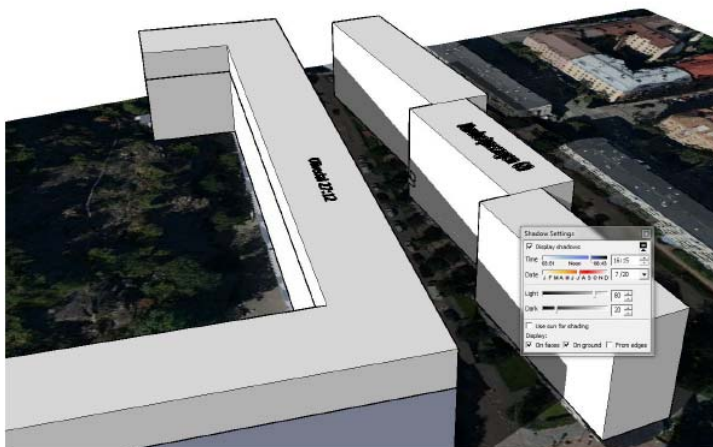
46. Boende på Nordostpassagen 69, två personer, håller inte med om att påverkan av skuggbilden inte kommer att bli betydande. För de som bor på nedre botten samt för daghemmet i bottenvåningen är skuggbilden betydande redan idag.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning*

47. Boende på Nordostpassagen 69. Planhandlingarna visar inte tillräckligt ny skugglinje för Olivedal 27:12. Bifogar egen skuggstudie. Anser det missvisande att välja att redovisa skuggbilden i mars när det är sommarsolen som är intressant för boende. Anser även att parkeringssituationen är dåligt redovisad. Ifrågasätter om det verkligen kommer att kunna erbjudas tillräckligt antal. Gatuparkeringen i området är inte tillräcklig. En översyn av parkeringssituationen måste göras för att inte förvärra situationen för de boende.



Boende Nordostpassagen 69, Bilagda bilder av solstudie för Olivedal 27:12, 20 juli kl 16.15 (befintlig situation)



Boende Nordostpassagen 69, Bilagda bilder av solstudie för Olivedal 27:12, 20 juli kl 16.15 (med föreslagen påbyggnad)

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter. Anser fortfarande att utförligare analys av trafik- och parkeringssituationen måste göras. Behovet av p-platser är mycket högre än de siffror som finns redovisade.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning* och *Trafik och Parkering*.

48. Boende på Nordostpassagen 69, anser att en ändrad plan som medger 120 nybyggda lägenheter i ett redan mycket tätbebyggt område ger en för stor negativ försämring av boendemiljö för närboende. Det idag ljusa fria läget på 6:e våningen med utsikt mot grönskan i Slotsskogen skulle försämrast med insyn från de nya våningarna samt skymd utsikt. Byggnationen skulle också leda till en trafikökning med ökat buller och ökat behov av parkeringsplatser. Det är redan idag svårt att hitta ledig boendeparkering dagtid.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter. Läger till oro för insyn och störning från takterrasser under kvällar och nätter när boende sitter ute. Skriver också att man inte bör acceptera att en tät stadsmiljö alltid innebär störningar. Målet med nybyggnation borde vara att minimera störningar och ge en så bra boendemiljö som möjligt både i befintliga och nya lägenheter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning*, *Utsikt* och *Trafik och Parkering*.

49. Boende på Nordostpassagen 69, två personer, (Betänketidsyttrande) har svårt att se fördelarna med förtätning i området. För de boende blir det bara nackdelar. Biltrafiken kommer att öka och medföra buller och avgaser och det kommer att bli ännu svårare att få en parkeringsplats vilket redan idag är omöjligt efter kl 17. Utsikten över årstidsväxlingarna i Slottsskogen kommer att skymmas och ersättas med en påbyggnad i brun plåt.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Trafik och Parkering* och *Utsikt*.

