



## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-03-02

Diarienummer:

SBF-2023-00128 (tidigare 0789/22)

Aktbeteckning: 2-xxxx

Fredrik Söderberg

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

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Stadsbyggnadskontoret (sedan 2023-01-01 stadsbyggnadsförvaltningen) har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 9 november 2022 – 29 november 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Ett offentligt möte hölls på Köpmansgatan 20 den 22 november 2022, då ca sex personer deltog.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

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

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak dagvatten och skyfallshantering, träd och parkmiljö, angöring, kulturmiljö, byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt.

Förvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter om byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt inte motiverar någon ändring av i samrådet föreslagen bygg rätt.

Bestämmelse om takmaterial föreslås införas, för att i högre grad säkerställa en anpassning till områdets befintliga bebyggelse.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret (sedan 2023-01-01 exploateringsförvaltningen), fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

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

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

#### **1. Fastighetskontoret**

Fastighetskontoret är positiva till utvecklingen av området och har inget att erinra mot samrådshandlingen.

#### **2. Grundskoleförvaltningen**

Tillstyrker detaljplan i samrådsskede avseende bostäder vid Stabbegatan.

#### **3. Göteborg Energi AB med dotterbolag**

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

Inom ert planerade arbetsområde har vi befintliga ledningar med spänningsnivåer på 0.4 kV och 10kV, samt styrkabel. Ledningarna får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med GENAB. Ledningars läge, antal och spänningsnivå framgår av den samlingskarta ni beställer från Ledningskollen. Ert utförande ska ske på ett sådant sätt att reparation och utbyte av våra ledningar inte hindras eller försvåras.

Vad gäller befintliga el-ledningar gäller för den norra delen att där ligger ledningar ca. 2 m från tänkt husfasad. GENAB kräver ett skyddsavstånd på 1m för maskinschakt och 2m vid spontning, och eller sprängning vilket troligen innebär att ledningarna måste läggas om. Omläggningen sker efter beställning och sker ofta med fördel samtidigt som nya serviskablar förläggs till de nya byggnaderna. Det befintliga kabelskåpet som är placerat strax ovanför det mindre huset kommer att behöva flyttas.

I övrigt ser GENAB inget hinder för att försörja de nya byggnaderna med el men byggherrarna behöver skicka in föransmälningar om ändrade abonnemang och bifoga situationsplaner som visar vart de nya anslutningspunkterna skall vara.

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

Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas har inget ytterligare att tillägga utöver det som redan framkommit i planprocessen.

##### **Göteborg Energi GothNet AB.**

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

**Kommentar:**

Befintliga el-ledningar i norra delen avses flyttas. Flera ledningar kommer behöva flyttas, och avsikten är att de ska läggas samlat i gångvägen. Planering av detta görs i ett senare skede och i samråd med GENAB.

Synpunkterna gällande anmälan etcetera vidareförmedlas till exploateringsförvaltningen som initierar ledningsflytten, samt till fastighetsägare/exploatör.

**4. Förvaltningen för funktionsstöd**

Nämnden för funktionsstöd tillstyrker Detaljplan för bostäder vid Stabbegatan.

Förvaltningen anser att planförslaget är genomtänkt och bidrar till en strategisk komplettering i området. Ett tillskott av BmSS är positivt eftersom det finns behov av fler BmSS i staden. För närvarande finns cirka 140 icke verkställda beslut för denna insats. Förvaltningen för funktionsstöds planeringsledare BmSS är en viktig part i fortsatt arbete med utformning av bebyggelsen för att skapa goda förutsättningar för både hyresgäster och verksamhet. Viktiga aspekter att beakta i utformningen är exempelvis insyn, trygghet och god tillgänglighet till närliggande grönområde.

**Kommentar:**

Synpunkterna gällande fortsatt arbete med utformning av bebyggelse för BmSS vidareförmedlas till fastighetsägare/exploatör.

**5. Kretslopp och vatten****Övergripande bedömning**

*Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:*

Kretslopp och vatten ser behov av en avstämning gällande avfallsfrågor och angöringssituationen innan granskning av detaljplanen. Kontakt ska tas med avfallshandläggare för planen.

*Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:*

- Vi anser att texten om avfall i planbeskrivningen behöver utökas med information om att avfallsutrymme ska planeras med plats för sortering av rest- och matavfall samt förpackningar (plast, papper, metall, färgat glas och ofärgat glas) samt tidningar.

Beroende på hur avstämningen, som vi ser behov av, faller ut så kan det finnas behov av fler justeringar i texten.

- Lägg till följande text under Upplysningar i Plankartan: För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

**Avfall**

Kretslopp och vatten behöver veta mer om hur avfallshanteringen är tänkt att ordnas för att kunna bedöma om det finns förutsättningar till en fungerande avfallshantering och ser behov av ett avstämningsmöte. I planbeskrivningen anges

att avfallsutrymme ska placeras i entréplan närmast gatan. Men med tanke på att infarten till garaget är där och att det på fotomontage av kommande byggnation redovisas en öppning in till gården så har vi svårt att se vart avfallsutrymmet ska få plats. Angöringen är även problematisk då det är en korsning i höjd med den nya byggnaden.

Vi funderar även på hur möjligheterna att ordna grovavfallshantering ser ut. Grovavfallshantering kan antingen lösas genom att anlägga ett grovavfallsrum alternativt uppställning av en container. Vi är fundersamma kring om något av de alternativen kommer vara möjliga här och vill även diskutera det på avstämningsmötet.

Kommer boendet med särskild service ha behov av ett eget avfallsutrymme eller är de ok med att dela med övriga bostäder? Bmss genererar generellt mer avfall än vanliga flerbostadshus vilket behöver tas med i beräkningen när dimensionering av avfallsutrymmet görs.

Befintlig avfallshämtning från Stabbegatan 35 ser ut att kunna påverkas av föreslagen byggnation. Den avfallshämtningen är inte optimal idag och vi funderar på om planförslaget innebär att Stabbegatan 35 kommer behöva ändra sin avfallshantering.

Kretslopp och vatten har gällande avfall inga synpunkter på planändringen.

#### **VA**

Kretslopp och vatten har gällande VA inga synpunkter på planändringen.

#### **Kommentar:**

Ett avstämningsmöte har hållits efter samrådet.

När det gäller avfallsrum så är det planerat i västra delen av ny byggnad. Förslaget om hur sopbilen ska angöra har ändrats till att bilen backar in på kvartersmark, på angöringsplatsen framför ny byggnad. Exploateringsförvaltningens trafikkompetens, förvaltningen Kretslopp och vatten, samt fastighetsägare accepterar denna lösning.

När det gäller grovavfall är frågan inte slutligt studerad, men en möjlig lösning är att ställa upp container på angöringsplatsen framför ny byggnad.

