
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-10-26

Diarienummer: SBF-2023-00128

Fredrik Söderberg

Aktbeteckning: 2-5629

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs, samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för granskning under tiden 12 april 2023 – 26 april 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0789/22 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00128.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Från remissinstanser finns inga allvarliga invändningar eller synpunkter. stadsfastighetsförvaltningen anser att tillkommande bostäder ökar behovet av annan kommunal service som skola och förskola vilket planen ej tillräckligt tillgodoser. Under tidigare arbete har detta inte framkommit som ett problem, och stadsledningskontoret som tidigare ensamt svarade för att bevaka frågan har inte framfört några invändningar under processen.

Inkomna yttranden från boende berör i huvudsak påverkan på kulturmiljö, stadsbild, boendemiljö, grönområden och trafik.

Förvaltningen har bedömt att förslaget kan antas utan revideringar.

Kvarstående erinringar finns från en sakägare, elva bostadsrättsinnehavare/hyresgäster/boende, samt sex övriga.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende.

Markanvisning

Markanvisning för markområden inom fastigheterna Göteborg Sävenäs 112:2 samt del av Göteborg Sävenäs 747:88 lämnades genom beslut i fastighetsnämnden 2018-02-05.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsprojektet innebär ett positivt exploateringsnetto, om ca 18 mnkr för exploateringsnämnden. Exploateringsförvaltningen bedömer att exploateringen inte medför några direkta behov av kommunala följdinvesteringar.

Projektet medför något ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats.

Stadsfastighetsnämnden kommer att få utgifter och inkomster för inhyrning och uthyrning av boende med särskild service.

Kretslopp- och vattennämnden får kostnader/utgifter för anläggande och drift av en dagvattenanläggning samt inkomster i form av anläggningsavgift.

Utformning och funktion av allmän plats

Trafik

Angöring ska ske på kvarteretsmark, även för sopbilen som ska backa in på angöringsplatsen. Backningsrörelse över gångbana är inte det bästa ur trafiksäkerhetssynpunkt, men ändå en godkänd lösning från Stadsmiljöförvaltningen eftersom bättre alternativ inte går att ordna. På grund av exploateringen måste en mast för linhängd belysning flyttas. Exploatören kan välja mellan att stolpen ska flyttas eller istället lösas med infästning i fasaden på det nya huset.

Park och natur

Planförslaget innebär att befintliga björkar vid Stabbeparkens entré behöver tas ned, för att kompensera för detta ska nya träd planteras inom och i närheten av planområdet. Var dessa träd ska planteras behöver utredas vidare. Påverkan på Stabbeparkens entré, till följd av avsmalnat offentligt rum och förändrade siktlinjer, bedöms medföra att ett nytt gestaltningsförslag behöver tas fram för den del av parken som påverkas.

Kommentar:

Efter granskningen har det framkommit att stadsfastighetsnämnden av upphandlingsrättsliga skäl inte kan garantera inhyrning här och formuleringen från exploateringsförvaltningen bör justeras till att stadsfastigheter eventuellt kommer att få utgifter och inkomster för inhyrning och utgifter av boende med särskild service.

Gestaltningförslaget för park kan tas fram frikopplat från detaljplanen.

2. Göteborg Energi med dotterbolag

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har utöver påtalad ledningsflytt inget mer att tillägga i granskningen.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi Fjärrvärme har pågående dialoger med samtliga berörda av den här planen. Vi har därför inget ytterligare att erinra i detta skede.

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Vi har fått till oss detta och varit på möte med övriga Göteborg Energi.

Vi kommer behöva flytta våran opto.

Kommentar:

Noteras.

3. Kretslopp och vattennämnden

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen, avsnitt Dagvatten, s.15:
Ändra avsnittets rubrik till Dagvatten och skyfall. I avsnittet bör dessutom flödesvägen från Stabbegatan in i planområdet nämnas som en förutsättning.
- Planbeskrivningen, avsnitt Vatten och avlopp, s.24, ersätt stycket med följande text:
”Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till befintliga serviser tillhörande fastigheten Sävenäs 112:2.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borring, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningar.

Kretslopp och vatten gör bedömningen riksintresset för dricksvattenförsörjningen inte påverkas av detaljplanen eller försvårar användningen."

Avfall

Kretslopp och vatten har gällande avfall inga synpunkter på planhandlingarna till den nya detaljplanen eller på planändringen. De synpunkter vi framförde i samrådet har hanterats.