50. Boende på Nordostpassagen 69, (Betänketidsyttrande) kan inte se några fördelar med det lagda förslaget för de som redan bor i området. Oavsett utredningar kommer alla som bor på östra sidan av Jungmansgatan få färre soltimmar i lägenheterna, det kommer att bli mer trafik i området som leder till högre ljudnivåer och sämre luft.

Kräver att en bulleranalys med tanke på ökad trafik görs på redan befintliga lägenheter i området. Bor i en etta som inte är en genomgångslägenhet och förutsätter att gränsvärden man sätter upp för nybyggnationen även gäller de redan befintliga.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skugga, Buller* och *Trafik och Parkering*.

51. Boende på Nordostpassagen 71, protesterar mot planerna. Kommer få det mörkare och skuggigare i lägenheten och högre ljudnivåer med fler boende i ett redan tätt område. Trafikbelastningen kommer att öka på den redan trafiktäta återvändsgränden. Vändplatsen korkar ofta igen, lastbilar lämnar varor till Vegahemmet, sopbilar, bilar som hämtar och lämnar barn till fotbollsplanen, Plikta eller förskolorna. Önskar förtydligande resonemang kring förtätningen och hur den här byggnationen skulle leda till en hållbar utveckling.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter och begär återigen en tydlig förklaring till hur förtätning på en redan maximalt utnyttjad gata kan vara ”ett steg i en långsiktigt hållbar utveckling”.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Förtätning, Skuggning, Buller* och *Trafik och Parkering*.

52. Boende på Nordostpassagen 71, är starkt kritisk till förslaget. Tycker att underlaget är otillräckligt då solstudier inte har gjorts för alla fastigheterna. Kritisk till påståendet att skuggning inte bedöms som allvarlig pga. centralt läge. Ser idag naturens skiftningar men kommer med en påbyggnad endast se en liten skymt av himlen. Ställer sig också frågande till om ökad rörelse på gatorna inte ökar anonymiteten och minskar tryggheten i motsats till vad stadsbyggnadskontoret anser. Angående buller undrar hon vad man gör med de många små ensidiga befintliga lägenheterna som idag vetter mot Jungmansgatan. Påpekar att det är biluthyrning som bedrivs i Olivedal 23:24 och inte någon bilpool. Ett nytt p-däck skulle bidra till sämre luft för de boende.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter och vädjar om att husen närmast Slottsskogen ska förbli obebyggda. Påpekar att även en människa som bor centralt behöver lugn, solljus och tystnad.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning, Utsikt, Trygghet* och *Trafik och Parkering*.

53. Boende på Nordostpassagen 71, ifrågasätter att solbortfallet skulle vara lika oavsett var på gatan man bor. Olivedal 27:12 är endast 4 våningar och mittemot kommer solen

åt balkongen på första våningen långt in på eftermiddagen på senvåren. Där den generella solstudien är gjord, vid Olivedal 23:24, är huset högre och solförhållandena idag redan sämre. Att skriva att skuggningens art inte är betydande är förolämpande. Önskar en ny solstudie med tydligare svar. Är frågande till påståendet att fler människor ökar tryggheten. Är området idag otryggt? Är det en generell regel att folktäthet ökar tryggheten?

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Skuggning* och *Trygghet*.

54. Boende på Nordostpassagen 73. Jungmansgatan är en smal gata, svår att ta sig fram på. Med högre byggnader stannar avgaserna kvar. Är rädd att man i framtiden kommer att tillåta rundkörning mellan Jungmansgatan och Vegagatan. Minst fyra daghem har lekplatser utmed Jungmansgatan, fler bilar ger ingen bra lek- eller arbetsmiljö. Innergårdarna känns redan idag instängda. Med hissar på gårdssidan av Bostadsbolagets hus blir gården ännu trängre. Det är idag svårt att hitta parkering. Tvivlar på om fastighetsägarna verkligen har plats i sina garage då han själv inte kunde få garageplats i somras. Ett nytt parkeringsdäck skulle förstärka känslan av "betongghetto". Bosatte sig här pga. återvändsgatan, närheten till Slottsskogen, ingen insyn och utsikt mot himmel och träd. Med en påbyggnad mittemot skulle insynsfriheten, ljuset och utsikten försvinna.

