



## Utveckling av grunderna för överklagande i mål P 10951-19 angående detaljplan för bostäder vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborgs kommun

### Yrkande

Göteborg stad (Staden) yrkar i första hand att Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd och därefter, med ändring av Mark- och miljödomstolens dom i mål P 1556-18, fastställer fullmäktiges antagandebeslut i sin helhet så att detaljplanen vinner laga kraft.

I andra hand yrkar Staden att Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd och fastställer detaljplanen med de ändringar som Staden medger, se bilaga 1.

### *Grunder och omständigheter för överklagandet*

#### Prövningstillstånd

Enligt Staden föreligger skäl för prövningstillstånd både vad gäller bedömning av vilken omgivningspåverkan som detaljplanen medför och vad man som enskild kan förvänta sig vid planerad förtätning inom bebyggt område. Det finns alltså anledning att betvivla riktigheten av det slut som Mark- och miljödomstolen har kommit till, särskilt då domstolen har missbedömt avgörande utredningsmaterial. I synnerhet ifrågasätter Staden domstolens bedömning av solstudierna. Det går inte heller utan att prövningstillstånd meddelas att bedöma riktigheten av det domslut som tingsrätten har kommit fram till. Det är också av särskild vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt. Det finns även med hänsyn till rättsfrågorna i målet synnerliga skäl för prövning av ärendet.

I yttrandet utvecklas omständigheterna som ger skäl för prövningstillstånd. Förutom detta yttrande återoppar Staden planhandlingarna i ärendet och yttranden till Mark- och miljödomstolen daterade 2018-10-22 och 2019-08-13.

### Mark- och miljödomstolens bedömning och Stadens inställning

Inledningsvis konstaterar Staden att Mark- och miljödomstolen accepterat flera av de lösningar som framgår av planförslaget.

Mark- och miljödomstolen anser dock att den planerade bebyggelsen kommer att medföra en betydande skuggning på befintlig bebyggelse på såväl fastigheten Bö 9:9 som på fastigheten Bö 80:7 under en stor del av året och även ett betydande bortfall av utblickar. Med anledning av områdets läge och beskaffenhet har inte heller dessa fastighetsägare haft anledning att förvänta sig att ny bebyggelse skulle innebära dessa olägenheter.

Mark- och miljödomstolen anser vidare att vad klagandena anfört om utemiljö och rekreationsytor sammanfattningsvis i sig inte är ett skäl att upphäva detaljplanen. Emellertid anser domstolen att den ökade exploateringen som detaljplanen medger på gården innebär sådana förändringar som bör vägas in vid bedömningen av planens påverkan på områdets karaktär.

Mark- och miljödomstolen finner också att detaljplanen är tämligen komplicerad att förstå och att del av det informationsmaterial som använts i samband med samråd och utställning har varit missvisande. Eftersom illustrationsmaterial inte är juridiskt bindande är inte nämnda brister i sig tillräckliga skäl att upphäva planen. Vid en samlad bedömning tar domstolen dock upp dessa faktorer som stöd för att planen ska upphävas. Även den ändring av byggrätten i södra delen av planområdet som innebär att byggrätten flyttas längre bort från fastigheten Bö 9:9 har domstolen vägt in vid den samlade bedömningen.

Staden motsätter sig domstolens bedömning att det finns skäl att upphäva detaljplanen. Skälen till detta anges nedan. Som en inledande kommentar vill Staden påpeka att domen både är otydlig och innehåller generaliseringar som domar från mark- och miljödomstolen vanligtvis inte har. Det har i många avseende varit svårt att förstå vad domstolen menar och Staden känner inte heller igen beskrivningar av planområdet.

### ***Grunder och sakomständigheter***

#### Planerad stadsutveckling inom staden och för Prästgårdsängen

Efterfrågan på bostäder i Göteborg är mycket stor. Många vill bo och arbeta i Göteborg och prognoserna pekar mot 150 000 nya invånare fram till år 2035. Av utbyggnadsstrategin för Göteborg 2035 från år 2014 (se bilaga 2 till Stadens yttrande daterad 2018-10-22) framgår att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. Det innebär att kompletteringsbebyggelse är prioriterad innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Aktuell detaljplan är framtagen och antagen enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. De planmässiga förhållandena framgår av planhandlingarna. Av dessa kan man utläsa att planområdet är beläget längs med Danska Vägen i stadsdelarna Bö och Lunden. Fågelvägen är det ungefär 2 km till centralstationen. Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Lämplig användning är bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Enligt översiktsplanen tillhör området "mellanstaden", vars strategi är att "komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygga i första hand på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta tillvara värdefulla grönområden och stråk samt skapa goda möjligheter att gå och cykla".

Planförslaget medger centrumändamål och möjliggör cirka 440 bostäder fördelade på flera byggnader. I området finns det god tillgång till infrastruktur.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner och stadens utbyggnadsstrategi för mellanstaden. Ett planprogram har tagits fram för att pröva förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse. Angränsande till planområdet finns blandad bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus. I närområdet pågår ett flertal detaljplaner som möjliggör ytterligare fler bostäder. Andra detaljplaner i närområdet har redan vunnit laga kraft och nya bostäder uppförs eller har redan tagits i bruk, se bilaga 2. Detta visar att staden växer och att det pågår en förtätning även inom den del av staden som Prästgårdsängen tillhör.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan kan det på intet sätt vara oväntat för de boende att området kan komma att förtätas. Förtätning är en övergripande stadsomvandlingsprincip som gäller för staden och övriga större städer.

Det är en viktig principiell fråga, och därmed skäl för prövningstillstånd, om Staden kan förtäta befintliga områden i den omfattning som man har räknat med i översiktsplanen och i utbyggnadsstrategin för Göteborg.

### ***Planhandlingarna och tydlighetskravet***

Domstolen anser att planhandlingarna är svåra att förstå och att det funnits brister i illustrationsmaterialet. Detta verkar av domskälen särskilt gälla för den södra delen av planområdet. Staden delar inte den bedömningen utan anser att den avsedda regleringen tydligt framgår av planhandlingarna.

Planarbetet har pågått under en längre tid och det är naturligt att planförslaget utvecklas under tiden, vilket innebär att såväl illustrationer som andra handlingar ändras. Detta är den planprocess som framgår av ÄPBL.

Detaljplanen är flexibel och möjliggör byggnation på flera sätt. Byggrätten begränsas på marken och av tillåten höjd samt nyttjandegrad. I den södra delen av planområdet kan antingen en lägre, bredare byggnad uppföras eller så kan tillåten höjd utnyttjas fullt ut, vilket innebär att byggnaden kommer att vara högre och

smalare. Utredningsmaterial i form av exempelvis solstudier utgår från största möjliga volym för att visa vilken omgivningspåverkan en utbyggnad medför. För att hindra eventuell olägenhet i form av insyn och skuggning finns det planbestämmelser som reglerar fönstersättning och placering av byggnader i förhållande till angränsande bebyggelse (se exempelvis bestämmelsen v8). Vad som av enskilda har uppfattats som eventuella otydligheter i illustrationer har också förklarats och bemötts löpande under planarbetet.

I Stadens yttrande till mark- och miljödomstolen, daterad 2018-10-22, s 10, visas exempel på hur den nya byggrätten i den södra delen av planområdet skulle kunna uppföras. Av praxis framgår vidare att vid en flexibel detaljplan får eventuell olägenhet slutligt prövas i samband med bygglov. Här hänvisar Staden särskilt till Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål P 2962-19 från 2019-08-29 gällande detaljplan i Svenljunga, mål P 9601-14 från 2015-05-06 gällande bygglov i Täby, mål P 3101-17 från 2018-06-20 gällande detaljplan i Krokomb och mål P 8568-18 från 2019-10-07 gällande detaljplan i Solna samt Mark- och miljödomstolen i Umeås avgörande i mål P 160-19 från 2019-11-14 gällande detaljplan i Kalix (avgörandet är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen).

### *Utemiljö, grönska och påverkan på områdets karaktär*

Domstolen konstaterar att genomförandet av detaljplanen medför att delar av gården tas i anspråk för ny bebyggelse och nya funktioner. Befintliga rekreations- och friytor kommer därmed att minskas och förändras. Den närbelägna Lundenskogen kan inte likställas med den gård som idag finns inom Prästgårdsängen. Domstolen anger vidare att vad klaganden anfört om utemiljö och rekreationsytor i sig inte är ett skäl att häva planen. Emellertid anser domstolen att den ökade exploateringen som planen medger på gården innebär sådana förändringar som bör vägas in vid bedömningen av planens påverkan på områdets karaktär. Enligt domstolen kommer det att innebära att den nu genomtänkta strukturen med byggnaders placering och väl fungerande rekreationsområden omintetgörs. Domstolen finner vidare att inte tillräcklig hänsyn har tagits till områdets karaktär och förhållandena på orten och hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens dom från den 18 februari 2019 i mål P 2029-18 gällande detaljplan i Alingsås.

Staden menar att domstolen tolkat Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 2029-18 för snävt och därmed kommit till en felaktig slutsats. Det är svårt att förstå hur domstolen har resonerat i förhållande till aktuell detaljplan. Avgörandet i Alingsås talar enligt Staden till vår fördel, särskilt då toleransnivån gällande olägenhet borde vara högre i Göteborg. Staden anser att föreslagen exploatering är väl anpassad till omgivningen och inte är av sådan hög grad att det finns skäl att väga in den i beslutet att upphäva detaljplanen.

Vad det gäller krav på grönska saknar den nu gällande stadsplanen för området sådana bestämmelser. Idag består friytor till stor del av hårdgjorda ytor,



planteringar med mindre buskar, träd och några större gräsytor. Under mark finns ett större garage. Att stora ytor redan är hårdgjorda framgår tydligt av domstolens protokoll från syn och sammanträdet, aktbilaga 70 i målet. En utbyggnad enligt planförslaget innebär att det fortfarande kommer att finnas kvar stora friytor för rekreation och utevistelse. Gårdsytan kommer att vara ungefär 13 000 kvm om all tillkommande bebyggelse uppförs. Plats för lek säkerställs genom planbestämmelse i både norra och södra delen av planområdet. Genom att införa bestämmelser om markens anordnande säkerställer Staden vidare att vissa träd ska bevaras, att det krävs marklov för schaktning och att byggnaden mot Danska Vägen ska ha vegetation på fasaden. Området kommer att upplevas grönare efter ett plangenomförande.

När det gäller utemiljön har en soltimestudie tagits fram till detta yttrande, se bilaga 3. Studien visar planförslagets påverkan när det gäller direkt solljus på mark. Av studien framgår att friytor och övriga vistelseytor inom planområdet kommer att fortsatt ha en god tillgång till direkt solljus om bebyggelsen byggs ut enligt planförslaget. Soltimestudien visar också att omgivningen utanför planområdet endast påverkas marginellt av föreslagen bebyggelse.

Under planarbetet har Staden tagit hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden, områdets karaktär och förhållandena på orten. Området tål förslagen exploateringsgrad och tillkommande byggrätters placering är anpassade till befintliga byggnader, såväl inom som utanför planområdet. De värden som behöver skyddas inom planområdet har beaktats och säkerställts genom att införa planbestämmelser som reglerar grönska, varsamhet, skydd och rivningsförbud. Det är alltså fråga om omfattande bestämmelser för att säkerställa god miljö. Domstolen har således dragit en felaktig slutsats angående detaljplanens negativa påverkan på gårdar och omgivningen.