Kretslopp och vatten skickar i yttrandet med information till exploatörerna, som inte redovisas här.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning sker i första hand till befintliga serviser tillhörande Sävenäs 112:2. Serviserna behöver sannolikt uppdimensioneras för kunna försörja tillkommande bebyggelse. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms ej krävas, kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara tillräcklig för att utbyggnad enligt plan ska ske.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan

anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 104 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger/medger ej uttag till sprinklers.

Ekonomi

Kostnaden för dagvattenanläggningen är grovt bedömd till 500tkr.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till ca. 1,5mkr enligt VA-taxa för år 2023. Mervärdesskatt tillkommer.

Kommentar:

Planbeskrivning kompletteras med information som bedöms relevant för detaljplanen. Yttrandet har vidarebefordrats till exploateringsförvaltningen och exploatör.

4. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen bedömer förslaget som acceptabelt ur kulturmiljösynpunkt och har inga övriga synpunkter att framföra.

Kommentar:

Noteras.

5. Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsförvaltningen har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan:

- Tillkommande bostäder ökar behovet av annan kommunal service som skola och förskola vilket planen ej tillräckligt tillgodoser.
- Angöring och tillgänglighet är ej redovisat tillräckligt för att kunna bedömas.
- Enligt den av kommunfullmäktiga nyligen beslutade Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av- samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (H 2023 nr 4, P 2023-01-26 § 22, Dnr 0387/22) ska staden i första hand äga fastigheter för behov varande längre än 15 år då det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Utifrån riktlinjen är förvaltningens bedömning att förslaget ur ett ekonomiskt perspektiv ej är försvarbart och att staden själva bör äga fastigheter med BmSS.
- I övrigt har stadsfastighetsförvaltningen inget att erinra mot att planförslaget medger uppförande av byggnad för bostadsändamål.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse genererar ett visst ökat behov av skol- och förskoleplatser. Stadsledningskontoret har i samband med ett planarbete för utbildningslokaler längre in på Stabbegatan som har avbrutits, bedömt att behovet av denna exploatering kan omhändertas i den förskola som planeras längs Rosendalsgatan ca 3–500 m västerut. Grundskoleförvaltningen tillstyrker planen.

Angöring och tillgänglighet är studerat, och bedöms möjligt att lösa enligt gällande krav.

Detaljplanen reglerar inte ägandeförhållande eller upplåtelseform, och inte heller fastighetsbildning i detalj. Tredimensionell fastighetsbildning för att åstadkomma ett BmSS inom en egen fastighet är möjligt, men har i nuläget bedömts ointressant av stadsfastighetsförvaltningen. Huruvida staden ska hyra lägenheter är en senare fråga

6. Miljö- och klimatnämnden

Miljöförvaltningen har tagit del av granskningshandlingen och har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende:

- Riskhänsyn
- Framkomlighet
- Brandvattenförsörjning

RSG har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**8. Länsstyrelsen****Länsstyrelsens samlade bedömning**

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.

Länsstyrelsen synpunkter från samrådet har tillgodosetts på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, miljökvalitetsnormer inte följs,

strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

9. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslagen.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

10. Riksbyggen Brf Göteborgshus 20

Synpunkter/invändningar enligt nedanstående:

- Takhöjden på den föreslagna byggnaden är högre än befintligt hus. Gör att den nya byggnaden ser för kompakt ut och passar inte till övrig byggnad.
- Den nya byggnaden är 5 våningar hög och överensstämmer inte enligt den ursprungliga kulturhistoriska bebyggelsen i Björkekärr/Stabbegatan. Husen här är endast 3 våningar höga.
- Risken är stor att den nya byggnaden kommer att skymma solen för bostäderna på Stabbegatan 39-43. Speciellt för de som har balkong längst ner.
- Den luftiga och naturnära utsikten kommer också att försämras för de boende på Stabbegatan 39-43 och det kan också medföra att värdet på bostäderna försämras.
- Björkekärrens kännetecken är närheten till naturen med träd och buskar intill knuten. Denna nya byggnad förstör detta intryck.
- Gångvägen till Stabbeparken kommer nu att delvis bli trafikerad, eftersom transporter och annan åtkomst till nya byggnaden och boendet måste ske där. Blir ökad störande biltrafik.
- Eventuella sprängningar för att uppföra nya byggnaden kan komma att ge skador i lägenheterna i huslängan Stabbegatan 39-43.