Betänketidsyttrande: Kvarstår vid tidigare inlämnade synpunkter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Trafik, Förtätning, Utsikt* och *Trafik och Parkering*.

Det finns idag inga planer på rundkörning mellan Jungmansgatan och Vegagatan.

55. Boende på Nordostpassagen 75, två personer. Anser att solstudien som är gjord är undermålig. Olivedal 23:24 påverkas idag av bakomliggande berg och bebyggelse. Söderut har solljuset mer fri passage idag och påverkan blir därför större. Vad kommer att hända med förskolorna under byggtiden? Flyttas verksamheten till tillfälliga lokaler? Kan barnen vistas ute? Anser att det är olämpligt att ta med antaganden i en detaljplan. Gällande trygghet kan fler boende lika gärna öka anonymiteten och skapa en otrygg miljö.

Betänketidsyttrande: Anser fortfarande att solstudien är undermålig, då påverkan från påbyggnaden på Olivedal 27:12 endast redovisas västerut. Anser att den ökade skuggningen kommer att innebära betydande olägenhet och att standarden på boendet kommer att öka. Påpekar att det inte framgår om det är möjligt att åtgärda befintliga bostäder som kommer att påverkas av höga bullernivåer. Påpekar felaktiga uppgifter i redovisningen av parkeringsbehovet. Anser det inte troligt att 2010-års parkeringsbehov är det samma som år 1996.

Kommentar: Bilderna i solstudien är tagna ifrån väster för att hela fasaderna på östra sidan av Jungmansgatan ska synas tydligt. Se även Samlade kommentarer *Skuggning, Byggtid och förvaltning, Trygghet* och *Trafik och Parkering*.

56. Boende på Fjällgatan 14, tycker att det är under all kritik att det skall byggas på nya bostäder i ett redan tätbebyggt område. Ifrågasätter varför de på Fjällgatan inte fått något brev. Undrar om beslut är fattat och i så fall när påbyggnaden ska ske.

Kommentar: Ett brev har skickats till er fastighetsägare med uppmaningen att informera alla hyresgäster om planerna.

Möjligheten att bygga på med två våningar provas i och med detta planarbete. Om en påbyggnad blir möjlig bestäms först när Byggnadsnämnden antagit planen. Efter att planen vunnit laga kraft kan exploatören ansöka om bygglov. Preliminär tidplan är att Byggnadsnämnden antar planen i aug 2010. Om ingen överklagar inom tre veckor vinner planen laga kraft i september 2010. Se även Samlade kommentarer *Förtätning*.

57. Boende på Fjällgatan 16, är negativ till påbyggnaden. Kommenterar att boende på Fjällgatan 16 och 14 inte har fått någon information. Är orolig att utsikten mot stadshorisonten kommer att försvinna.



Boende Fjällgatan 16. Bilagd bild utsikt från köksfönstret.

Kommentar: se föregående svar samt Samlade kommentarer *Utsikt*.

58. Boende på Fjällgatan 16, är missnöjd med planerna då hennes utsikt kommer att elimineras. Hon frågar sig också varför boende på Fjällgatan inte har fått något brev.

Kommentar: se föregående svar samt Samlade kommentarer *Utsikt*.