Synpunkterna gällande avfallsutrymme för BmSS och storlek, samt på befintlig avfallshämtning från Stabbegatan 35 vidareförmedlas till fastighetsägare/exploatör.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare illustration över funktioner och angöring etcetera i markplan.

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning gällande förutsättningar för att anslutning med självfall ska tillåtas.

## 6. Kulturförvaltningen

### Bakgrund

Miljön består av Stabbetorget i söder och bostäder i norr. Torget stod klart 1954 medan bostadsbebyggelsen byggdes 1955–1957 och består av bebyggelse med fasader i rött och gult tegel samt sadeltak klädda med rött taktegel. Byggnaderna är sammankopplade i vinkel och grupperas runt den ögleformade Stabbegatan. Stabbetorget är ett representativt exempel på god folkhemsarkitektur från 1950-talet med torg och smalhus om 3–4 våningar i en parkliknande naturmiljö.

### Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer att illustrationsförslagen förhåller sig till befintlig bebyggelse på ett, för den utpekade kulturmiljön, hänsynsfullt sätt. Förvaltningen anser därmed att man kan gå vidare i planarbetet förutsatt att föreslagen utformning fullföljs.

## 7. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har följande synpunkter på förslaget till rubricerade detaljplan.

Angöring och tillgänglighet är ej redovisat tillräckligt för att kunna bedömas, därför behöver det kompletteras.

I övrigt har förvaltningen inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

### *Kommentar:*

Hur angöring och tillgänglighet avses tillgodose förtydligas i planbeskrivningen.

## 8. Miljö- och klimatnämnden

### Naturmiljö

Miljöförvaltningen saknar underlag i detaljplanen som visar vilka naturvärden de befintliga lövträden har. Det står i planbeskrivningen att utgångspunkten är att befintliga träd i området ska behållas, men att det finns risk att ett eller flera träd inte överlever. Det står även att eventuellt ska några av de träd som behöver tas ned på den yta som blir bostadsgård också kompenseras, i sådana fall på allmän plats. Miljöförvaltningen bedömer att lövträden behöver mätas och beskrivas i en trädförteckning, så att det är möjligt att följa upp att detaljplanens utgångspunkt efterlevs och vilka avverkade träd som kompenseras.

### Markmiljö

Miljöförvaltningen har i ett tidigare markkändande (MKN-2021-17821) uttalat sig över bedömningen i markmiljöundersökningen. Miljöförvaltningen instämmer i beskrivningen av föroreningsbilden samt förslaget att fortsätta med provtagningsarbetet. Miljöförvaltningen bedömer att provtagningsdjupet bör utökas till två meter på platsen där det sedan tidigare ligger en gammal cistern som är tagen ur bruk. Risk för förorening från cisternen kan finnas.

### Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver undersökas om ytterligare rening av dagvattnet kan genomföras för att minska utsläppen av fosfor, kväve och zink. Utsläppsmängderna av fosfor, kväve och zink ökar från norra området till recipienten efter exploatering trots rening. Enligt VISS (en databas med

information om sjöar, vattendrag, grundvatten och hav i Sverige) riskeras sänkt status för recipienten på grund av kväve- och fosforbelastningen. Denna exploatering ökar belastningen av dessa ämnen.

Miljöförvaltningen bedömer att det bör utredas om det är möjligt att hantera dagvatten separat och/eller lokalt för att minska belastningen på befintliga kombinerade avloppsledningar och avloppsreningsverket. Vid kraftigt regn finns det risk att kombinerade ledningar blir överbelastade och att orenat avloppsvatten släpps till recipient via så kallad bräddning.

### **Miljömål**

Miljöförvaltningen bedömer att det bör undersökas mer utförligt hur planen kan bidra till stadens miljö- och klimatprogram. Är det till exempel möjligt att utveckla ekosystemtjänsterna på platsen genom att anlägga gröna tak eller utnyttja taken för att producera förnyelsebar energi?

### **Kommentar:**

#### **Naturmiljö**

Park- och naturförvaltningen har bedömt att tre större almar öster om planområdet har ett så stort värde att de inte får påverkas/skadas. I övrigt bedöms inga berörda träd ha sådana värden att de inte kan tas ner vid behov. Berörda träd på allmän plats är inmäta. Inför granskning har en förteckning tagits fram över träd som kan beröras, ett förslag avses tas fram för hur dessa ska kompenseras om de behöver tas ned. Inför samrådet var det oklart om träd på kvartersmark ska kompenseras, planbeskrivningen tydliggörs med att ingen kompensation på allmän plats avses göras för de träd som behöver tas ner inom kvartersmark. Däremot är avsikten att så många träd som möjligt på kvartersmark ska bevaras, det regleras dock inte i detaljplan.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för att tillse att de större träd på allmän plats som eventuellt tas ner kompenseras enligt förslag.

#### **Markmiljö**

Markmiljöfrågorna undersöks närmare i samband med bygglov.

#### **Dagvatten**

I dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås en växtbädd som motsvarar ca 2,5 av områdets reducerade area, och som då får en volym på ca 12 m<sup>3</sup>. Denna reningsanläggning gör att samtliga halter uppnår kraven men beräkningarna visar att mängderna för fosfor, kväve och zink riskerar att öka.

Dagvattnet avleds till Ryaverket och genomgår spillvattenrening, den processen är anpassad för att rena fosfor och kväve. Även zink avskiljs i reningsverket men det hamnar då i slammet vilket kan begränsa möjligheterna att använda det till gödsling på åkrar m.m. Det är därför önskvärt att inte öka belastningen av zink.

En kompletterande beräkning i Stormtac visar att det i teorin är möjligt att uppnå en rening som gör att mängden zink inte ökar men det krävs att anläggningens yta dubblas. Anläggningen behöver då motsvara 5% av den reducerade arean och får en total volym på 27 m<sup>3</sup>. Mängderna som uppnås visas i tabellen nedan.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	AS
	kg /år	kg /år	kg /år	kg /år	kg /år	kg /år	kg /år	kg /år	kg/år	kg /år	kg /år	kg /år
<b>Norra området</b>												
Före exploatering	0,096	1,2	0,0023	0,0090	0,016	0,0002	0,003	0,0021	0,00002	14	0,23	0,0016
Efter exploatering	0,24	2,0	0,014	0,029	0,10	0,0006	0,011	0,01	0,00003	68	0,66	0,0027
Efter inkl. rening 2,5 %	0,13	1,3	0,0037	0,016	0,026	0,00012	0,0058	0,0023	0,000014	24	0,26	0,0016
Efter inkl. rening 5 %	0,081	0,95	0,0022	0,0086	0,015	0,000089	0,0045	0,0017	0,000011	15	0,18	0,000055

Det är alltså teoretiskt möjligt att uppnå reningen men till priset att den dubbla ytan behöver tas i anspråk för dagvattenrening samt att investeringskostnaden för anläggningen ökar.