### ***Skuggning, insyn och utblick***

Domstolen har funnit att ett genomförande av planförslaget innebär en förtätning som medför att ljus- och siktförhållanden i lägenheter med fönster mot gården kommer att försämrats på ett påtagligt sätt. För framför allt gavellägenheterna mot de nya punkthusen på gården samt de enkelsidiga lägenheterna med fönster mot gården anser domstolen att försämringen blir betydande. Inom planområdet består försämringen, enligt domstolen, främst av minskat ljusinsläpp men också av insyn.

För fastigheter utanför planområdet finner domstolen att den nya byggnaden kommer att medföra en betydande skuggning en större del av året samt även ett betydande bortfall av utblick för såväl fastigheten B0 9:9 som på fastigheten B0 80:7. Med anledning av områdets läge och beskaffenhet anser domstolen vidare att fastighetsägarna av B0 80:7 och B0 9:9 inte heller kan anses haft anledning att förvänta sig att ny bebyggelse skulle innebära dessa olägenheter. Här hänvisar

domstolen till Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 9683-12 från 2013-08-23 gällande en detaljplan i Stockholm.

Staden anser inledningsvis att förutsättningarna i aktuellt planärende inte är likvärdiga med dem i Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 9683-12. Det är därmed fel av domstolen att använda slutsatsen i målet som grund för att upphäva detaljplanen för Prästgårdsängen. Detaljplanen i mål P 9683-12 möjliggjorde bland annat bostads- och centrumändamål i Mariehäll i Stockholms kommun. Den del av planområdet, som efter medgivande från Stockholms kommun upphävdes, låg syd/sydost om klagandens fastighet och medgav ett nio våningar högt punkthus. Utredningen visade att ett uppförande av nio våningsbyggnaden hade inneburit att en betydande skuggpåverkan under en stor del av året och även ett betydande bortfall av utblickar för de klagande i Mariehäll. Det går inte att jämställa förhållandena i dessa ärende. Återigen upprepar domstolen en rättsfallstolkning som Staden inte delar.

#### Skuggning för fastigheterna Bö 9:9 och Bö 80:7

Fastigheterna Bö 80:7 och Bö 9:9 är belägna väster och söder om planområdet, till skillnad mot klaganden i Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 9683-12 där väderstrecksförhållandet var det motsatta.

Domstolen verkar ha missförstått såväl väderstrecksförhållandena som solstudierna för detaljplanen för Prästgårdsängen och därmed felaktigt kommit till slutsatsen att skuggpåverkan är en betydande olägenhet som medför att detaljplanen ska upphävas. Av ”Solstudie Prästgårdsängen – Del 1” framgår att föreslagen bebyggelse knappast alls kommer att påverka omgivningen. Detta gäller såväl inom som utanför detaljplaneområdet. Befintliga byggnader skuggar däremot till en viss grad den planerade bebyggelsen.

Planerad bebyggelses påverkan på fastigheterna Bö 80:7 och Bö 9:9 av Solstudie Prästgårdsängen-Del 1 går endast att urskilja genom att fastigheten Bö 80:7 får en viss skuggpåverkan i trädgården kl. 0900 i mars och september.

Då frågan om skuggpåverkan var viktig under planarbetet togs ytterligare en studie fram, ”Kompletterande Solstudie Prästgårdsgatan 2017-11-27”. Solstudien är omfattande och redovisar alla månader under året. Denna studie har till detta yttrande kompletterats på så sätt att fastigheterna Bö 80:7 och Bö 9:9 har markerats så att byggnaderna enkelt går att urskilja, se bilaga 4. Kompletteringen medför ingen ändring i sak, utan visar endast att domstolen måste ha grovt missuppfattat studien för att komma till slutsatsen att föreslagen byggnad kommer att medföra ”en betydande skuggning en större del av året”. Av studien framgår tydligt att föreslagen bebyggelse knappast har någon påverkan alls på omkringliggande bebyggelse. Den marginella skuggning som kan uppstå är inte heller av sådan grad att den kan anses vara en betydande olägenhet så som domstolen menar.

För fastigheten Bö 9:9 är påverkan av skuggning obefintlig eller i vart fall marginell. Det går inte att utläsa annat än att det är den befintliga kontorsbyggnaden nordost och övrig omgivande bebyggelse som skuggar fastigheten Bö 9:9. Ett genomförande enligt föreslagen detaljplan ändrar inte förutsättningarna i den delen.

När det gäller fastigheten Bö 80:7 skuggas delar av deras fasad av planerad bebyggelse kl. 0800 i februari, mars, september och oktober. En timma senare, vid 9-tiden, är byggnaden inte längre skuggad. Den delen av tomten på Bö 80:7 som är vänd mot Danska Vägen skuggas dock ytterligare någon timma under ett par månader per år. På den delen av tomten finns stora träd och av bilaga 5 framgår att det finns uteplats iordningställd på den södra delen av tomten. Uteplatsen berörs inte alls av skuggning från planförslagets bebyggelse.

Domstolen har således tolkat avgörande utredningsmaterial i planärendet fel. Detta innebär att deras bedömning att föreslagen bebyggelse medför "en betydande skuggning en större del av året" saknar grund och ska inte utgöra skäl för att upphäva detaljplanen. Den felaktiga tolkningen innebär att det finns skäl för att meddela prövningstillstånd så att det blir möjligt att bedöma riktigheten av det meddelade domslutet. Förhållandena är avsevärt bättre än vad domstolen kommit fram till, vilket talar för att detaljplanen ska fastställas.

#### Insyn och utblick från Bö 80:7 och Bö 9:9

Avstånd mellan byggnad på fastigheten Bö 80:7 och tillkommande bebyggelse på andra sidan Danska Vägen kommer att vara 37,5 meter, se bilaga 6. Idag finns ett fåtal träd på den plats där flerbostadshuset inom södra delen av planområdet ska uppföras. Dessa träd kommer att behöva tas ned, vilket innebär att utblicken från fastigheten Bö 80:7 kommer att förändras. Den ändrade utblicken kan dock knappast anses vara en betydande olägenhet. Särskilt då det av bilaga 5 och av protokollet från domstolens sammanträde och syn, aktbilaga 70 i målet, sid 19 foto 4, framgår att fastigheten Bö 80:7 har en häck mot Danska Vägen och ett flertal träd på den delen av tomten som bidrar till att bevara utblicken och minska eventuell insyn. Uteplats på den södra delen av Bö 80:7 kommer ligga ungefär 40-50 meter från det flerbostadshus som detaljplanen möjliggör. Då tomten på fastigheten Bö 80:7 är stor finns det alternativa ytor för uteplatser som kan vara helt skyddade från insyn från tillkommande bebyggelse.

För fastigheten Bö 9:9 kommer föreslagen bebyggelse inte medföra ökad skuggpåverkan men det kommer att bli möjligt att uppföra en byggnad 4,5 m från deras fastighetsgräns. Byggrätten är snedställd parallellt med deras fastighetsgräns. Det är inte troligt att den nya byggnaden kommer att ha det sneda utförandet då det är kostsamt att bygga så och det ger inte heller någon god boendemiljö. Det är troligare att gaveln på den nya byggnaden istället kommer att "trappas", så att det blir möjligt att placera fönster mot Danska Vägen. Avstånden mellan byggnaden på Bö 9:9 och föreslagen byggrätt är 13,7 meter, se bilaga 6. Mellan fastigheten Bö 9:9 och aktuellt planområdet finns idag ett högt plank som

är möjligt att ha kvar även vid ett genomförande av planen. Byggnaden på fastigheten Bö 9:9 har flest fönster mot söder, från aktuellt planområde. Mot norr, dvs mot planområdet, har byggnaden endast ett fåtal fönster. Detta talar för att risken för insyn är liten och att utblicken endast kommer ändras från ett eller ett par rum, vilket enligt Staden får anses vara acceptabelt i en tätort.

Då föreslagen detaljplan är flexibel kommer såväl byggnadernas som fönsters placering enligt gällande praxis slutligt prövas i bygglovet så att ny bebyggelse inte medför någon betydande olägenhet för omgivningen. Staden hänvisar i den delen till följande avgöranden Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål P 2962-19 från 2019-08-29 gällande detaljplan i Svenljunga och mål P 9601-14 från 2015-05-06 gällande bygglov i Täby.

#### Skuggning, insyn, utblick och ljusinsläpp för befintliga lägenheter inom planområdet

Staden delar inte domstolens bedömning att de enkelsidiga lägenheterna inom planområdet med fönster mot gården kommer att få betydande olägenhet i form av minskat ljusinsläpp och ökad insyn.

Avstånden mellan befintliga flerbostadshus är idag ca 27 meter i norr och 45 meter i söder. Föreslagen bygggrätt på gavlarna på de två byggnaderna i östra delen av planområdet kommer att innebära att avståndet minskas till 22,7 meter i norr och 32,3 meter i söder, se bilaga 6. Befintliga lägenheter kommer endast under någon enstaka timma vid vårdagjämningen att skuggas av tillkommande bebyggelse. För flera av de enkelsidiga lägenheterna mot gården kommer det bli möjligt att uppföra balkonger, vilket får anses vara en förbättring som ytterligare höjer boendekvaliteten.

Då avstånden mellan befintliga byggnader och förslagen bygggrätt fortsatt är stora bedömer Staden att olägenheten av eventuell insyn eller förändrad utblick inte att anses som betydande. Som stöd för detta hänvisar Staden till Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 1327-19 från 2019-11-13 gällande en detaljplan i Örebro. Där fann Mark- och miljööverdomstolen att ett avstånd på 8 till 11 meter mellan tillkommande och befintlig bebyggelse inte ensamt var att beakta som en betydande olägenhet. I detaljplanen för Prästgårdsängen är avstånden betydligt längre, mellan 22,7 och 32,3 meter, se bilaga 6, vilket enligt Staden styrker att eventuell olägenhet av insyn, minskat dagsljusinsläpp eller förändrad utblick inte heller är att betrakta som betydande olägenhet i denna detaljplan utan något som den enskilda i en tätort kan få tåla.

Vid en tillbyggnad på skivhusens gavlar kommer sammanlagt 16 lägenheter att få ett fönster igensatt. Detta gäller hyreslägenheterna i trapphus 13 och 15. Det innebär att utblicken kommer att förändras, men inte på ett sådant sätt att det kan anses vara en betydande olägenhet. Planlösningar där lägenheter har färre fönster är också vanligt förekommande i området och överensstämmer således med befintliga bebyggelseförhållanden, se bilaga 7 över redovisad lägenhetslösning inom området.



Boverkets byggregler (BBR) reglerar dagsljus vid nybyggnation. För befintliga lägenheter finns inte något regelverk som stöd att bedöma eventuell olägenhet av minskat ljusinsläpp i lägenheterna men Staden anser att BBR angående dagsljus skulle kunna ge en viss vägledning i frågan. En kompletterande utredning har därför tagits fram för att visa planförslagets påverkan på berörda lägenheter, se Dagsljusstudie bilaga 8.