59. Boende på Övre Matrosgatan 6, två personer, är negativa till påbyggnaden och då särskilt på Olivedal 22:42. Boendekvaliteten i lägenheterna på de lägre våningarna kommer att försämrats eftersom de förlorar utsikt. Utsikten har varit en betydande faktor vid val av detta boende vilket många har fått investera extra i. "Denna investering skulle därmed förloras och försvinna från privatpersoner och gå rakt till ett större bygg- och fastighetsföretag istället." Från fotot från Skansen Kronan kan man tydligt se hur en påbyggnad av Jungmansgatan skulle ändra stadsbilden mot Masthuggsberget ganska påtagligt. Man skulle här bryta och störa den naturliga linjen av landshövdingehus som nu fungerar i samverkan med sin omkringliggande bebyggelse. Samma gäller även vyn från utsiktspunkten på Kungshöjd eller från Guldheden.

Redan nu är vägsträckan August Kobb-Jungmansgatan-Fjällgatan tätt trafikerad, särskilt för en gata som framförallt har boende och lite affärsverksamhet. Den är helt enkelt en genomfartsled mellan stadsdelarna Linnéstaden och Majorna. En förtätning av trafiken

här skulle definitivt inte leda till någon långsiktig och hållbar utveckling i fråga om buller och miljö.

Betänketidsyttrande, person A: Anser att de berörda försämrade boendekvalitet bagatelliserar i planhandlingarna. Anser att frågan om utsikt behandlas motsägelsefullt. Å ena sidan bedöms bortfall av utsikt inte som någon betydande olägenhet. Å andra sidan tillåts bullernivåerna överstiga riktvärdena på uteplatser pga. utsikt för de påbyggda våningarna. Fotot som redovisar bortfall av utsikt för Övre Matrosgatan är taget ifrån den högsta nivån, vilket inte visar något genomsnitt för kvarteret. Däremot ser man att utsikten kommer att raderas.

Betänketidsyttrande, person B: Anser det oacceptabelt att utsikten försvinner och att lägenheten minskar i värde. Påpekar även att trafiken kommer att öka. Motsätter sig påbyggnaden.

Kommentar: I varje fråga måste avvägningar mellan olika intressen göras. Stadsbyggnadskontoret håller med om att utsikt är av högt värde, men det är fortfarande ett mervärde, och att bli av med ett mervärde anser vi inte innebära någon betydande olägenhet. Bestämmelsen gällande uteplats för den nya bebyggelsen på Jungmansgatan säger att det måste finnas en uteplats per bostad som följer riktlinjerna för buller, vilket uppfylls med den tysta gård som finns. Utöver detta får ytterligare uteplatser uppföras om så önskas. För övrigt, se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild och Trafik och Parkering*.

60. Boende på Övre Matrosgatan 6, bor i brf. Sofieberg 31. Utsikten kommer att försvinna från trädgården, vilken utnyttjas mycket. Lägenheterna kommer att minska i värde och stadsbilden kommer att förstöras. Bostadsrättsföreningen har velat bygga balkonger på framsidan men fått avslag för att det skulle förstöra stadsbilden. Samtliga i Göteborg ser Gamla Masthugget från staden, varför förstöra det? Trafiken och behovet av fler parkeringsplatser kommer att öka.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter. Läger även till att det är en 100-årig tradition att titta på nyårsfyrverkerier här, vilket kommer att försvinna.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild och Trafik och Parkering*.

61. Boende på Övre Matrosgatan 6 A (Betänketidsyttrande). Bostadsrättsföreningen har en fantastisk trädgård med underbar utsikt vilket man har fått betala för när man köpte en dyr lägenhet i detta hus. Detta kommer att försvinna om det byggs på två våningar framför, och därmed kommer lägenheter att sjunka i värde. Har synpunkter på val av fotoplatser i fotomontage över utsiktsbortfall. Tycker inte att parkeringsfrågan är löst.

Kommentar: På Olivedal 22:42 är det endast tillåtet att bygga på befintlig byggnad med 1 våning. Det innebär att högsta tillåten taknockshöjd är ca 1,5 m lägre än vad befintlig plan tillåter. Se för övrigt Samlade kommentarer *Utsikt och Trafik och Parkering*.