I dagvatten- och skyfallsutredningen beräknas kostnaden för dagvattenanläggningar med en schablon för 10 000 kr/m<sup>3</sup>. Det innebär att en dagvattenanläggning på 12 m<sup>2</sup> ( motsvarande 2,5 % av reducerade ytan) som föreslås i utredningen kostar 120 000 kr. Den större anläggningen (5 % av reducerade ytan) bli ca 27 m<sup>3</sup> och skulle därmed kosta 270 000 kr.

Det innebär att den extra reningen som uppnås på 11 gram zink per år (0,026–0,015 kg/år) får en kostnad på 150 000k (270 000–120 000 kr).

Anledningen till att de ökade föroreningsmängderna inte uppmärksammats är att stadsutvecklingsprojektet är större och även omfattar Stabbetorget med kringliggande bebyggelse. Med denna del inräknad klaras kraven för såväl halter som mängder. Inför samråd delades dock detaljplanen i två delar eftersom tidkrävande frågor kvarstod vid Stabbetorget, avsikten är emellertid att även den delen ska fortsätta med en detaljplan som återstartar hösten 2023. Mot bakgrund av detta, samt att föreslagen dagvattenanläggning på 12 m<sup>3</sup> beräknas klara krav på föroreningshalter, att kostnaden för den extra reningen är betydande, och att möjligheterna att rymma anläggningen inom kvartersmark är begränsad p.g.a. föreslaget parkeringsgarage och befintliga träd, så förslås fortsatt en dagvattenanläggning på 12 m<sup>3</sup>.

Kretslopp och vatten har sett över möjligheten till att separera ledningsnätet men det är inte möjligt inom ramen för detaljplanen utan behöver göras för ett större område. För att minska belastningen på det kombinerade ledningsnätet och inte öka risken för skada från marköversvämningar, källaröversvämningar och bräddning föreslår utredningen fördröjning av dagvatten på allmän platsmark, förutom den som krävs på kvartersmark. Utformning och placering fastställs i samråd med förvaltningen Kretslopp och vatten i senare skeden och bedöms inte nödvändigt att reglera i detaljplanen. Med de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen uppfyller detaljplanen kraven på fördröjning och att inte

försämra situationen för nedströms områden eller öka belastningen på nedströms ledningsnät.

### **Miljömål**

För den större byggnadskroppen införs krav på rött taktegel, för att anpassa bebyggelsen till omgivningen. För den östra, lägre byggnadskroppen möjliggör detaljplanen att anlägga gröna tak eller utnyttja taken för att producera förnyelsebar energi.

## **9. Park- och naturnämnden**

### **Helhetsbedömning**

Förvaltningen bedömer att planförslaget har en stor påverkan på Stabbeparkens entré från väster. Bland annat genom försämrade siktlinjer in i parken samt avsmalning av rummet vilket kan minska känslan av offentlig plats. Genom att förstärka och förtydliga parkens entré kan effekten av den nya byggnationen mildras. Förlorade värden ska kompenseras i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt.

### **Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet**

Medskick till den fortsatta processen

- Ett gestaltungsförslag för Stabbeparkens västra entré behöver tas fram inom ramen för detaljplanen.
- Behovet av kompensationsåtgärder behöver utredas och tydliggöras både avseende omfattning och åtgärder.

### **Kommentar:**

Frågan om gestaltungsförslag har diskuterats i projektgruppen, den gemensamma bedömningen är att gestaltungsförslag är mer lämpligt att ta fram i senare skede. En enklare beskrivning av åtgärder avses dock tas fram inom detaljplaneprojektet, för att kunna räkna på genomförandekostnader och för att kunna beräkna grönytefaktor. Åtgärderna som avses genomföras är små och påverkar inte plankartan. I exploateringsförvaltningens budget för projektet ingår arbetet med gestaltungsförslag.

Behovet av kompensationsåtgärder har utretts enligt stadens rutiner. Den gemensamma bedömningen var då att det endast är den kulturella ekosystemtjänsten "Estetik, landskapsrum" som har sådant värde och påverkan att kompensation krävs. Det har också bedömts att stora uppvuxna träd bör ersättas i den mån de behöver tas ned. Behovet av kompensationsåtgärder är alltså utrett, men med avseende på träd endast på en mer generell nivå.

Inför granskning har en förteckning tagits fram över träd som kan beröras, ett förslag avses tas fram för hur dessa ska kompenseras om de behöver tas ned. Exploateringsförvaltningen ansvarar för att tillse att de större träd på allmän plats som eventuellt tas ner kompenseras enligt förslag.



## 10. Räddningstjänsten

### **Följande frågeställningar är granskade i detta ärende:**

#### *Riskhänsyn*

RSG har inte kännedom om några riskkällor som bedöms kunna påverka planområdet.

#### *Framkomlighet*

Området är tillgängligt via befintligt vägnät.

#### *Brandvattenförsörjning*

Närmsta brandpost ligger i Stabbegatan i direkt anslutning till planområdet och täcker hela planområdet. RSG har inte kännedom om ledningsnätets kapacitet.

#### *Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga*

Det framgår av planbeskrivningen att utrymning är tänkt att ske utan räddningstjänstens stegar. Frågan prövas först inför beslut om startbesked men kommer då vara en förutsättning på grund av att GC-banan norr om byggnaden inte anpassas för att klara lasten av tyngre fordon.

### **Bedömning**

RSG har inget att erinra mot planen i detta skede.

## 11. Socialförvaltningen Centrum

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Stabbegatan samt förändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg.

### **Förvaltningens överväganden**

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Stabbegatan samt förändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs. Förvaltningen ser positivt till detaljplanens innehåll. Tillskottet av bostäder med särskild service välkomnas, då det råder brist på boendeformen. Vidare är det positivt med tillskott av bostäder med högre tillgänglighet än nuvarande bebyggelse i Björkekärr. Majoriteten av bostäderna i området är byggda under 1950-talet och saknar bland annat hiss. Ett tillskott av bostäder med dagens krav på tillgänglighet ökar möjligheten till kvarboende för exempelvis äldre personer. De senaste åren har befolkningsstrukturen i Björkekärr förändrats. Ett visst generationsskifte går att urskilja, då andelen äldre (80 år och uppåt) har minskat medan personer mellan 30 och 40 år har ökat.