I trapphus 13 klarar samtliga lägenheter dagljuskravet. Det är endast en lägenhet längst ner, nummer 1311, som tangerar att inte klara dagsljusfaktorn efter tillbyggnad. Eftersom det gäller endast ett rum och dagsljusfaktorn blir 0.98 % istället för 1% som BBR anger anser Staden att detta är acceptabelt och inom felmarginalen. Hyresgästen som bor i lägenheten har inte heller klagat på detaljplanen.

Av dagsljusstudien framgår att det främst är fem lägenheter i trapphus 15 som får en negativ förändring gällande dagsljusfaktorn vid föreslagen tillbyggnad. Det gäller lägenheterna 1513, 1523, 1533, 1543 och 1553. Lägenheterna kommer dock vid en bedömning av samtliga rum uppfylla BBRs krav på dagsljus.

Ingen av de hyresgäster som idag bor i dessa lägenheter har klagat på detaljplanen. Övriga hyresgäster i trapphus 15 har inte heller klagat på detaljplanen. Detta innebär enligt Staden att frågan om negativ påverkan av igensatta fönster i huvudsak ska prövas mot trapphus 13 där påverkan är acceptabel och endast ett fåtal har överklagat.

Staden noterar att igensättningen av ett fönster i berörda hyreslägenheter i trapphus 13 och 15 är en ändring av boendemiljön som kan behöva hanteras i en hyresrättslig process. I denna del har fastighetsägarna uppgett att det finns en förhandlingsordning och att god sed följs i hyresförhållandena.

#### Väsentlig ändring efter utställning

Domstolen har i sin samlade bedömning tagit hänsyn till ändringen av byggrätten i södra delen av planområdet som gjordes efter utställning och inför antagande. Ändringen bestod i att byggrätten vinklades och flyttades längre ifrån fastighetsgränsen till Bö 9:9. Detta gjordes efter önskemål av fastighetsägarna till Bö 9:9 och ändringen kommunicerades med dem. Ändringen har inte heller någon påtaglig betydelse för sakägare och andra inom området. Staden vidhåller sin bedömning att ändringen inte medför sådan omgivningspåverkan att det behövs en ny utställning.

#### ***Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen***

Mark- och miljödomstolen hävdar att det inte har gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Staden delar inte den bedömningen och anser sig inte heller ha överskridit det handlingsutrymme som ÄPBL ger. Detaljplanen strider vidare inte mot någon rättsregel. Staden menar att i och med antagandet av översiktsplanen har redan en första avvägning gjorts. Därefter har avvägningar mellan olika intressen skett under hela planarbetet, från planprogrammet fram till antagandet. Enskildas intressen har bemötts och redovisats i såväl samrådsredogörelsen som i utställningsutlåtandet. Bebyggelsen har anpassats så att risken för olägenhet i form av skuggning och insyn har minimerats. Den slutliga bedömningen av eventuell olägenhet kommer också att beaktas i bygglovsprövningen. Det är ett mycket stort angeläget allmänt intresse att möjliggöra nya bostäder i Göteborg. Det innebär att enskildas intressen om att helt utesluta en exploatering eller i vart fall minska den till viss del har fått stå tillbaka.

Av såväl översiktsplanen, stadens utbyggnadsstrategi och planprogram framgår det att området är lämpligt för bostäder och att det kan förtätas. Flerbostadshus och exploateringsgraden är inte heller främmande för omgivningen då ett flertal detaljplaner i närheten har liknande volymer. Enskilda har således kunnat förvänta sig föreslagen exploatering när staden växer. Sammantaget är planförslaget väl avvägt mellan olika intressen.

### *Medgivande i andra hand*

I det fall Mark- och miljööverdomstolen finner att Stadens förstahandsyrkande ska avslås medger Staden följande ändringar av detaljplanen (se bilaga 1). Ändringarna gäller den tillkommande byggrätten längs med Danska Vägen i södra delen av planområdet. Staden medger att högsta byggnadshöjd sänks med 5 meter mot Danska Vägen, vilket innebär att ett våningsplan mot gatan försvinner. Vidare medger Staden att byggrätten mot fastigheten Bö 9:9 inte längre är snedställd, längs med fastighetsgränsen, utan vinklas bort från Bö 9:9. Ändringarna medför att nyttjandegraden minskar med 250 BTA. Volym och byggrättens ändring framgår även av bilaga 9 som illustrerar byggnadsvolymer enligt Stadens första- och andrahandsyrkanden.

Bestämmelsen om fönsterplacering ändras inte, vilket innebär att den slutliga bedömningen av eventuell olägenhet av insyn fortfarande ska prövas i bygglovet.

Ovanstående medgivna ändringar kommer inte att medföra någon större förbättring av vare sig skuggning eller direkt solljus på mark för varken Bö 9:9 eller Bö 80:7. Detta då inte heller det förslag som nu är för prövning har sådan negativ påverkan på fastigheterna.

Medgivandet innebär för fastigheten Bö 9:9 att byggrätten flyttas längre ifrån deras tomt, från 13,7 meter till 20,6 meter, se bilaga 6. En sänkning av byggnadshöjden kan medföra att känslan av instängdhet blir mindre och att eventuell risk för insyn minskas ytterligare. För fastigheten Bö 80:7 innebär medgivandet att utblicken fortfarande kommer att förändras från hur den är i dag,

men att den byggnad som uppförs mittemot dem vid Danska Vägen kommer att vara lägre. Den fasad som de kommer att kunna se kan också upplevas vara kortare då den inte längre kan vara snedställd.

### **Avslutning**

Det är ett stort angeläget intresse att det blir möjligt att bygga de 440 bostäder som detaljplanen möjliggör. Detaljplanen är välavvägd och innebär inte någon betydande olägenhet för någon. Detaljplanen uppfyller ÄPBLs krav och innebär att en god bebyggd miljö skapas.

Det är också av mycket stor vikt att staden kan förtäta befintliga områden i den omfattning som man har räknat med i gällande översiktsplanen och i utbyggnadsstrategin för Göteborg.

Det är anmärkningsvärt att domstolen verkar ha missförstått avgörande utredningsmaterial och därefter felaktigt bedömt att planförslaget innebär en betydande olägenhet för omgivningen. Det är inte heller korrekt att det saknats en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Därtill har domstolen gjort en samlad bedömning som till stora delar bygger på felaktiga tolkningar av övrigt planmaterial.

Sammanfattningsvis anser Staden att den överklagade domen ska ändras efter att prövningstillstånd har lämnats så att kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen ska stå fast. I andra hand ska detaljplanen fastställas med de ändringar som Staden medger.

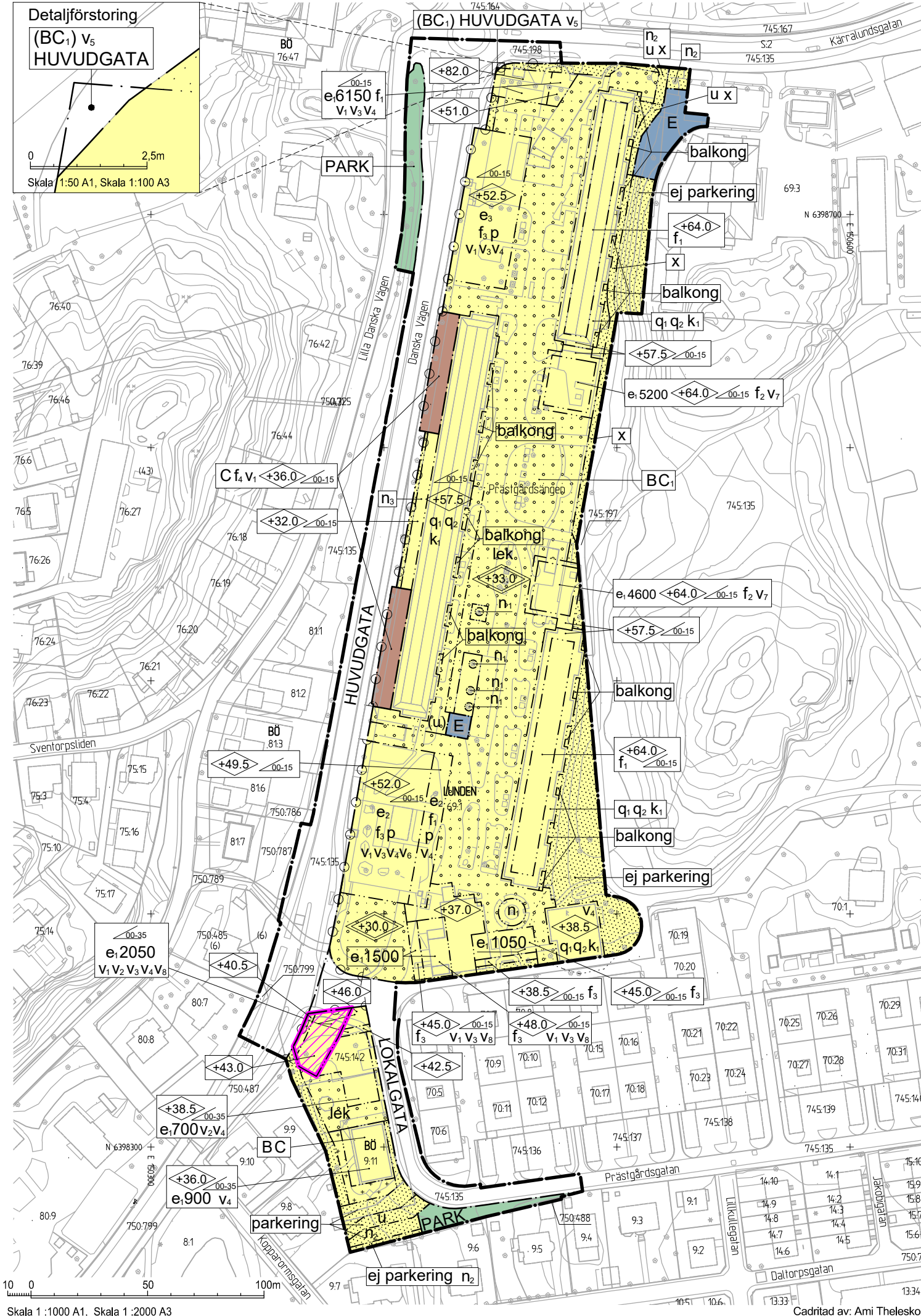
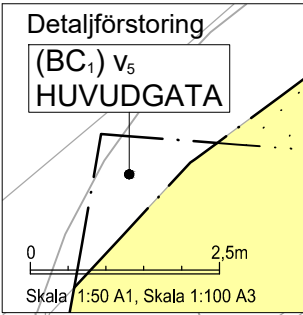
Enligt fullmakt



Sven Boberg  
Chefsjurist stadsbyggnadskontoret

- Bilaga 1, Reviderad plankarta
- Bilaga 2, Bebyggelse i omgivningen av Prästgårdsängen
- Bilaga 3, Soltimmestudie 2019-12-11
- Bilaga 4, Kompletterande solstudie
- Bilaga 5, Ortofoton över Bö 80:7
- Bilaga 6, Avstånd mellan byggrätter
- Bilaga 7, Planlösningar över lägenheter
- Bilaga 8, Dagsljusstudie 2019-12-11
- Bilaga 9, Perspektiv söderifrån 2019-12-11





Skala 1:1000 A1, Skala 1:2000 A3

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

**HUVUDGATA** Trafik mellan områden, som där så anges, får överbyggas med bostäder och centrum ovan våning i gatuplanet

**LOKALGATA** Lokaltrafik

**PARK** Park

**Kvartersmark**

- B** Bostäder
- (BC<sub>1</sub>)** Bostäder och centrum, som där så anges, får byggas över allmän huvudgata ovan våning i gatuplanet
- C** Centrumverksamhet
- C<sub>1</sub>** Centrumverksamhet tillåts enligt sektion nedan
- E** Teknisk anläggning

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- Inga andra byggnader än komplementbyggnader får uppföras
- Marken får endast byggas under med planterbart bjälklag. Utöver angiven högsta nockhöjd får komplementbyggnader till en största sammanlagda byggnadsarea av 800 m<sup>2</sup> på den stora gården och 35 m<sup>2</sup> vardera på de små gårdarna uppföras. Bjälklag ska vara körbart med räddningstjänstens fordon i alla delar där det inte är uppenbart onödigt.