Kommentar:

Synpunkter gällande kulturmiljö/stadsbild, boendemiljö/skuggning/utsikt och naturvärden har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

Gångvägen till Stabbegatan kommer inte bli trafikerad av fordon till ny byggnad, angöring eller andra transporter kommer inte ske via den när utbyggnad är klar, det sker via källargarage och gård.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

11. Boende på Stabbegatan 23

Jag anser att ett nybygge mellan Stabbeparken och gångvägen blir en alldeles för stor förtätning och inkräktar på vår fria ljusa yta. Grönområdet utanför fönstren blir med nuvarande förslag väldigt rumphugget. Grönområden vid bostäder i storstadsområdena är idag en förutsättning för en mänsklig boendemiljö. Det är också en miljöfråga, vi vill behålla så frisk luft som möjligt och även de småfåglar och andra djur som trivs i grönområden och parker. Det är också en fråga som rör barnen (barnperspektivet) deras lektyr decimeras påtagligt med detta byggförslag.

Kommentar:

Synpunkter gällande boendemiljö, naturvärden och påverkan på Stabbeparken och allmänt tillgänglig friyta har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

12. Boende på Stabbegatan 41

Jag bor just nu i Brf Göteborgshus 20 (Stabbegatan 41). Vår brf genomgår en stamreovering och i samband med detta har man upptäckt att våra väggar (i samtliga hus) är i dåligt skick. Om man planera att bygga ett garage under husen så kommer det innebära sprängning vilket med stor sannolikhet kommer påverka våra väggar negativt. Vårt hus är bara några meter ifrån där man vill bygga nya husen och garaget. Mer information finns säkert tillgänglig om ni vänder er till styrelsen eller Riksbyggen. Vår lägenhetens balkong siktar mot det nya huset och jag undrar om det finns mer information hur ljuset påverkas in till lägenheterna på den sidan? Kommer man även ta bort björkarna? Stabbetorget's grönområden är karakteristiska för området och om jag förstår rätt, också ett kriterium som gör att området är med i bevarandeprogrammet. Ökad trafik och minskning av grönområden låter inte som något som gynnar området.

Kommentar:

Krav kring sprängningsarbeten regleras inte i detaljplanen. Inför startbesked i bygglovet tas en riskanalys angående omgivningspåverkan fram av byggherren. Byggherren ansvarar för att skador inte uppstår.

En skuggstudie har tagits fram som visar att södra fasaden på Stabbegatan 39–43 skuggas något under vår- och höstdagjämning, vid vintersolståndet blir skuggningen mer betydande och vid sommarsolståndet blir det ingen skuggning av fasaden alls. Skuggstudien är publicerad på Göteborgs stads websida för plan- och byggprojekt.

Flera av björkarna norr om föreslagen byggrätt kommer behöva tas ner.

Synpunkter gällande kulturmiljö, boendemiljö, naturvärden, påverkan på Stabbeparken/grönområde och ökad trafik har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

13. Boende på Stabbegatan 41

1) området kring Stabbegatan anses vara av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse där hänsyn tagits till att skapa en luftig miljö för invånarnas hälsa och välbefinnande. Planen på förtätning av bebyggelse slår sönder områdets kulturhistoriska värde och raserar områdets karaktär. Som ni skrivit ligger det starkaste värdet i förhållandet mellan byggnader och naturmark. Detta värde kommer att förstöras i och med byggnationen av ett hus som kommer att ligga alldeles för tätt, 20 meter mellan husen, intill Stabbegatan 39-43 för att passa in i det som var och fortfarande anses vara ett gott representativt exempel på folkhemsarkitektur.

2) siktlinjen mot parken från Stabbegatan 39-43 kommer inte bara att begränsas utan helt upphöra. Grönytefaktorn försvinner för oss eftersom vi nu kommer att ha ett högre hus nära intill som blockerar utsikt och ljusinsläpp. Det kommer att bli en kraftig försämring i livskvalitet eftersom den nya bebyggelsen kommer att innebära full insyn i lägenheterna på grund av att det nya huset byggs så nära vår huslänga.