Det är positivt att detaljplanen medför en förstärkningsåtgärd om förtydligande av entrén från Stabbegatan till Stabbeparken. Det är en viktig åtgärd utifrån att allmänhetens tillgång till parken inte ska upplevas reducerad till följd av tillkommande bebyggelse. Det är viktigt att tänkta åtgärder följer med till genomförandeskedet för att inte falla bort. Vidare ser förvaltningen fördelar med att gårdsyta med kvalitativa inslag tillkommer på kvartersmark samt att parkering ordnas under mark. Det kan kompensera den delvis försämrade upplevelsen av direkt närhet till parken när ny bebyggelse tillkommer.

I planbeskrivningen, under avsnittet för sociala förutsättningar, används det Lokala utvecklingsprogrammet som hänvisning till det lokalbehov för kultur- och

föreningsliv som finns i området. Då Stadsdelsnämnderna upphört sedan omorganisationen 2021 är programmet inte längre giltigt och bör ses som ett kunskapsunderlag. Socialförvaltningen kan dock fortsatt bekräfta behov av lokaler för förenings- och kulturverksamhet samt åldersöverskridande mötesplatser i Björkekärr. Ett vidare inspel är att det med fördel kan hänvisa till den, inom ramen för planarbetet genomförda, dialog med närboende i området som bland annat påtalat samma behov.

I ett tidigare skede av detaljplanearbetet fanns avsikter att exploateringsavtal skulle innefatta krav om lägre hyresnivåer på cirka 10 procent av tillkommande hyresrätter. Det framgår inte av samrådshandlingarna om kravet kvarstår. Förvaltningen ser det som olyckligt om detta inte längre är en ambition, inte minst då exploatering är tänkt att ske på vad som idag delvis är kommunalägd mark. Ett generellt medskick från socialförvaltningen är att det finns risker med att skapa få ekonomiskt tillgängliga bostäder. Det kan bland annat leda till låg grad av social blandning i ett område, då tillkommande bostäder enbart är tillgängliga för socioekonomiskt starka grupper. Vidare bidrar det inte till ökad integration och i en förlängning kan det riskera ökad trångboddhet och strukturell hemlöshet.

**Kommentar:**

Vad gäller villkoret om att 10 % av hyresrätterna ska ha en viss (lägre) hyra så gjorde fastighetskontoret i samband med förlängning av markanvisning bedömningen att villkoret bör undantas. För att nå en ekonomisk genomförbarhet i projektet bedömdes det bli nödvändigt att kompensera för att 10% av lägenheterna ska ha en lägre hyresnivå, och den kompensationen kan leda till orimligt höga hyror för övriga lägenheter. Fastighetsnämnden beslutade i enlighet med detta att undanta villkoret.

## **12. Trafikkontoret**

### **Bedömning**

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

### **Parkering**

Bilparkering ska ordnas i källargarage och parkering för rörelsehindrade ordnas i garage samt i markplan vid gatan inom kvartersmark. Det är viktigt att garageinfarten förses med blinklampa samt att tillräcklig plats finns på kvartersmark för att invänta eventuellt möte vid infart till parkeringsgaraget.

Cykelparkering ordnas i cykelrum i källarplan och på gården samt utomhus för besökare.

Sopbilen stannar i gatan för sophämtning, och övrig angöring sker på avsedd plats inom kvartersmark.

**Kommentar:**

Förslaget om hur sopbilen ska angöra har ändrats till att bilen backar in på kvartersmark, på angöringsplatsen framför ny byggnad. Exploateringsförvaltningens trafikkompetens, förvaltningen Kretslopp och vatten, samt fastighetsägare accepterar denna lösning.

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

### 13. Länsstyrelsen

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Detaljplanen möjliggör en bostadskomplettering inom befintligt bostadsområde. Länsstyrelse bedömer att detaljplanen är väl genomarbetad. Befintliga kulturmiljöer och grönstråk har utretts och fått genomslag i detaljplanen.

Till granskningen behöver mindre kompletteringar gällande riksintresse för vattenförsörjning och konsekvenserna vid ett skyfall göras.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör skyfall och riksintresse för vattenförsörjning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

##### *Riksintresse*

Planområdet är beläget inom område som är utpekad som intresseområde till riksintresse vattenförsörjning enligt 3 kap § 8 Miljöbalken. Ni behöver samråda med Kretslopp och Vatten som kan bedöma risken för påverkan. Till granskningen behöver det framgå av planbeskrivningen att ni bedömer att riksintresset inte skadas av planförslaget. Detta är extra viktigt då det i området finns påvisade markföroreningar.

##### *Hälsa och säkerhet*

##### Skyfall

Slutsatsen i dagvattenutredningen är att med föreslagna åtgärder kan planen genomföras enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering. Sammanfattningsvis innefattar det höjdsättning av färdigt golv till minst 20 centimeter ovan maximal vattenyta för att inte skada bebyggelsen, höjdsättning av byggnaders entréer med särskilt fokus på det underjordiska garaget och höjdsättning för att säkerställa framkomligheten genom att avleda vattnet i sydöstlig riktning. Ni gör samtidigt bedömningen att inga större risker med tanke på skyfall har påvisats inom området. Är höjdsättning en förutsättning för att hantera de risker som skyfall för med sig enligt dagvattenutredningen behöver det konkretiseras och fastställas i detaljplanen.

Det saknas en beskrivning av hur de tillkommande hårdgjorda ytorna påverkar avrinningen mot närliggande områden vid skyfall och huruvida planens genomförande medför försämrade förutsättningar nedströms. Detta behöver kompletteras till granskningen.

## **Råd enligt PBL och MB**

### *Kulturmiljö*

Planområdet berör en kulturhistoriskt värdefull miljö som är utpekad i kommunens bevarandeprogram. En omfattande kulturmiljöutredning har tagits fram som beskriver den arkitektoniska karaktären och uttrycken inom området. Byggnaderna i området är omsorgsfullt byggda och bedöms som tidstypiska med höga kulturhistoriska värden.

Ni anger att stor vikt behöver läggas på utformningen och inordningen i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Länsstyrelsen anser att det kan bli tydligare att det är den befintliga byggnadens övergripande karaktär som ska vara utgångspunkt för utformningen av den tillkommande byggnaden.

Regleringen av fönstersättningen och storleken på fönsterytan saknas. För att den nya byggnaden arkitektoniskt ska inordna sig i den övergripande kulturmiljökaraktären är det viktigt med val av fönstertyp och placering av fönster.

Planbestämmelsen f<sub>1</sub> anger att byggnaden ska utformas med valmat sadeltak men en styrande bestämmelse om val av takmaterial anges inte. Byggnaderna i området har taktäckning med tegel. Den tillkommande byggnaden bör ha taktäckning som harmonierar med befintliga byggnader i området.