(u) Underjordiska ledningar ska vara tillgängliga från garageplanet

u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik

balkong Balkong får anordnas upp till 20% av fasadens längd med ett maxdjup ut från fasad om 1,5 meter

**UTNYTTJANDEGRAD**

e<sub>0</sub> Största tillåtna bruttoarea i m<sup>2</sup>. Parkeringsanläggning under planterbart bjälklag ska inte räknas in i bruttoarean.

e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad är 500 m<sup>2</sup>. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 1500 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea är 9000 m<sup>2</sup> över källare och parkering under mark. Parkering får anordnas under mark. Källare, verksamhetslokaler och parkeringsanläggning under planterbart bjälklag i anslutning till mark ska inte räknas in i varken byggnadsarean eller bruttoarean.

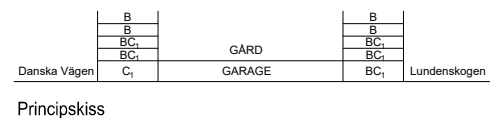
e<sub>2</sub> Största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad är 500 m<sup>2</sup>. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 850 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea är 5200 m<sup>2</sup> över källare och parkering under mark. Parkering får anordnas under mark. Källare, verksamhetslokaler och parkeringsanläggning under planterbart bjälklag i anslutning till mark ska inte räknas in i varken byggnadsarean eller bruttoarean.

**MARKENS ANORDNANDE**

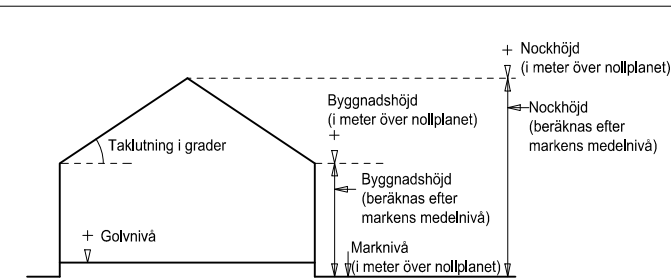
- lek Närlekplats ska anordnas inom området
- n<sub>1</sub> Träd ska bevaras, varsamhet ska iaktas under byggtiden
- n<sub>2</sub> Marklov krävs för schaktning, varsamhet ska iaktas för träden under byggtiden
- n<sub>3</sub> Vägg direkt mot gata ska utföras med fasadvegetation
- parkerings Parkering får anordnas
- ej parkering Parkering får inte anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- p Avstånd mellan byggnader ska vara minst 15,0 meter, undantaget komplementbyggnader med högsta totalhöjd på 4,0 meter
- +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- +0.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- 00-00 Minsta resp. största taklutning i grader
- v<sub>1</sub> I entréplan mot huvudgata ska rumshöjd vara minst 3,6 meter och fasaden vara uppglasad till minst 50 %
- v<sub>2</sub> Takkupa får anordnas till högst en tredjedel av takfotens längd
- v<sub>3</sub> Utöver bostadsentréer och bostadskomplement ska



Principskiss



- v<sub>4</sub> Utrymme för tekniska anläggningar får sticka upp över angiven byggnadshöjd
- v<sub>5</sub> Byggnad får kruga ut över allmän plats. Fri höjd minst 3,30 meter
- v<sub>6</sub> Byggnaders ena gavlar ska vända mot Danska vägen
- v<sub>7</sub> De översta två våningarna ska vara indragna minst två meter
- v<sub>8</sub> Fasad, balkong- och terrassräcken ska utformas så att insyn i närliggande bebyggelse hindras

Hela området har kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse ska anpassas till befintligt bebyggelse vad avser placering och materialval, förutom följande f, q och k bestämmelser, se detaljplanens kvalitetsprogram.

- f<sub>1</sub> Påbyggnads fasadmaterial och kulör ska överensstämma med befintlig byggnad och nära en god helhetsverkan.
- f<sub>2</sub> Ny byggnad ska ha samma våningshöjd som anslutande byggnad. Fasad ska ha samma detaljeringsgrad och materialkvalitet som omgivande bebyggelse.
- f<sub>3</sub> Byggnad ska utformas i samklang med omgivande bebyggelse avseende indelning och proportioner. Fasadmaterial ska i huvudsak vara av sten eller tegel i en färgskala som harmonierar med Prästgårdsängens rådande färgpalett, och ha samma detaljeringsgrad och kvalitet som omgivande bebyggelse.

Fasad mot gata ska i huvudsak vara av genomskiktigt glas. I övriga delar ska fasadmaterial vara av sten eller betong i en färgskala som harmonierar med Prästgårdsängens rådande färgpalett.

- q<sub>1</sub> Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras
- q<sub>2</sub> Byggnaden ska bibehålla sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volymverkan, uppbyggnad, indelning och proportioner, material, färgsättning samt

detaljeringsnivå. I detta inbegrips fasadernas kornerade lokaler till ett minsta djup av sex meter från gatufasad och entréplanet. Nya tillägg ska utföras i enlighet med ursprunglig byggnadsform och uttryck. Nya tillägg ska utformas i enlighet med ursprunglig inredning och utsmyckning i gemensamma utrymmen, så som kakel i entréhallar, särskilt beaktas.

**STÖRNINGSKYDD**

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA.

Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA.

Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov krävs för ändring av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser.

Fastighetsplan, tomtindelning för Kv 69 Sträckbommen, fastställd 1964, akt 1480-III-5543 upphävs inom planområdet.

**UPPLYSNINGAR**

Dagvatten ska hanteras lokalt och fördröjas från hårdgjorda ytor samt renas innan det avleds från fastigheten.

Lägst höjd på färdigt golv, för att VA-anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Ett sänkt p-tal ska tillämpas vid bygglovsgivning.

**BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)**

- BN utställning \_\_\_\_\_
- BN godk./antag. \_\_\_\_\_
- KF antagande \_\_\_\_\_
- Laga kraft \_\_\_\_\_

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

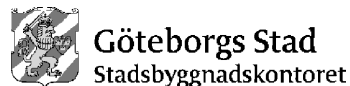
**GRUNDKARTAN**

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

**PLANHANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser \_\_\_\_\_
- Planbeskrivning \_\_\_\_\_
- Genomförandebeskrivning \_\_\_\_\_

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.



**Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen**

inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Göteborg 2017-09-26, rev 2017-12-19, rev 2019-11-25

Elin Johansson  
Planchef

Eva Sigurd  
Planarkitekt

**PLANKARTA**

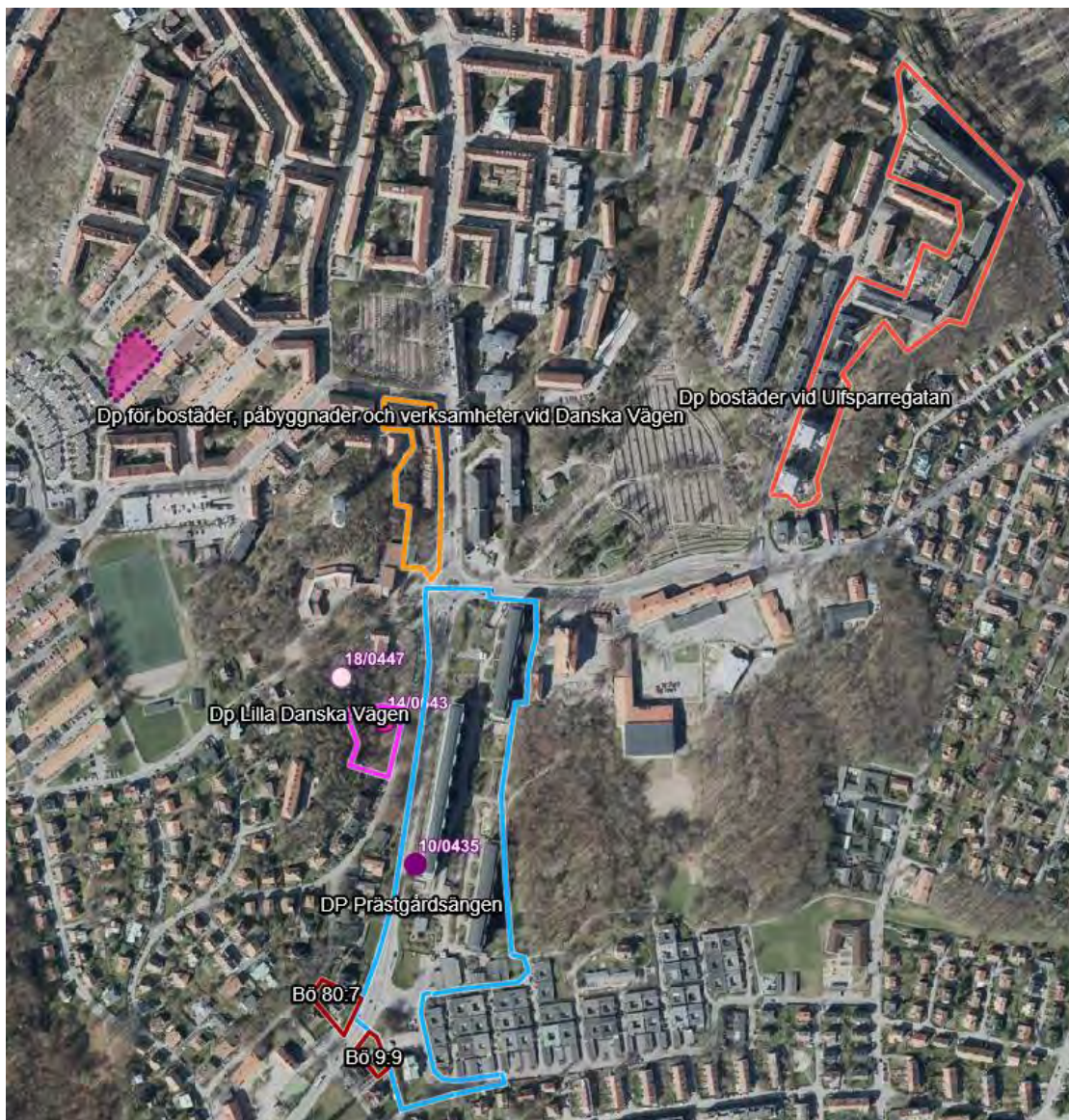
- TILL PLANEN HÖR:
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Illustrationsritning
  - Grundkarta
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse
  - Utställningsutlåtande



## Bebyggelse i omgivningen av Prästgårdsängen

Domstolen har bland annat kommit fram till att planförslaget för Prästgårdsängen inte är anpassat till omgivningen och att de klaganden inte kunnat förvänta sig föreslagen bebyggelse. Staden delar inte den bedömningen. Höga flerbostadshus är inte främmande i omgivningen och av såväl översiktsplanen, stadens strategi för utbyggnad 2035 och program för Prästgårdsängen har boende inom och i närheten av aktuellt planområde haft anledning att förvänta sig en förtätning. Med anledning av detta vill staden redovisa några av de detaljplaner som finns i området där planarbete antingen pågår eller där detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nedanstående är ett ortofoto från 2019. Planavgränsningarna är inte exakta. Prästgårdsängens planområde är blått, Lilla Danska Vägen cerist, Bostäder, påbyggnad och verksamheter vid Danska Vägen orange och Ulfsparrégatan ljusrött. Fastigheterna Bö 9:9 och Bö 80:7 är rödmarkerade.