62. Boende på Övre Matrosgatan 6A med familj, är främst negativ till påbyggnaden av Olivedal 22:42. Påbyggnaden skulle fullständigt radera den fantastiska kulturhistoriska utsikten från trädgården. Har investerat i sitt drömboende pga. läge och utsikt, vilken påverkade investeringens storlek. Utsikten bör mätas från höjdläget på trädgården och inte från balustraden.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt*.

63. Boende på Övre Matrosgatan 6B, tycker inte att planförslaget bör godkännas. Påbyggnaden av Olivedal 22:42 skulle kraftigt påverka utsikten för de boende i fastigheten Olivedal 22:31 samt ifrån fastighetens trädgård. Höjdangivelserna är missvisande i Sektion Figur 1 då den inte anger höjden på markplanet. Ett nio våningshus med platt tak skulle väsentligt förändra stadsbilden till det sämre. Trafiken med medförande buller skulle öka.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild, Trafik och Parkering* och *Buller*.

64. Boende på Övre Matrosgatan 6 B, påbygganden skulle påverka ljus, utsikt och marknadsvärdet på bostaden negativt. Framförallt är det att detta vinstdrivande projekt strider mot bevarandet av kulturarvet Gamla Masthugget, vilket inte är någon långsiktigt hållbar utveckling. Angeläget vore att långsiktigt värna om betydelsen och bevarandet av Gamla Masthugget. Planerna ligger i linje med det kortsiktiga tänkande som utplånade gamla Masthugget på 1960-talet.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skugga* och *Stadsbild*.

65. Boende på Övre Matrosgatan 6 B, tycker inte att planförslaget bör godkännas. Påbyggnaden av Olivedal 22:42 skulle kraftigt påverka utsikten för de boende i fastigheten Olivedal 22:31 samt ifrån fastighetens trädgård. Höjdangivelserna är missvisande i Sektion Figur 1 då den inte anger höjden på markplanet. Ett nio våningshus med platt tak skulle väsentligt förändra stadsbilden till det sämre. Trafiken med medförande buller skulle öka.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild, Buller* och *Trafik och Parkering*.

66. Boende på Övre Matrosgatan 6 B, 2 personer, är negativa främst till påbyggnaden av Olivedal 22:42. En påbyggnad kommer att kraftigt reducera utsikten och troligen sänka värdet på lägenheten vid en ev. försäljning. Planhandlingarna anger inga konsekvenser för husen i Masthugget. Räknas inte skymd utsikt och ekonomisk påverkan? Föreningen har blivit nekade lov att bygga balkonger på fasaden mot väster pga. att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och att stadslinjen och vyn från centrala staden inte fick förstöras. Anser att denna linje delvis skulle byggas bort i förslaget. Anser att det inte går att jämföra höjden på ett tak med 45° lutning och ett platt tak då ett nytt platt tak avsevärd skulle förfula området. Tror att materialet medvetet visar en felaktig höjdpunkt Sektion Figur 1. Anser att det är höjden på markplanet som borde anges istället för toppen av en trappa.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter. Håller inte med om att stråket med grönska mellan husraderna finns kvar eller att landshövdingehusen inte skymms bakom påbyggnaden. Bild 6, sidan 4 visar mycket tydligt att marginalen med grönska inte existerar bakom fastighet 22:42. Anser det vara arrogant av Stadsbyggnadskontoret att hävda att bortbyggd utsikt inte skulle vara en olägenhet, då det är en betydande ekonomisk olägenhet. Anser det felaktigt att välja en av de högsta punkterna som Skansen Kronan för bedömning av påverkan på de kulturhistoriskt värdefulla landshövdingehusen. Anser det oförsvarbart att kommunen i ena stunden hävdar att

stadslinjens bevarande är så viktig att bygglov inte kan utverkas för balkonger på fasaden till brf Sofieberg 31 för att sedan ändra uppfattning när kommersiella krafter stöter på. Nu byggs den stadslinje bort som man tidigare absolut inte kunde förändra. Önskar ett utvecklat resonemang kring att terrängförhållandena skulle göra en större påbyggnad olämplig på fastighet 22:42. Anser att husen hellre får byggas på med ett tak i 45°.