Planbestämmelsen f<sub>3</sub> anger att fasad ska utformas med rött tegel. För att säkerställa att den nya byggnadens fasadtegel samspelar med tegel på befintlig byggnad bör val av fasadtegel göras i samråd med antikvarisk sakkunnig.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

### ***Kommentar:***

#### **Riksintresse vattenförsörjning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har inhämtat ett utlåtande från förvaltningen Kretslopp och vatten. Kretslopp och vatten konstaterar att områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller försvåra möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål. Riksintresset är grovt markerat i karta som ett intresseområde med buffertzonen och detta överlappar med detaljplaneområdet.

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

#### **Hälsa och säkerhet – skyfall**

Skyfall ger inga stora flöden eller vattensamlingar i området, och det krävs inga stora åtgärder för att hantera frågan. Flödesvägen från Stabbegatan mot öster behöver fortsatt hållas öppen och en medveten höjdsättning är som alltid

nödvändig för att åstadkomma detta, samt för att förhindra att vatten rinner ner i garage eller ansamlas i olämpliga lågpunkter. Det handlar om detaljer såsom trottoarens kantstenshöjd, trottoarens tvärlutning etc., som inte bedöms lämpliga att reglera i detaljplan. Inför granskning har emellertid höjdsättning m.m. studerats för att se på en möjlig lösning, planbeskrivningen kompletteras med detta. Slutligt löses frågorna vid projektering.

Befintliga förutsättningar och analys av området påvisar inte några större risker med tanke på skyfall. Dagvatten- och skyfallsutredningen konstaterar att om planen genomförs innebär det att dagvattenflödet från området ökar på grund av en ökning av hårdgjorda ytor. En kompletterande beräkning som kretslopp- och vatten gjort, av vilken volym den extra hårdgöringsgraden innebär vid ett skyfall visar på att det är ca 50 m<sup>3</sup>. För att inte försäkra nedströms behöver denna volym hållas kvar inom planområdet. En fördröjning på 9 m<sup>3</sup> föreslås på allmän plats för att hantera dagvattnet så utöver detta behövs ca 40 m<sup>3</sup> ytterligare. Grönytan föreslås vara något nedsänkt så att vattnet inte direkt rinner av till omkringliggande områden, men olika lösningar är tänkbara. En bestämmelse att området ska kunna omhänderta 40 m<sup>3</sup> skyfallsvatten införs, och planbeskrivningen kompletteras. Med de åtgärder som föreslås är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.

### **Kulturmiljö**

Planbeskrivningen kompletteras med avsikten att den befintliga anslutande byggnadens karaktär ska vara utgångspunkt för utformning av den tillkommande huvudbyggnaden.

Att reglera fönstertyp och placering bedöms som allt för detaljerat för att vara motiverat i detta fall.

Huvudbyggnads takmaterial är viktigt och därför bör regleras. Bestämmelse införs att Tak ska vara av rött tegel med kupiga takpannor.

När det gäller fasadtegel bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det inte nödvändigtvis behöver vara ett tegel som är exakt lika det som använts på den befintliga anslutande byggnaden.

## **14. Lantmäterimyndigheten**

### **Synpunkter avseende ny Detaljplan och Ändring av detaljplan**

Avsikten är att ny Detaljplan och Ändringen ska ansluta till varandra. Planområdesgränserna ser inte ut att sammanfalla.

### **Synpunkter avseende ny Detaljplan**

Plankartan innehåller två u-områden. Det bör framgå tydligare av beskrivningen vad för typ av ledning(-ar) u-områdena är avsedda för och om ledningarna är befintliga eller ej. Om u-områdena är till för de två ledningar som det skrivs om i sista stycket under avsnittet ”Ledningsrätt” på s 27 kan t ex det stycket avslutas med ” U-område är utlagt i plankartan för dessa befintliga ledningar.” Avsikten i beskrivningen verkar vara att ytterligare allmännyttiga ledningar ska kunna placeras inom de två u-områdena. Om detta inte är en korrekt tolkning bör det framgå av beskrivningen. I beskrivningen står det även om flera allmännyttiga ledningar som måste flyttas. Det hade varit önskvärt att ha en karta i

beskrivningen som visar alla befintliga allmännyttiga ledningar, vilka av dessa som ska ligga kvar och vilka som måste flyttas.

Bostadskvarteret gränsar mot parkmark i nordost och byggrätten går fram till kvartersgräns vilket måste innebära att angöring och tillfart är tänkt att ske enbart via rödmarkerad yta nedan. Där är det tänkt att ett underjordiskt garage ska ha sin nedfart enligt illustrationen och denna går över u-område. Om det finns befintliga ledningar där, är det då möjligt nivåmässigt att tillskapa en nerfart till underjordiskt garage? Det antyds på illustrationen att parkeringsplats (för rörelsehindrade?) är tänkt i läget vid blå pil. Hur nås denna med bil? Hur nås innergården för skötsel? Lantmäterimyndigheten vill påminna om att det i regel inte är möjligt för myndigheten att bilda rättigheter på allmän plats för privata ändamål utan planstöd.



Bestämmelsen p<sub>1</sub>, ”Byggnad ska placeras för sammanbyggnad i fastighetsgräns” får en märklig fastighetsindelade konsekvens om den ska tolkas så att det måste finnas en fastighetsgräns i planområdesgränsen mellan den befintliga och den tänkta byggnaden. Det innebär väl samtidigt att för att få bygglov för något alls inom p<sub>1</sub>-området så måste fastighetsgräns mellan Sävenäs 112:1 och 112:2 anpassas till byggnationen på något sätt? I så fall bör detta framgå i avsnittet om fastighetsbildning, s 27.

Motivet till p<sub>1</sub>-bestämmelsen är att befintlig byggnad på Sävenäs 112:1 inte ska bli planstridig eftersom BS 39§ gäller där. Kanske är det en bättre lösning att i ”Ändring av detaljplan” för intilliggande område ta bort just det att BS 39§ gäller automatiskt? Byggrätten är ju ändå låst till sitt läge i gällande detaljplan.

Tabellen på s 27 i planbeskrivningen hade gärna fått kompletteras med en kartskiss som visar de olika figureernas läge. Det är t ex inte självklart vilka 140 kvm (kvartersmark bostad) av Sävenäs 112:1 som avses föras till Sävenäs 112:2. Det är också svårt att göra en bedömning av om detta är möjligt utan skriftlig överenskommelse om fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslagen.

#### **Kommentar:**

Plankartor kontrolleras inför granskning, så att gräns mellan ny detaljplan och ändring av detaljplan sammanfaller. Befintlig byggnads fasad är nu inmätt så att gränsen hamnar rätt.

Planbeskrivningen förtydligas med att plankartans u-områden finns för befintliga ledningar.