Dnr 0643/14, Detaljplan för Bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av del av detaljplan II-2242 inom stadsdelen Bö. Samrådet avslutades den 3 december 2019 och nu pågår arbete med att sammanställa inkomna synpunkter. Detta område ligger väster om Danska Vägen, parallellt med Prästgårdsängen, som skymtar till höger i illustrationen. Pilen visar mot norr.



Syftet med förslaget är att pröva möjligheten att bebygga planområdet med tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 40-45 bostäder.



Dnr 0343/12, Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen inom stadsdelen Lunden. Detaljplanen vann laga kraft 2018-04-19. Detta planområde ligger nordväst om Detaljplanen för Prästgårdsängen. På fotot nedan syns det norra skivhuset på Prästgårdsängen i vänstra hörnet. Därefter följer en illustration hur bebyggelsen längs med västra delen av Danska Vägen är tänkt att se ut. I högra delen av illustrationen framgår volymen på befintliga flerbostadshus längs med Danska Vägen. Pilen visar mot norr.



Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att pröva ny bebyggelse av cirka 130-160 bostäder. Förslag är påbyggnader på 3-4 våningar och ny byggnadsvolym på tillfällig markparkering. Ny byggnad med åtta lägenheter med särskild service (BmSS), tillbyggnad av Katolska skolan och påbyggnad av Hotell Örgryte med fler hotellrum eller bostäder och kontor. Längs Danska vägen görs det möjligt att etablera verksamheter på förhöjda bottenvåningar i nybyggnad. Ett viktigt stråk genom planområdet övergår till allmän plats mark. Parkering ordnas inomkvarteretsmark. Vid nybyggnation kommer värdefulla träd att fällas och kompensationsåtgärder kommer att krävas.



Dnr 0845/06, Detaljplan Bostäder vid Ulfsparrégatan. Detaljplanen vann laga kraft 2016-09-14. Fyra punkthus om vardera 8-10 våningar är redan uppförda. Nedan visas illustration av påbyggnad samt foto från Google över ett av de uppförda punkthusen.



Syftet med förslaget är att pröva möjligheten att bebygga den östra sidan av Ulfsparrégatan med cirka 90 - 140 nya bostäder i form av punkthus. Vidare föreslås att två av hyreshusen norr om parken kan byggas på med två våningar, vilket skulle innebära 36 nya lägenheter. Förslaget innebär att naturmarken längs gatan bebyggs medan den östra delen av området är kvar som grönområde. Viktiga gångstråk och kontakten mellan gata och natur upprätthålls. En ny trottoar anläggs längs Ulfsparrégatans östra sida.



Ett av fyra uppförda flerbostadshus vid Ulfsparrégatan, foto från Google



SVEA HOVRÄTT  
060304

---

INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 8

PRÄSTGÅRDSÄNGEN SOLTIMMESSTUDIE 2019-12-11



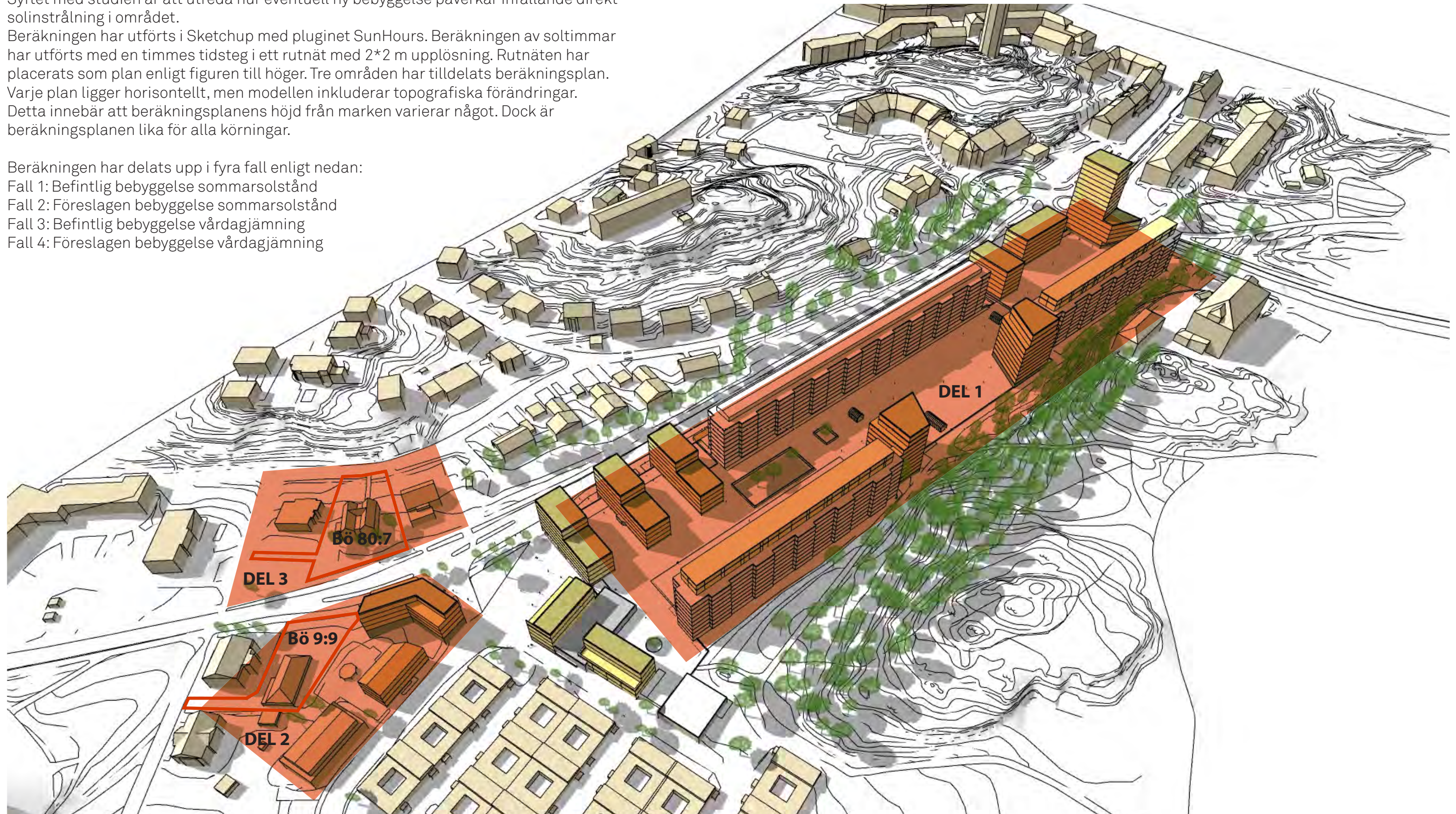
### Solstudie Prästgårdsängen

Simuleringar av soltimmar har utförts av Zynka BIM på uppdrag av Semrén & Månsson. Syftet med studien är att utreda hur eventuell ny bebyggelse påverkar infallande direkt solinstrålning i området.

Beräkningen har utförts i Sketchup med pluginet SunHours. Beräkningen av soltimmar har utförts med en timmes tidsteg i ett rutnät med 2\*2 m upplösning. Rutnäten har placerats som plan enligt figuren till höger. Tre områden har tilldelats beräkningsplan. Varje plan ligger horisontellt, men modellen inkluderar topografiska förändringar. Detta innebär att beräkningsplanens höjd från marken varierar något. Dock är beräkningsplanen lika för alla körningar.

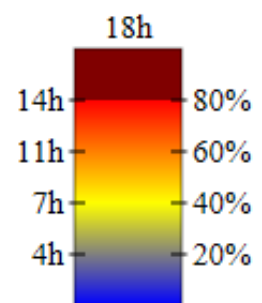
Beräkningen har delats upp i fyra fall enligt nedan:

- Fall 1: Befintlig bebyggelse sommarsolstånd
- Fall 2: Föreslagen bebyggelse sommarsolstånd
- Fall 3: Befintlig bebyggelse vårdagjämning
- Fall 4: Föreslagen bebyggelse vårdagjämning