3) eftersom taknocken på det nya femvåningshuset kommer att vara fem meter högre än taknocken på husbyggnaden Stabbegatan 39-43 enligt era uppgifter, så kommer det ha stor inverkan på ljusinsläpp i lägenheterna Stabbegatan 39-43. Solljuset kommer att blockeras av den högre byggnaden som dessutom ligger så nära som 20 meter ifrån. Detta innebär att lägenheterna kommer att bli mörka utan direkt solljusinsläpp, vilket påverkar välbefinnande och livskvalitet för de befintliga boende på Stabbegatan 39-43. Dessutom kommer passagen mellan husen vara mörk vilket kommer att påverka trivselfaktor i området.

4) personligen kan jag säga att jag valde att bo på Stabbegatan 41 på grund av insynsfrihet och att kunna se ut över träd och lummighet från lägenheten. Värdet på bostaden kommer att minska i och med att få en huslänga som kommer att blockera ljusinsläpp och som kommer alldeles för nära för att slippa ha närgången insyn in till lägenheten.

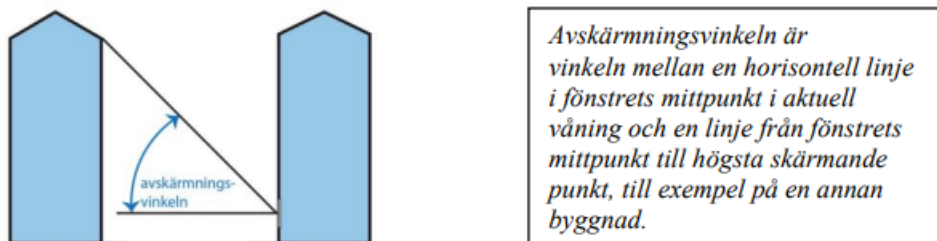
Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att förslaget ger någon betydande negativ påverkan på kulturmiljön.

Det föreslagna huset avses byggas med en nockhöjd ca 4 meter övernocken på det befintliga bostadshus som det nya huset ansluter till samtnocken på närmaste bostadshus i norr. I detaljplanen finns lite marginal och högsta tillåtna nockhöjd är ca 4,5 m högre ännocken på dessa hus.

En skuggstudie har tagits fram som visar att södra fasaden på Stabbegatan 39–43 skuggas något under vår- och höstdagjämning, vid vintersolståndet blir skuggningen mer betydande och vid sommarsolståndet blir det ingen skuggning av fasaden alls.

Enligt stadsbyggnadskontorets *Anvisningar om dagsljus* behöver dagsljusförhållandena som regel inte studeras ytterligare om den så kallade avskärningsvinkeln är mindre än 30°. I detta fall är avskärningsvinkeln mindre än 30° för alla våningsplan med bostäder i berörda befintliga byggnader. Bedömningen är alltså att dagsljusförhållandena är tillräckligt goda.



Se även sidan 15–17 i samrådsredogörelse där synpunkter gällande kulturmiljö och boendemiljö har bemötts i en sammanfattning.

14. Boende på Stabbegatan 45

Vilken kategori av BmSS är det tänkt ska finnas på detta boende?

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte att det ska vara ett BmSS, men det finns behov av gruppboende i området och detaljplanen möjliggör det. Av upphandlingsrättsliga skäl kan inte staden i detta skede garantera att det blir ett just här, och vem som kommer hyra lägenheterna är alltså inte känt.

15. Boende på Stabbegatan 41

Vi som bor på Stabbegatan 41 med fönster precis emot den potentiella byggnationen tycker inte om en potentiell byggnation på Stabbegatan: För oss och för våra grannar betyder det mycket att ha ljus och luft in från det hållet. Vi har just nu kvällssol länge, sen vi bor på överste våningen. För våra grannar på 1a och 2a våningen, kommer det vara mycket sämre med en sån byggnation och det kommer skugga mycket för eftermiddags- och kvällssol. När vi köpte lägenheten i oktober 2021 var en sak vi föll för att det var så mycket ljus och plats utanför. Byggnader runt oss är alla i 3 våningar. Det verkar onödigt att planera ett 5v. högt bygge när allt omkring är i 3v., och det kommer störa kontinuiteten och stilen i området. Det är många som använder parken för att leka med barn och hundar i ett stort avstängt område nära hem, detta område kommer försvinna. För oss ytterligare, var en stor del av charmen vid lägenhetens lokalisering att det var långt till andra lägenheter i båda håll från fönstren. Vi njuter varje dag att ha ljus och luft omkring oss, ganska långt till andre hus, och kan njuta av områdets natur även från lägenheten. Vi tycker att en pågående byggnation och nybygge precis utanför fönstret skulle störa riktigt mycket och vi tycker det drar ner charmen på

området mycket. Stabbegatan-områdets karaktär skulle bli störd av nybyggskaraktär.