De underjordiska ledningarna vid Stabbegatan under tillfarten har studerats och bedömts kunna ligga kvar tillsammans med den planerade parkeringsnedfarten. Den i illustrationsritningen vita ytan i nordöstra hörnet av ny bebyggelse är tänkt som en terrass, ingen parkeringsplats. Gården nås via en gång mellan ny och befintlig byggnad. All trafik och angöring till ny byggelse är tänkt att ske direkt från Stabbegatan, ej via allmän plats park.

Bestämmelsen p<sub>1</sub> om sammanbyggnad var avsedd att vara giltig endast om en fastighetsgräns bildas mellan ny och befintlig byggnad, den är inte avsedd att få en fastighetsindelade konsekvens. Eftersom sammanbyggnad är lämpligt även om en fastighetsgräns inte bildas mellan ny och befintlig byggnad, så formuleras bestämmelsen om för att minska risk för feltolkning. Bestämmelsen ändras till ”Byggnad ska placeras för sammanbyggnad i plangräns”.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas, bl.a. med kartor som redovisar ledningsflyttar och mark som ska regleras.

## **15. Skanova AB**

Skanova har anläggningar inom planområdet som berörs av planförslaget. I tillägg till vad som är angivet i planbeskrivningen förutsätter Skanova att den part som vill få anläggningen flyttad också inkommer med beställning alternativt initierar arbetet med avtal som reglerar flytt av Skanovas anläggningar. Beställning bör inkomma i god tid till Skanova då flytt av dessa kan vara tidskrävande.

I övrigt har Skanova inget att erinra mot planförslaget.

### ***Kommentar:***

Synpunkterna gällande beställning etcetera vidareförmedlas till fastighetsägare/exploatör.

## **Sammanfattning av synpunkter från boende**

Inkomna synpunkter från sakägare och boende har sammanfattats nedan, och kommenteras. Synpunkterna redovisas därefter även särskilt.

### **Synpunkt: Den föreslagna bebyggelsen avviker från områdets kulturmiljö och är för hög.**

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

Detaljplanen föreslår utformningsbestämmelser som syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget att upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé i någon mån försvagas. Det föreslagna husets högsta tillåtna nockhöjd är ca 4,5 m högre än nocken på det befintliga bostadshus som det nya huset ansluter till samt nocken på närmaste bostadshus i norr. Detta innebär ett avsteg från den enhetliga skalan i området, men regleringen av husets placering och utformning bedöms trots allt leda till att den nya volymen kan inordnas på ett hänsynsfullt sätt i den befintliga miljön.

Att placera bilparkering under mark har bedömts viktigt för att åstadkomma en god gårdsmiljö utan de störningar och risker som bilparkering på mark utgör. Det innebär dock en hög byggkostnad vilket kräver en viss exploateringsgrad.

Detaljplanen innebär en förtätning och utveckling av staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service och kollektivtrafik. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger markanvändningen för det aktuella planområdet som Blandad stadsbebyggelse - Övriga mellanstaden. Rekommendationen för dessa delar av staden är att de ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Förutom att bidra till kommunens bostadsförsörjning innebär planförslaget att Björkekärr kan få fler tillgängliga lägenheter, fler BmSS samt ett större kundunderlag för den lokala servicen.

**Synpunkt: Detaljplanen innebär en negativ påverkan på boendemiljön i området.**

***Kommentar:***

De allmänna intressena av att bland annat genom denna detaljplan sörja för kommunens bostadsförsörjning har hög prioritet. De negativa konsekvenserna av detaljplanen, i form av påverkan på utsikt, insyn och skuggning, bedöms som acceptabla. Avståndet mellan det föreslagna bostadshuset och närmaste bostadshus i norr är ca 20 m respektive i söder ca 40 m. Detta avstånd bedöms som tillräckligt för att inte orsaka betydande olägenhet för boende i befintliga hus. Den skuggstudie som tagits fram inför samrådet visar att påverkan av den föreslagna bebyggelsen vad gäller antal soltimmar för närliggande hus är liten.

**Synpunkt: Detaljplanen skadar naturvärden och påverkar upplevelsen av Stabbeparken.**

***Kommentar:***

Detaljplaneförslaget medger en komplettering med bostäder i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget, då den inhägnade yta som är tänkt att bli bostadsgård redan idag är planlagd som kvartermark för bostäder eller förskola och därmed inte avsett som allmänt tillgänglig. Planområdets utbredning har anpassats för att minimera påverkan på Stabbeparkens ytor. Träden öster om planområdet, i Stabbeparken, får inte påverkas negativt av planens genomförande. Avsikten är att bevara så många träd som möjligt, men ett antal träd kommer behöva tas ner. Exakt vilka får avgöras i genomförandeskedet.

Upplevelsen av Stabbeparkens rumslighet påverkas, dock är den föreslagna bostadsgården inte helt slutet mot Stabbeparken, och BmSS-byggnadens lägre höjd bedöms ge en mjuk övergång mot parken. Tillgången till park och grönområden i Björkekärr bedöms även efter planförslagets genomförande som god.

De träd som troligen behöver tas ned vid gångvägen, avses ersättas enligt en bedömning enligt Göteborgs stads riktlinjer för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster. Entrén till Stabbeparken från Stabbegatan ska förtydligas genom stadens förstärkningsåtgärder för grönstruktur.



## **Synpunkt: Detaljplanen leder till ökad trafik och brist på parkering.**

### **Kommentar:**

Detaljplanen innebär en möjlighet att bygga cirka 42 bostäder. Detta bedöms inte bidra till en problematisk ökning av biltrafiken i området. Parkering för de tillkommande bostäderna ska anordnas i garage under hus och gård, samt en-två parkeringsplatser på kvarteretsmarken framför huset. Ingen befintlig parkering ianspråkats för den föreslagna byggnationen. Gångvägen in till Stabbeparken får inte trafikeras av bilar.

## **Sakägare**

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Kommentarer finns i huvudsak samlade i kapitlet ovan.

### **16. Riksbyggen BRF Göteborgshus 20, Sävenäs 111:1**

- Takhöjden på den föreslagna byggnaden är högre än befintligt hus. Gör att den nya byggnaden ser för kompakt ut.
- 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 dem som har balkonger längst ner.
- Den luftiga och naturnära utsikten kommer också att försämrats för de boende på Stabbegatan 39-43.
- Björkekärrens kännetecken är närheten till naturen och med träd och buskar intill knuten. Denna nya byggnad förstör lite av det intrycket.
- Gångvägen till Stabbeparken blir delvis skyddad av den nya byggnaden och blir det eventuellt biltrafik där för åtkomst till den nya byggnaden och boendet.
- Biltrafiken kommer att öka.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **17. Boende på Stabbegatan 109**

Det saknas i dagsläget ett mkt stort antal parkeringsplatser i hela området. Att förtäta befintlig byggnation utan att erbjuda fler parkeringar kommer öka trafiken på denna gata.