Kommentar: Föreslagen påbyggnad på Olivedal 22:42 innebär att högsta tillåten taknockshöjd är ca 1,5 m lägre än vad befintlig plan, med ett tak i 45°, tillåter.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en påbyggnad i mer än en våning inte är lämplig mellan Jungmansgatan och Övre Matrosgatan då höjdskillnaden här är mindre. Dels pga. stadsbilden och kulturvärdena, dels pga. hänsyn till boende på Övre Matrosgatan. Aktuell plan uppförs framförallt då den kan bidra till fler bostäder centralt i Göteborg. Se även Samlade kommentarer *Utsikt* och *Stadsbild*.

67. Boende på Övre Matrosgatan 6 C, frågar vad det finns för garantier att de nya lägenheterna inte ombildas till bostadsrätter. Hon menar att hon nu riskerar att förlora sitt kapital samtidigt som någon annan i påbyggnaden vinner på hennes förlust.

Är negativ till val av illustration i informationsbladet där endast en sektion av Olivedal 23:24 är med. Hade velat ha en bild där höjdskillnaden och utsikten vid Övre Matrosgatan längst liggande del var med.

Hoppas att Stadsbyggnadskontoret tar hänsyn till varför och hur de gamla landshövdingehusen byggdes i Gamla Masthugget. Risk finns att stadsbilden och tanken förändras. Är orolig att motiven till valet att bo här, utsikt och frihetskänsla, kommer att förloras.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt*, *Stadsbild* och *Byggtid och förvaltning*.

68. Boende på Övre Matrosgatan 6 D, 2 personer, tycker inte att planförslaget bör godkännas. Påbyggnaden av Olivedal 22:42 skulle kraftigt påverka utsikten för de boende i fastigheten Olivedal 22:31 samt ifrån fastighetens trädgård. Trädgården används även av andra Masthuggsbor, ex. för att bevittna nyårsfyrverkerier. Livskvalitetspåverkan skulle vara betydande. Höjdangivelserna är missvisande i Sektion Figur 1 då den inte anger höjden på markplanet.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter. Anser att den planerade påbyggnaden medför alltför stor ekonomisk och miljömässig skada på fastigheten och önskar att förslaget inte tillstyrks.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt*.

69. Boende på Övre Matrosgatan 6 D, är medlem i bostadsrättsföreningen Sofieberg 31. Samtliga lägenheter och föreningens trädgård har ett attraktivt läge med utsikt över staden. Planens genomförande skulle skymma denna utsikt vilket är lägenheternas främsta tillgång och anledningen till det höga priset. I sektion 1 har höjderna angivits felaktigt. Höjdangivelser borde anges för trädgårdens läge.

Hänvisar till hänsynsreglerna i PBL vars syfte är rättssäkerheten för enskilda att inte utsättas för betydande olägenhet. Anser att minskat ekonomiskt värde pga. skymd utsikt innebär en betydande olägenhet. Menar vidare att kommunen har ett ansvar om enskilda drabbas ekonomiskt på detta sätt. Känner sig missgynnad i förhållande till den som får bygga vilket strider mot kommunens likställighetsprincip.

En påbyggnad skulle innebära ett störande inslag i bebyggelsemiljön. Det är av allmänt intresse att den gamla bebyggelsemiljön Masthugget bevaras. Avskärmningseffekten blir som störst där föreningens fastighet är belägen eftersom höjdskillnaden i jämförelse med de övriga landshövdingehusen är lägre.

Önskar en konkret lösning på hur parkeringsbristen skall lösas. Idag råder stor brist på parkeringsplatser i området. Även om platser för de boende i de nya lägenheterna skulle erbjudas i garagen skulle bristen öka eftersom de parkeringsplatser som är tillgängliga för allmänheten skulle försvinna.