Kommentar:

Synpunkter gällande kulturmiljö/stadsbild, boendemiljö/skuggning/utsikt och naturvärden har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

16. Boende på Stabbegatan 27

Bifogar önskan om att ta hänsyn även till de uppskjutande bergpartier som finns vid träd och vid södra plangränsen.

Att marken är ojämn och att berg skjuter upp är en del av miljön och det som karaktäriserar stadsdelen Björkekärr. Husen är byggda med hänsyn och utifrån att berget är medskapare till miljön.

Jag vill med synpunkten vädja om att ta med det i planeringen av innergården. Att alltså inte plana ut och ta bort berget som sticker upp utan planera och genomföra gårdsarkitekturen i samklang med det som redan finns.

Bifogar bilder.



Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det finns ett tydligt skönhetsvärde i det synliga berget och den terräng som det bildar. Att undvika sprängning av berg är dessutom önskvärt av andra skäl. Detaljplanen reglerar inte förhållandena, men det berg som i dag är synligt bör kunna lämnas. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatör.

Övriga

17. Boende på Stabbegatan 38

Björkekärr har och och håller fortfarande på att exploateras. Det pågår redan byggen och fler ska påbörjas. Hela karaktären på stadsdelen som grön med

mycket grönområden håller på att försvinna. Därför yrkar jag på att avslå denna detaljplan. Åtminstone måste antalet våningar bli färre.

Kommentar:

Synpunkter gällande kulturmiljö/stadsbild och naturvärden/grönområde har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

18. Boende på Stabbegatan 95

Vi och många av våra grannar på Stabbegatan har valt att bosätta oss här för att det är ett väl genomtänkt och omsorgsfullt uppbyggt bostadsområde. Här finns förutom tidstypisk 50-talsarkitektur med mänskliga proportioner gräsmattor, lekplatser, halvöppna innergårdar och skogsdungar. Byggnader varvas med ljus och grönska. Området har redan naggats i kanten och förfulats i och med Smögengatans alldeles för höga hus och för oss som bor i husen närmast försvann både ljus och grönska till förmån för höga mörkbruna tegelfasader av helt andra dimensioner. Nu ska dessutom femvåningshus byggas mitt i området, som därmed ännu mer tappar sin ursprungliga och unika prägel. Planen består alltså i att förstöra ett kulturarv och en trivsamt boendemiljö till förmån för ynka 42 bostäder. Det måste väl ändå finnas bättre ställen? Vi motsätter oss förslaget på denna vansinnesförtätning. Det räcker nu. Snälla, tänk om!

Kommentar:

Synpunkter gällande kulturmiljö/stadsbild, boendemiljö och naturvärden har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

19. Boende på Stabbegatan 10

Vi motsätter oss uppförandet av ett 5-vånings bostadshus enligt framlagt förslag.

Skäl nr 1. Sprängningsarbeten nära befintlig huskropp. Föreningen Riksbyggen Göteborgshus nr 20, genomgår just nu en omfattande stamreovering av samtliga lägenheter. I samband med denna har det i badrummen generellt konstaterats att väggarna är kraftigt uppspruckna. Badrumsväggarna rivs därför och byggs upp på nytt. Med hög sannolikt är övriga väggar i samma uppspruckna skick. Skadorna har på senare år noterats av lägenhetsinnehavare som river bort samtliga tapetlager.

Det anges att ett underjordiskt garage ska uppföras. Den av föreningens huskroppar som ligger närmast (Stabbegatan 39) ligger på ca 25 – 30 meter från tilltänkte huskropp. Även huskroppen som börjar med Stabbegatan 10 ligger nära. Undertecknad som tidigare geolog/tekniker ser det som ytterst olämpligt med sprängningsarbeten i granit/gnejs så nära fastigheter som har problem med väggars hållfasthet och beständighet.

Skäl nr 2. Bristande visuell framställning. Trots att den tillkommande huskroppen består av 5 våningsplan framstår inte huset högre än omgivande 3-våningshus. Vidare är de framställningar av skuggor som presenteras mycket svårtydda och därför oklara. Här krävs en tydligare, mer korrekt, framställning. Framförallt gäller detta påverkan på huskroppen Stabbegatan 39. En viktig parameter utgör, hur mycket mörkare det blir i lägenheterna.