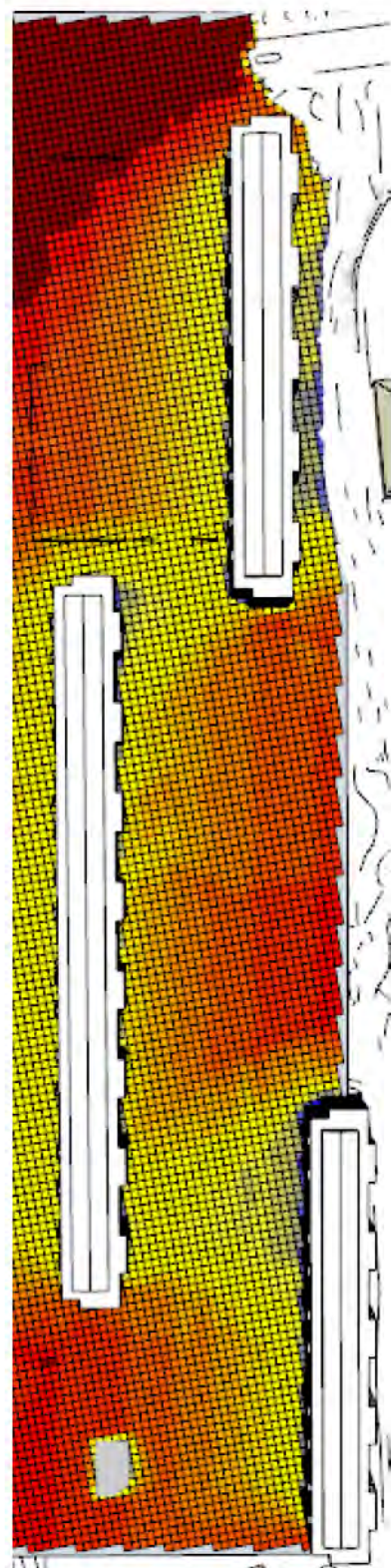




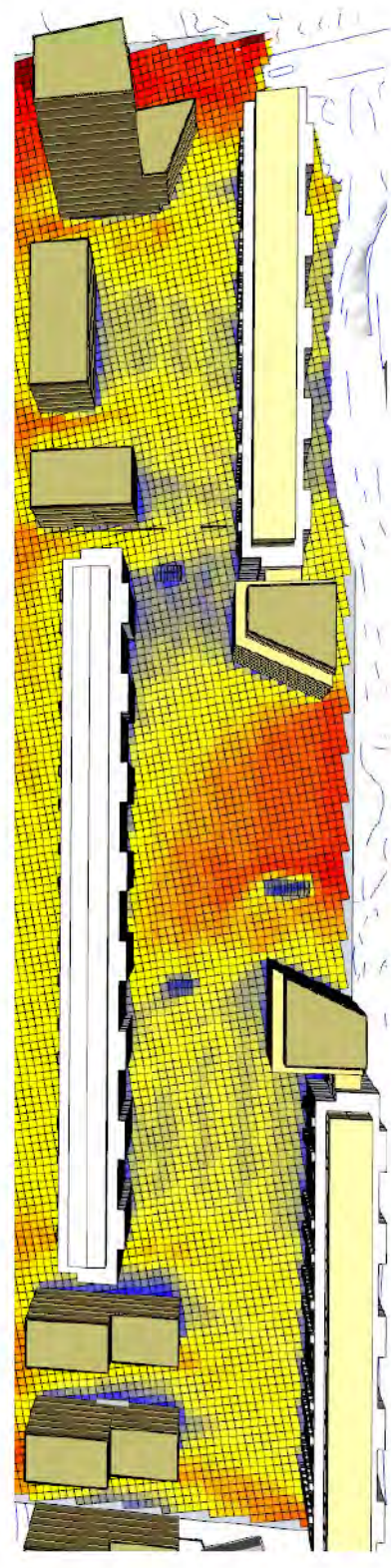
### Sommarstolstånd



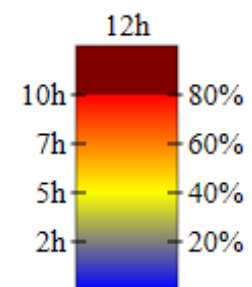
Befintlig bebyggelse:



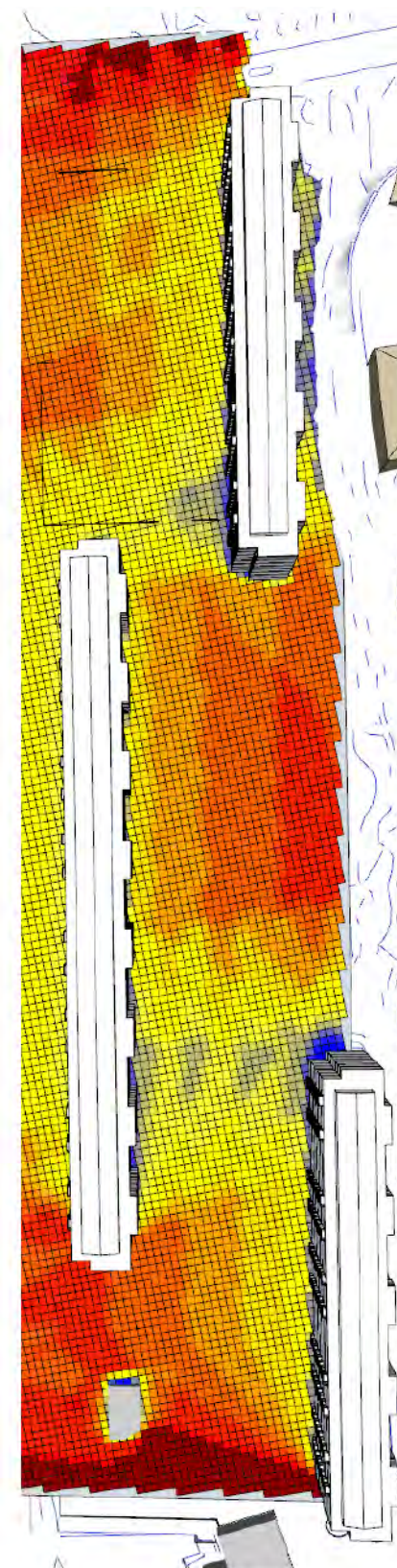
Med föreslagen bebyggelse:



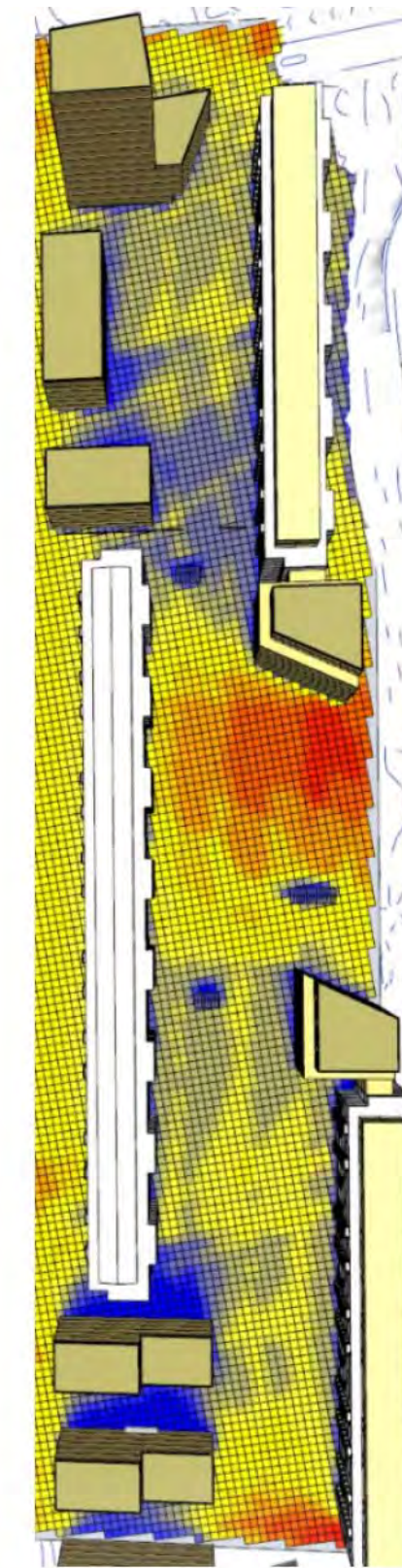
### Vårdagjämning



Befintlig bebyggelse:



Med föreslagen bebyggelse:



NORR



NORR

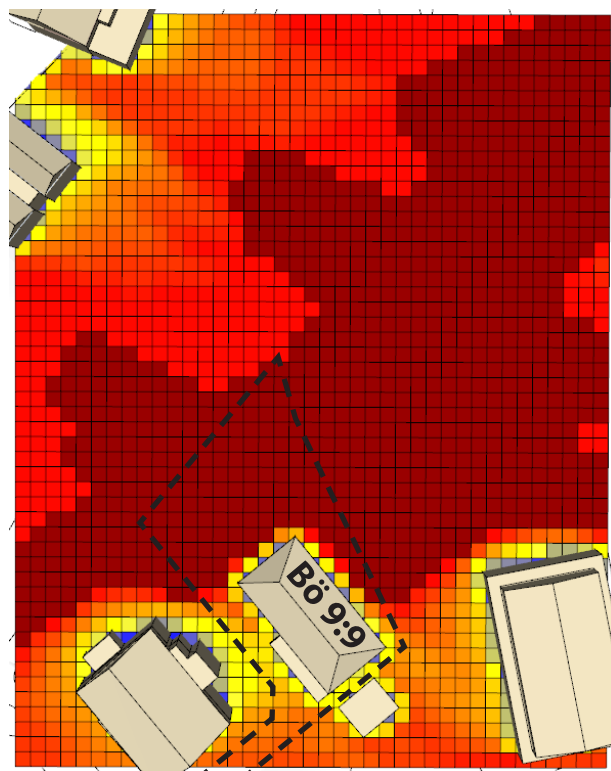
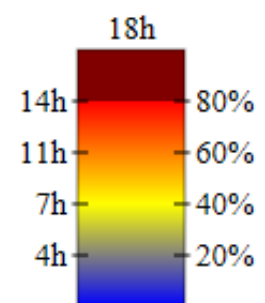




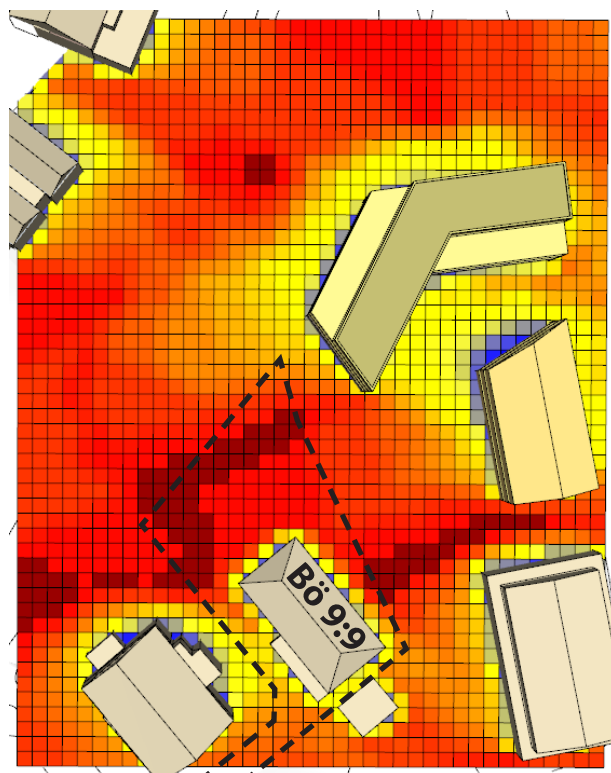
**Sommarstolstånd**

**Vårdagjämning**

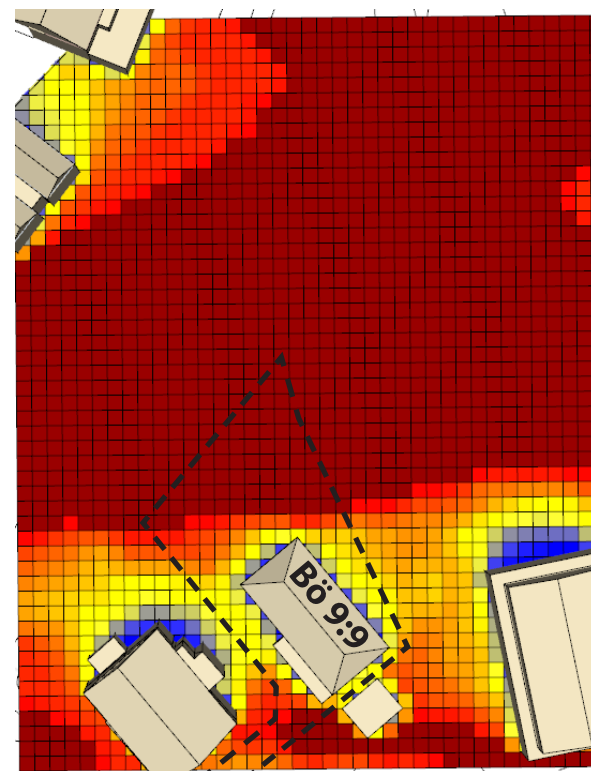
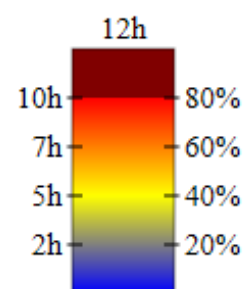
Befintlig bebyggelse:



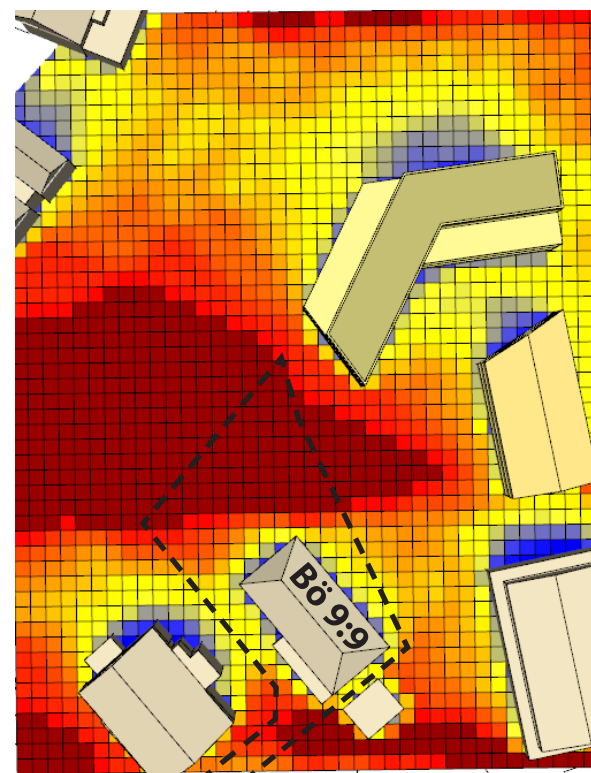
Med föreslagen bebyggelse:



Befintlig bebyggelse:



Med föreslagen bebyggelse:



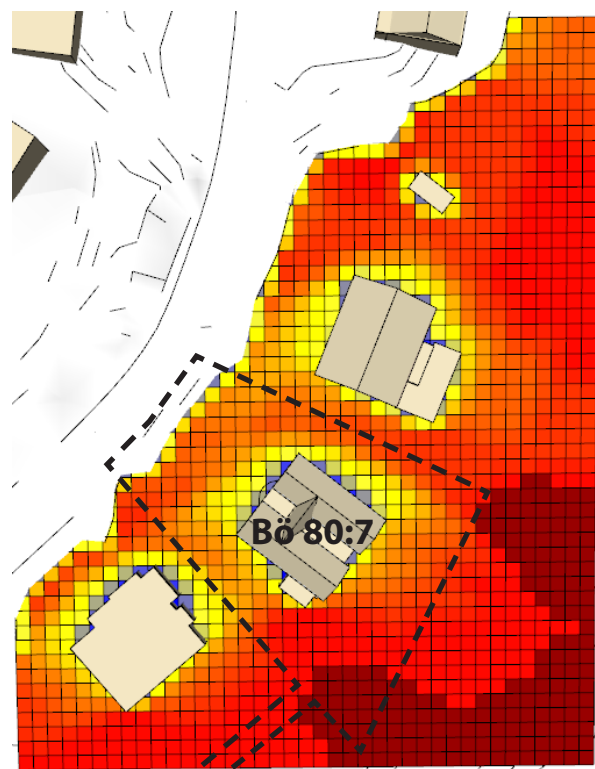
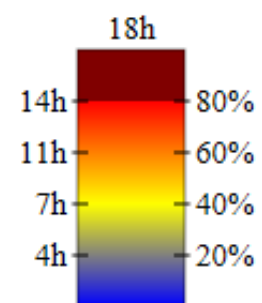
--- Fastighetsgräns



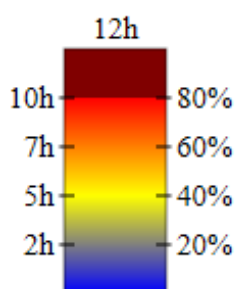
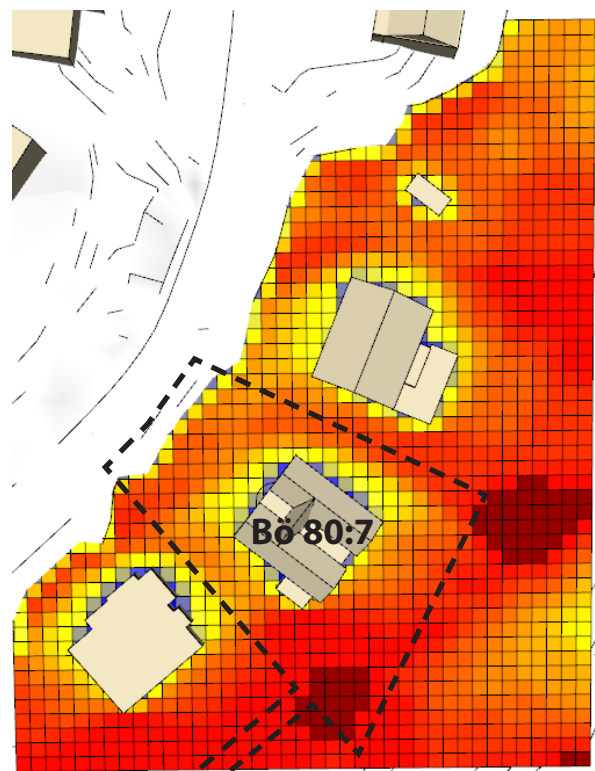
**Sommarstolstånd**

**Vårdagjämning**

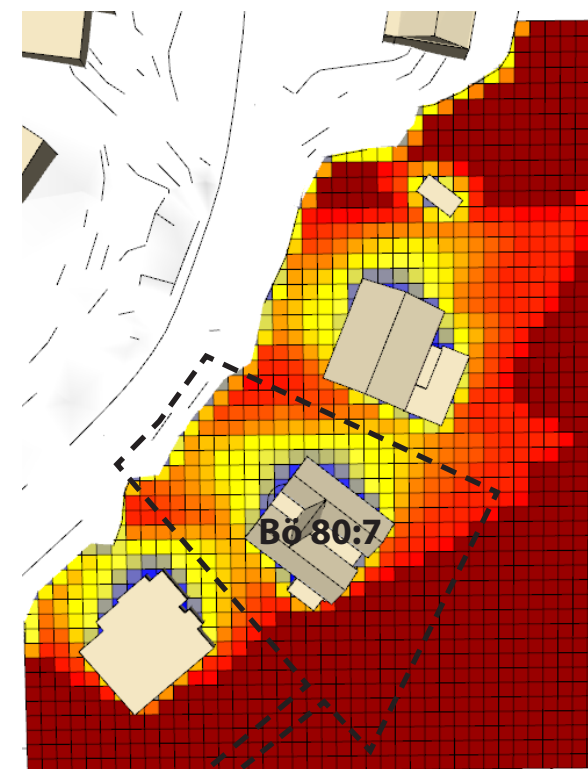
Befintlig bebyggelse:



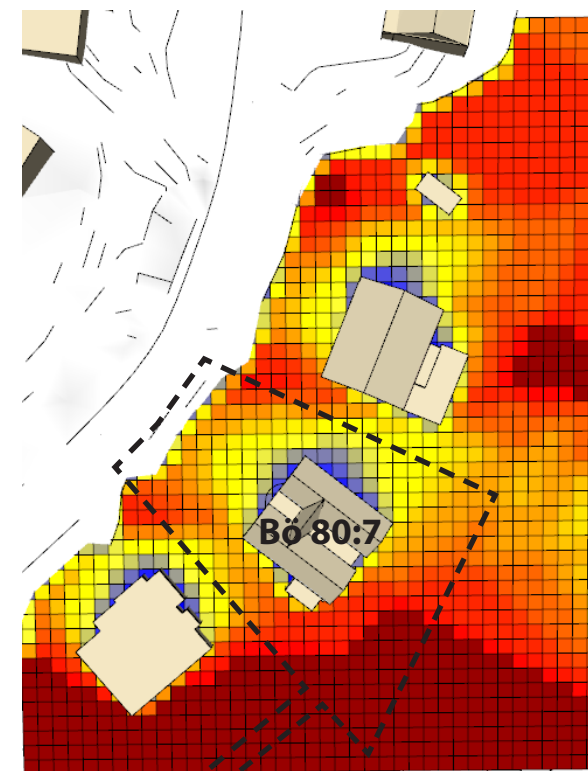
Med föreslagen bebyggelse:



Befintlig bebyggelse:



Med föreslagen bebyggelse:

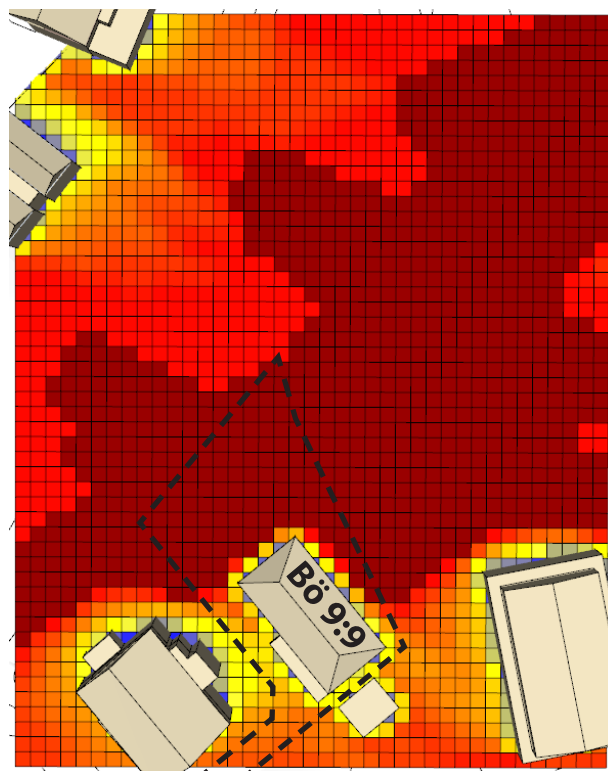
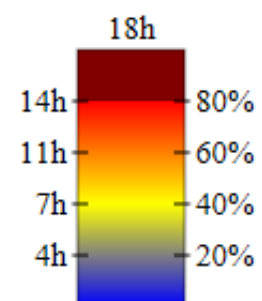