Anser att informationsbladet medvetet varit missvisande då bilderna där visade en fastighet där utsikten inte kommer att påverka alls.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Stadsbild och Trafik och Parkering*.

70. Boende på Övre Matrosgatan 6 E, 2 personer (2 skrivelser), motsätter sig påbyggnaden av Olivedal 22:42. Den kommer att försämrare och förfula vyn från trädgården och lägenheten på första våningen samt öka instängdheten vilket kommer att innebära en värdesänkning av bostadsrätten. Vem kompenserar det? Trafiken till området kommer att öka.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt och Trafik och Parkering*.

71. Boende på Övre Matrosgatan 6 E, två personer, protesterar mot förslaget då de anser att området är tillräckligt bebyggt och att en påbyggnad försämrar miljön och ökar trafiken.

Betänketidsyttrande: Utsikten för flera boende och från gården försämrar på ett oacceptabelt sätt och medför värdeminskning av flera lägenheter i fastigheten.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Förtätning, Trafik och Parkering och Utsikt*.

72. Boende på Övre Matrosgatan 6 E, godkänner inte förslaget. I bostadsrättsföreningen Sofieberg 31 kommer lägenheter på vån 1 förlora all utsikt över staden och på vån 2 kommer en stor del av utsikten förloras, vilket är helt oacceptabelt. Utsikten var avgörande vid valet att flytta hit. Kontakt med mäklare visar att utsikten värderas till 10 000 kr/m². Påpekar att höjdangivelse i sektion är fel och tycker också att sektionssnittet är taget på fel plats. Önskar solstudie mellan fastighet Olivedal 22:31 och 22:42. Föreningen har fått avslag på att bygga på balkonger av kulturhistoriska skäl. Den obrutna linje av hus från Slottsskogen till Övre Matrosgatan, synlig för stora delar av staden, fick inte förändras. Påbyggnaden kommer att skära av den obrutna linjen. Undrar hur detta går ihop.

Det är idag knappt om parkeringar och mycket trafik på Jungmansgatan – Fjällgatan. Förslaget visar ingen lösning på problemet med tillkommande trafik.

Ifrågasätter valet av enkelt förfarande. Menar att området inte kan anses ha begränsad betydelse eller sakna betydelse för allmänheten. Menar att påverkan på kulturmiljön angår fler än de boende.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter. Menar att förändringen i förslaget med en högre tacknock försämrar situationen ytterligare. Menar också att fotomontaget över utsiktsförlusten från entréplanet är taget i ett alltför fördelaktigt högt

läge och ingen relevant mätpunkt. Menar att det fortfarande inte finns någon solstudie mellan Olivedal 22:42 och 22:31.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skugga, Stadsbild, Trafik och Parkering* samt *Förfarande*. Fotomontaget ska visa konsekvenserna för bostadslägenheterna på vån 1. I solstudien som är gjord kan man se skuggan som faller mellan Olivedal 22:42 och 22:31. Det är på morgonen som skuggan blir längre. Under dagen och eftermiddagen är situationen oförändrad.

73. Boende på Eldaregatan 2 C, är negativ till en påbyggnad då det förstör utsikten från Eldaregatan och Övre Matrosgatan.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt*.

74. Boende på Eldaregatan 4 C, är rädd att mista stans mest fantastiska utsikt. Det kommer att bli mörkt och skuggigt i det unika grönområdet nedanför. Varför pressa in fler boende i Linnéområdet som redan är överbefolkat? Det måste finnas andra möjligheter. Kommer det att bli hyreslägenheter för människor med normalinkomster? Finns det parkeringsmöjligheter för 200-300 tillkommande personer?

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skugga, Förtätning, Byggtid och Förvaltning* och *Parkering*.

75. Boende på Eldaregatan 4 D, påverkas inte personligen av planerna men tycker att husen redan är höga och att ytterligare två våningsplan blir för mycket.