Skäl nr 3. Överdriven förtätning i Björkekärr och Kålltorp. Under flera år har en påtaglig förtätning skett i stadsdelarna Björkekärr och Kålltorp. De som valt att bosätta sig i dessa stadsdelar har typiskt valt en boendemiljö med tillgång till öppna grönytor och boende nära orörd natur. Det är hög tid att sluta se på Björkekärr och Kålltorp som potentiella områden för förtätning.

Skäl nr 4. Påtaglig värdeminskning för närliggande huskroppar. Föreningens lägenheter säljs till mycket högra priser. Den nya huskroppen kommer göra lägenheterna närmast huskroppen mindre attraktiva och därmed riskeras försäljningar med förlust.

Kommentar:

Krav kring sprängningsarbeten regleras inte i detaljplanen. Inför startbesked i bygglovet tas en riskanalys angående omgivningspåverkan fram av byggherren. Byggherren ansvarar för att skador inte uppstår.

Det föreslagna huset avses byggas med en nockhöjd ca 4 meter över nocken på det befintliga bostadshus som det nya huset ansluter till samt nocken på närmaste bostadshus i norr. I detaljplanen finns lite marginal och högsta tillåtna nockhöjd är ca 4,5 m högre än nocken på dessa hus.

Höjden på föreslagen byggnad kan upplevas låg sett till att den är i 5 våningar. Det beror på att föreslagen byggnad är lägre placerad i terrängen, och som syns i fotomontage blir huset i praktiken bara ca 1 våning högre än motbyggt hus i 3 våningar.

Se även kommentar till synpunkt nr 13 ovan, gällande dagsljus.

Se även sidan 15–17 i samrådsredogörelse där synpunkter gällande kulturmiljö/stadsbild, boendemiljö och naturvärden har bemötts i en sammanfattning.

20. Boende på Lådämnesgatan

Denna byggnation bör inte byggas i då den på ett ganska grovt sätt förstör och förfular den parkmiljö som finns i området. Björkekärr är inte som innerstaden i Göteborg något som Göteborgs stad här verkar ha glömt.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse bedöms med volym, placering och utformning inordnas på ett hänsynsfullt sätt i den befintliga miljön.

21. Boende på Stabbegatan 79 (inkom efter granskningstiden)

Området är redan tätbebyggt. Det är viktigt att det finns tillräckligt med utrymme mellan befintliga bostäder och det planerade området, vilket det inte kommer att bli om det genomförs.

Det finns inte en infrastruktur som kan hantera en så stor ökning av boende. Det skulle uppstå situationer som inte är förenliga med ett tryggt och säkert boende i ett bostadsområde.

Hur kommer den ökade biltrafiken påverka luft och övrig miljö?

Säkerheten för alla barn och ungdomar som går i Rosendalsskolan? Alla bilar som ska ut och in i området kommer att påverka området på ett osäkert och negativt sätt.

Det påverkar de nuvarande boendes tillgång till sol-och dagsljus, störande ljud och tillgång till gröna ytor. Det skulle skymma och leda till brist på utblick för befintliga hus.

De finns en stor risk att de hus som ligger närmast den tänkta planen skulle få skador i samband med sprängning och andra byggarbeten.

Att bygga tätare och högre skulle minska ljusinsläpp, öka ljudnivån samt att värden för rekreation och naturupplevelse minskar.

Kommentar:

Miljökonsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.

Synpunkter gällande kulturmiljö, boendemiljö, naturvärden och trafik har bemötts i sammanfattning i samrådsredogörelsen. Se sidan 15–17 i samrådsredogörelse.

Revideringar

Planförslagets plankarta har inte reviderats. Mindre justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen, som inte påverkar förslaget. Eftersom ingen väsentlig ändring av förslaget gjorts, erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Enhetschef

Fredrik Söderberg
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Nämnden för funktionsstöd

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 02 Centrum

Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen

Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys

Stadsmiljönämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Funktionsrätt Göteborg

Naturskyddsfören. i Gbg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (1)

Datum
2023-04-21

Ärendebeteckning
402-14578-2023

Göteborgs kommun
SBF-2023-00128

stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs, samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2023 för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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.

Länsstyrelsen synpunkter från samrådet har tillgodosetts på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, miljö kvalitetsnormer inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Torun Signer, för frågor på telefon 010-2244255 eller via e-post torun.signer@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 14578-2023 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till Länsstyrelsens växel, telefon 010-224 40 00.

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Torun Signer.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.