Ytan är en grönyta bakom skolan där många äldre promenerar med sina hundar, barn leker i parken etc. Förslaget är inte genomtänkt och logistiken avseende transporter brister. Att bygga ett hus med stora behov av transporter i parken är

inte genomtänkt då boendemiljön försämras, förtätas och skapar mer ljud och buller.

### **18. Boende på Stabbegatan 43**

Jag motsätter mig i det grövsta detta förslag! Ett höghus på den plats som är markerad är ett vedervärdigt förslag. Man behöver inte bygga bort alla gröna fläckar i Göteborg och lite luftigt varstans vore trevligt! Så gör om och gör rätt.. släng detta förslag/planer i papperskorgen! Aldrig i livet att jag går med på detta!

### **19. Bostadsrättsinnehavare på Stabbegatan 39**

Har sett hur man förtätar runt om i Göteborg och tänkt att vem vill bo så. Du kan ju hälsa/ta i hand på grannen när du sitter på balkongen så tätt är det på vissa håll.

Till min fasa ser jag nu att ni ska trycka in ett hus i vårt fina område, vilket jag inte förstår hur ni tänker. Vi har ju köpt våra lägenheter utifrån att vi vill ha lite luft och grönt omkring oss. Få ett hus så tätt inpå är det väl ingen som vill ha. Om det absolut ska byggas så borde ju huset inte vara så högt och ligga längre ner mot de provisoriska barackerna som fortfarande står kvar fast Rosendalskolan är färdigbyggd. Där finns gott om plats och då kunde det tänkta huset sluta någonstans där det gamla minde byggnaden står idag (som ska rivas). Det skulle påverka nuvarande bostäder på ett mindre störande sätt. Gör om och gör rätt annars får ni många runtomkring som kommer att motarbeta detta förslag!

### **20. Boende på Stabbegatan 23**

Jag anser att nybygget mellan Stabbeparken och gångvägen blir en alldeles för stor förtätning och inkräktar på våran fria ljusa yta.

Själva grönområdet utanför fönstren blir med nuvarande förslag väldigt rumphugget.

Grönområden vid bostäder i storstadsområdena är idag en förutsättning för en mänsklig boendemiljö.

### **21. Bostadsrättsinnehavare 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 intill Stabbegatan 39-43 för att passa in i det som var och fortfarande är 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) 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.

Jag hoppas att dessa synpunkter tas emot med hänsyn och förståelse över hur chockartat det är att få sin boendemiljö förstörd genom er planer.

## **22. Bostadsrättsinnehavare på Stabbegatan 41**

Vi köpte bostadsrätt på Stabbegatan i oktober 2021, och flyttade in i januari 2022. Vi föll för detta område precis för att det finns så mycket luft, natur, och fria ytor omkring, och vi njuter av det varje dag.

Vi är väldigt emot ett potentiellt byggeri på Stabbegatan:

För oss personligt 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, visar att detta byggeri vill komma ta mycket ljus. För våra grannar på 1a och 2a våning, kommer det vara mycket sämre med ett sånt byggeri och det kommer skugga mycket för eftermiddags- och kvällssol.

Byggnader runt oss är alla byggd i 3 våningar. Det verkar onödigt att planera ett 5v. högt bygge när allt omkring är i 3v., Och det kommer störa kontinuiteten 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 lokation att det var långt till andre 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 ett pågående byggeri precis utanför fönstret skulle störa riktigt mycket.

Stabbegatan-områdets karaktär skulle bli störd av ny-byggs karaktär.

## **23. Bostadsrättsinnehavare på Stabbegatan 43**

Bor mittemot huset som ska byggas och är inte jätteglad över att få ett hus på 5 våningar som utsikt istället för en "park" som det är idag.

Bygget kommer innebära mer insyn, samt sämre utsikt. Även att det blir mer skugga på balkongen än vad jag har idag (även om det bara rör sig om nån enstaka timme på sommaren.)

Undrar även hur bygget påverkar värdet på min lägenhet? Vore inte roligt om värdet går ner pga detta.

Skulle uppskatta om huset inte byggdes överhuvudtaget.

Och om det byggs så bygg inte fem våningar utan, håll det till tre fyra våningar som resten av husen i området

#### **24. Boende på Stabbegatan 27**

Under tid för offentligt möte/öppet hus den 22/11 på stadsbyggnadskontoret försökte jag få information hur man förhåller sig till befintliga träd som nu finns på den plats där planerna är skall bli en gård. Stämmer det att det ännu inte är bestämt?

För oss som bor i husen finns en rad träd vi upplever ovärderliga. Där finns en Lönn, två almar och ett par aspar. Almarna är högre än husen – tittar upp och går att se även om man befinner sig på andra sidan huset, som en hälsning! De höga träden reflekterar solljus. Vi kan se solnedgången i almen, även från fönster mot öster, bara för att trädet är så högt. Trädet har utsikt mot väster och solnedgång även om du i lägenheten inte har det!

Förutom de emotionella aspekterna skyddar träden mot insyn och bidrar till svalka; både för barnen som leker under träden och för oss som befinner oss i lägenheterna. Och så är ljudet av vinden i träden och hur det låter när det regnar. Rasslet, suset. Vidare aspfrönas dans. Som att det snöar lapphandskar i april. Alla rörelser och fåglar.

Under det öppna informationsmötet gick det inte att få fram information om hur man ställer sig i relation till träden. Vill med denna synpunkt skicka en vädjan att ni förhåller er till träden och inte låter hugga ner dem för att ge plats åt p-platser.

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

De träd som står längs södra plangränsen nära befintligt bostadshus, två aspar, en alm och en lönn, bedöms kunna stå kvar. En andra alm som står lite längre norrut är mer osäker. Avsikten är att så många av träden som möjligt ska stå kvar, men detaljplanen reglerar inte att träd inte får tas ner.

#### **25. Bostadsrättsinnehavare på Stabbegatan 39**

Jag har nyligen fått ett dödsbo i mina händer och bouppteckningen är inte riktigt klar ännu men lägenheten det gäller är en 1:a med kokvrå på adressen Stabbegatan 39 på våning 2 jag har för avsikt att ta över när allt är klart.

I denna lägenhet så finns det endast 2 st fönster (varav ett mindre i kokvrån) och en (fransk) balkongdörr och de vätter mot sidan som är planerad för den nya huskroppen. Detta är det enda ljusinsläppet som är till lägenheten och med den nya huskroppen så kommer det kännas och bli mindre attraktivt i denna och liknande lägenheter. Trots avståndet som redovisas, som i verkligheten inte känns så stor ändå, och den Skuggstudie som är gjord så kommer det kännas ännu mer instängt än det redan gör i lägenheten idag då den endast har fönster åt ett håll.