Betänketidsyttrande: Står kvar vid tidigare lämnade synpunkter. Påpekar också att det lär bli ökad trafik på Jungmansgatan – Fjällgatan och Vegagatan, där trafiken redan idag är alldeles för omfattande.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild* och *Trafik och Parkering*.

76. Boende på Sofiebergsgatan 7, är negativ främst till påbyggnad av Olivedal 22:42 pga. minskat ljusinsläpp och skymd utsikt, vilket kan påverka värdet på lägenheten. Är generellt för fler bostäder i centrala staden men det ska göras med stil och takt. Det borde tas i beaktan att nya byggnader passar in i befintlig miljö vad gäller utformningen.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Utsikt, Skugga* och *Stadsbild*.

Övriga



Orienteringskarta för inkomna yttranden från övriga närboende

77. Kulturfastigheter i Göteborg AB, Slottsskogen 719:10 har inga synpunkter på förslaget.

78. Boende på Eldaregatan 6 A, anser att dessa tegelhus är stora nog som de är. Ser inte något ekologiskt eller socialt positivt i att öka storleken. Önskar detta resonemang förtydligat, liksom resonemanget kring luftighet och öppenhet i området. Håller inte med om att kollektivtrafiken är god, men hoppas att ytterligare boende kan göra att den förbättras. Ska ett parkeringshus byggas? Boendeparkeringen i området är redan på bristningsgränsen idag.

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild, Förtätning och Trafik och Parker- ing*.

79. Bostadsrättsföreningen Solståndet, Nedre Matrosgatan 13 (Olivedal 29:5), är gene- relt positiva till förtätning av området för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och har inget att erinra om kommunen avser att behandla övriga närliggande kvarter på samma generösa sätt.

80. Boende på Sjömansgatan 5, tycker att det är ett utmärkt förslag att bygga fler hyresrätter på Jungmansgatan.

81. Boende på Sjömansgatan 14 A, anser inte att Olivedal 23:24 och 22:42 ska byggas på med mer än max en våning. Olivedal 27:11 och 27:12 kan gärna byggas på med tre eller fyra våningar då de endast "skymmer" för Slottsskogen. Det är fint att man ser att staden inte är platt utan att den trappar sig upp i olika plan. På Sofiebergsgatan finns en utsiktsplats som används av många utanför kvarteret, t ex på Nyårsafton. Stäng inte igen den. 120 lägenheter ger 120 personbilar, är det bra för miljön?

Kommentar: Se Samlade kommentarer *Stadsbild, Utsikt och Trafik och Parker- ing*.

Ändringar

Planförslaget har reviderats sedan konceptsamråd. Revideringarna innebär att:

- bestämmelse om avvikelse från riktvärdena kring buller inte kräver genomgående lägenheter. Sovplats för alla boende ska dock kunna ordnas mot sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå.
- Kontor tillåts i de nedre våningarna för att möjliggöra en mer flexibel användning över tiden.
- Påbyggnadens första plan får byggas ut i befintligt fasadliv medan det andra påbyggda planet måste dras in minst 2 m. Detta ger mer välfungerande bostäder men innebär fortfarande att upplevelsen av byggnadens höjd ifrån gatan minskas jämfört med två våningar fullt utbyggda i fasadliv.
- Byggrätt för hissar och trapphus har lagts in på gårdssidan på Olivedal 27:12 pga. krav på hiss för påbyggnaden. Detta innebär också tillgänglighetsanpassning av befintliga lägenheter.
- Nockhöjderna höjs 0,8 m som en konsekvens av indraget av den översta våningen.

Följande ändringar/tillägg har gjorts i förhållande till förslagshandlingen:

- Ett u-område läggs in på plankartan.
- Upplysningar om kostnader och ansvar för ev. flyttningar av ledningar och nätstation förs in i genomförandebeskrivningen.

Birgitta Lööf
Planchef

Karolina Örneblad
Planarkitekt