När jag var i lägenhet sist så stod jag och tittade ut på det grönområde som finns där idag och tyckte det kändes väldigt trevligt, synd att förstöra den känslan tycker jag.

Skulle även kunna tänka mig att värdet på lägenhet kan minska när en del av utsikten över ett grönområde tas bort för att istället titta rakt in i en ny huskropp som dessutom är högre än de befintliga omkringliggande huskropparna.

## **26. Bostadsrättsinnehavare på Stabbegatan 33**

Den föreslagna planen att bygga ett 5 våningshus i anknytning till den bostad jag har idag kommer avsevärt att försämra livskvalitén för alla boende på Stabbegatan på nr 31-35.

Då lägenheterna har sina balkonger mot den planerade byggnationen kommer det; Dels att ta bort den lilla morgonsol som idag finns på balkongerna, Dels att ta bort den lilla utsikt som finns idag.

Övrigt; Efter den försämring av utsikten som uppförande av baracker som ”tillfälligt” skulle användas vid ombyggnationen av Rosendalsskolan, men fortfarande står kvar får vi som bor på Stabbegatan på nr 31-35 en fängelseliknande utemiljö.

## **Övriga**

### **27. Boende på Björkekärrsgatan**

Jag tycker att det är en dålig ide att ta bort yta för lekplats för barnen som går på skolan jämte skola & förskolan. Det är en pulkabacke på vintern och på sommaren är det mycket aktiviteter där. Gör om och tänk om.

### **28. Boende på Lådämnesgatan**

Jag ber er, se till att de är i samma stil som resten av 50-tals husen i området och att parkeringar räcker. Annars emigrerar jag till Ulan Bator.

## **Ändringar**

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

Utöver mindre justeringar och förtydliganden föreslås följande:

- Bestämmelse införs för huvudbyggnad att tak ska vara av rött tegel med kupiga takpannor.
- Bestämmelse införs om fördröjning av skyfallsvatten, för att inte försämra förhållanden nedströms.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Fredrik Söderberg  
Planarkitekt

## *Bilagor*

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

# Sändlista

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

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd.

Fastighetsnämnden/kontoret

Grundskoleförvaltningen

Göteborgs Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborgs Energi Gasnät AB

Göteborgs Energi GothNet AB

Göteborgs Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Lokalnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/  
Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Nämnden för funktionsstöd

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret,  
Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 02,  
Socialnämnden/förvaltningen  
Centrum

Trafiknämnden/kontoret

## **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  
(tidigare HSO; Handikappfören.  
Samarbetsorgan)

Naturskyddsfören. i Gbg



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum  
2022-11-29

Diarienummer  
47379-2022

Göteborgs kommun  
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

## Förslag till detaljplan för bostäder vid Stabbegatan i Göteborg kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2022 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Detaljplanen möjliggör en bostadkomplettering inom befintligt bostadsområde. Länsstyrelse bedömer att detaljplanen är väl genomarbetad. Befintliga kulturmiljöer och grönstråk har utretts och fått genomslag i detaljplanen.

Till granskningen behöver mindre kompletteringar gällande riksintresse för vattenförsörjning och konsekvenserna vid ett skyfall göras.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör skyfall och riksintresse för vattenförsörjning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Riksintresse

Planområdet är beläget inom område som är utpekad som intresseområde till riksintresse vattenförsörjning enligt 3 kap § 8 Miljöbalken. Ni behöver samråda med Kretslopp och Vatten som kan bedöma risken för påverkan. Till granskningen behöver det framgå av planbeskrivningen att ni bedömer att riksintresset inte skadas av planförslaget. Detta är extra viktigt då det i området finns påvisade markföroreningar.



## Hälsa och säkerhet

### Skyfall

Slutsatsen i dagvattenutredningen är att med föreslagna åtgärder kan planen genomföras enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering. Sammanfattningsvis innefattar det höjdsättning av färdigt golv till minst 20 centimeter ovan maximal vattenyta för att inte skada bebyggelsen, höjdsättning av byggnaders entréer med särskilt fokus på det underjordiska garaget och höjdsättning för att säkerställa framkomligheten genom att avleda vattnet i sydöstlig riktning. Ni gör samtidigt bedömningen att inga större risker med tanke på skyfall har påvisats inom området. Är höjdsättning en förutsättning för att hantera de risker som skyfall för med sig enligt dagvattenutredningen behöver det konkretiseras och fastställas i detaljplanen.

Det saknas en beskrivning av hur de tillkommande hårdgjorda ytorna påverkar avrinningen mot närliggande områden vid skyfall och huruvida planens genomförande medför försämrade förutsättningar nedströms. Detta behöver kompletteras till granskningen.

## Råd enligt PBL och MB

### Kulturmiljö

Planområdet berör en kulturhistoriskt värdefull miljö som är utpekad i kommunens bevarandeprogram. En omfattande kulturmiljöutredning har tagits fram som beskriver den arkitektoniska karaktären och uttrycken inom området. Byggnaderna i området är omsorgsfullt byggda och bedöms som tidstypiska med höga kulturhistoriska värden.

Ni anger att stor vikt behöver läggas på utformningen och inordningen i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Länsstyrelsen anser att det kan bli tydligare att det är den befintliga byggnadens övergripande karaktär som ska vara utgångspunkt för utformningen av den tillkommande byggnaden.

Regleringen av fönstersättningen och storleken på fönsterytan saknas. För att den nya byggnaden arkitektoniskt ska inordna sig i den övergripande kulturmiljökaraktären är det viktigt med val av fönstertyp och placering av fönster.

Planbestämmelsen flanger att byggnaden ska utformas med valmat sadeltak men en styrande bestämmelse om val av takmaterial anges inte. Byggnaderna i området har taktäckning med tegel. Den tillkommande byggnaden bör ha taktäckning som harmonierar med befintliga byggnader i området.

Planbestämmelsen f3 anger att fasad ska utformas med rött tegel. För att säkerställa att den nya byggnadens fasadtegel samspelar med tegel på befintlig byggnad bör val av fasadtegel göras i samråd med antikvarisk sakkunnig.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Torun Signer, för frågor på telefon 010-2244255 eller via e-post [torun.signer@lansstyrelsen.se](mailto:torun.signer@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 47379-2022 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.

## Kopia till

Länsstyrelsen Funktionschef Plan och Bygg  
Länsstyrelsen Miljöskyddsavdelning  
Länsstyrelsen Vattenavdelning  
Länsstyrelsen Samhällsavdelning