--- Fastighetsgräns

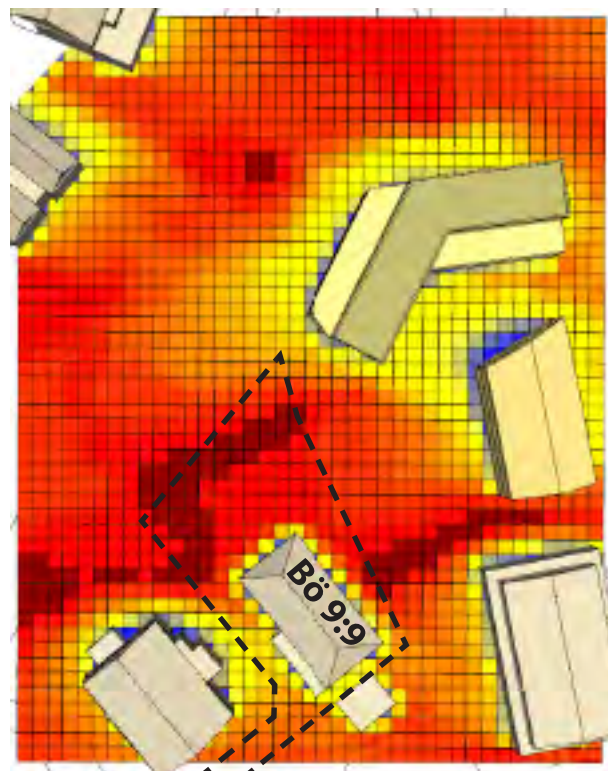
**Sommarstolstånd**

**Vårdagjämning**

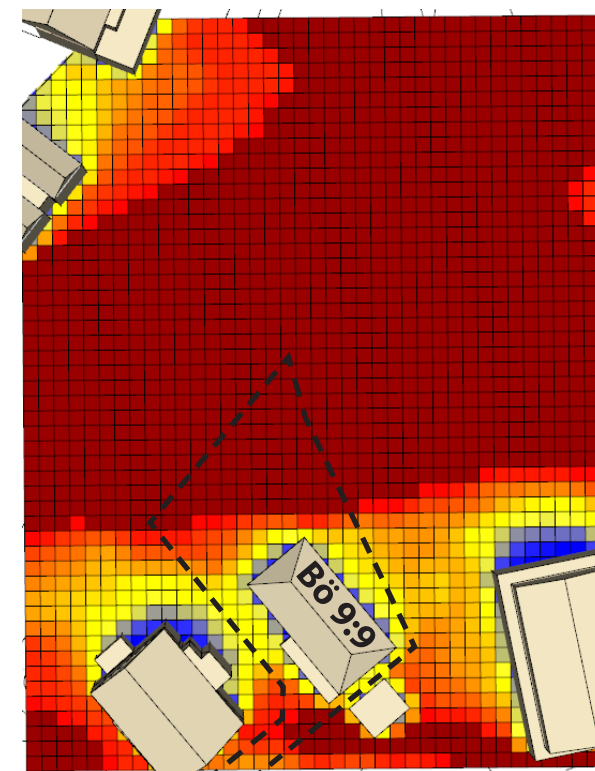
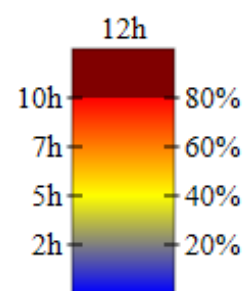
Befintlig bebyggelse:



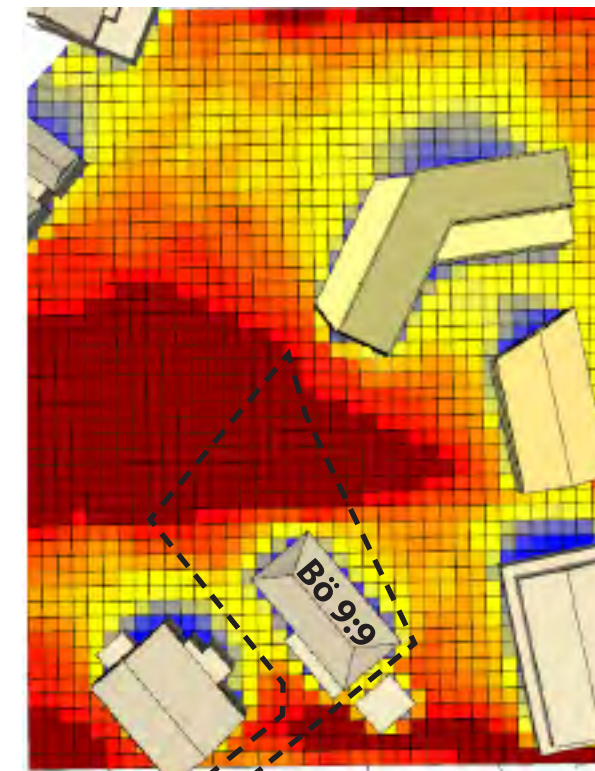
Med föreslagen bebyggelse:



Befintlig bebyggelse:



Med föreslagen bebyggelse:

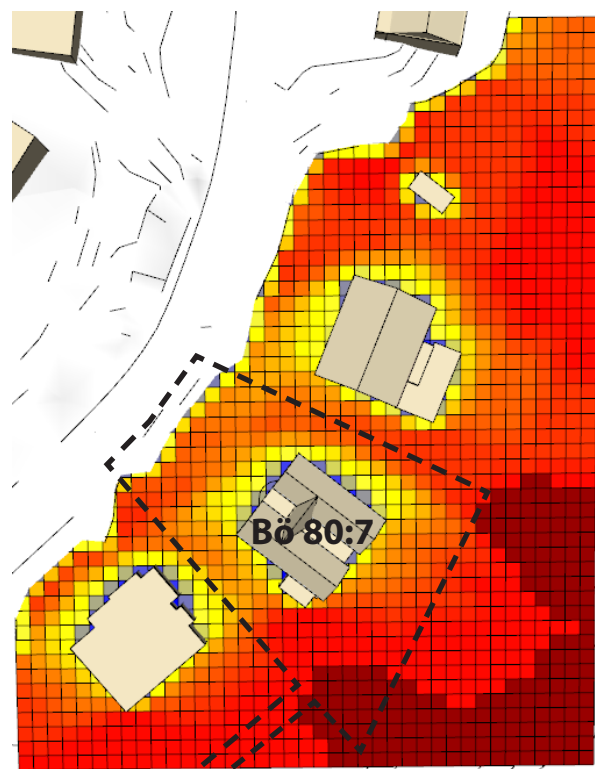
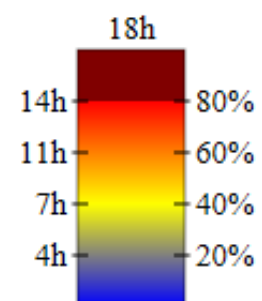


--- Fastighetsgräns

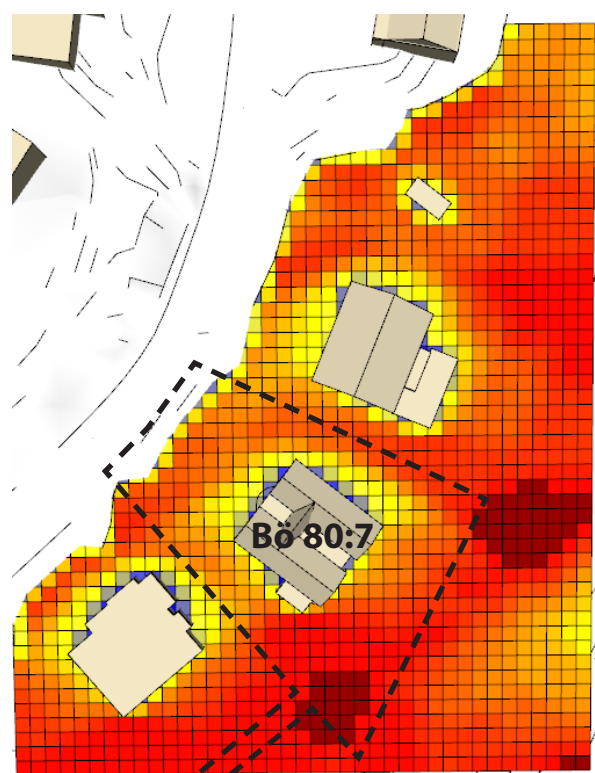
**Sommarstolstånd**

**Vårdagjämning**

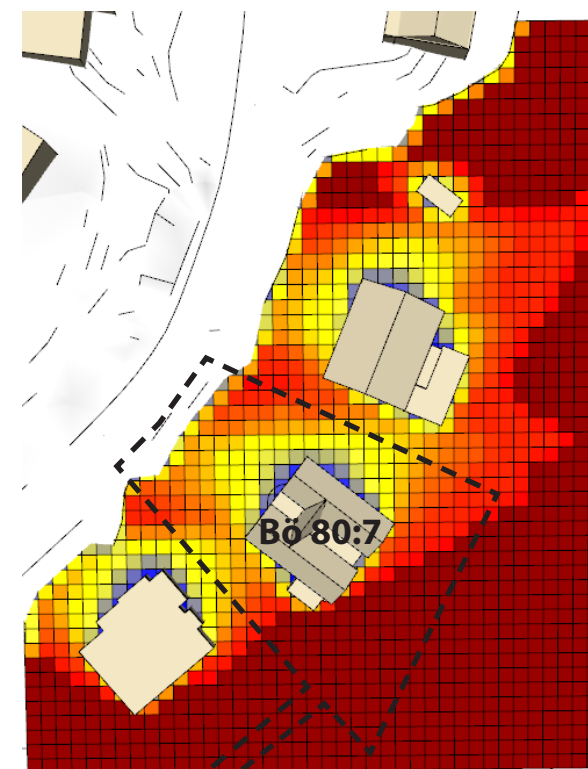
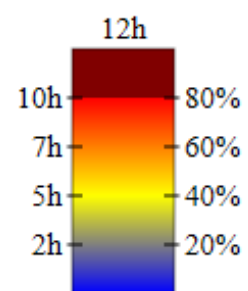
Befintlig bebyggelse:



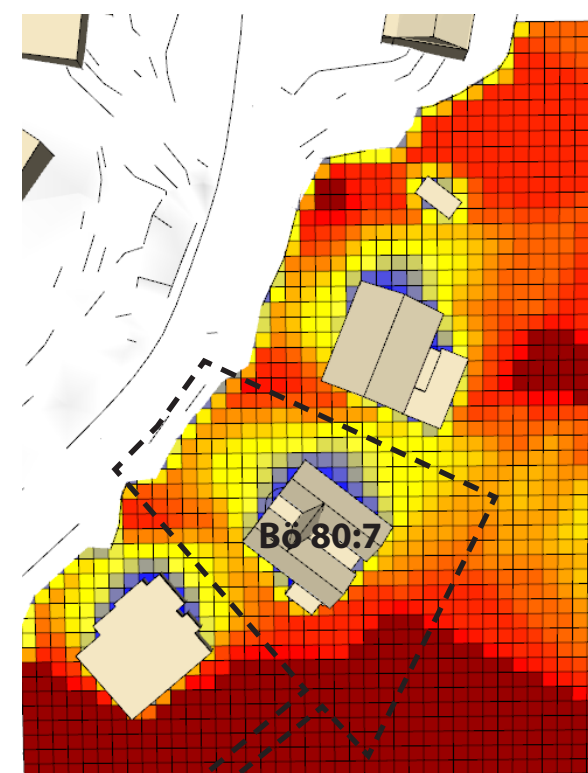
Med föreslagen bebyggelse:



Befintlig bebyggelse:



Med föreslagen bebyggelse:



--- Fastighetsgräns

SVEA HOVRÄTT  
060304

INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 9

# KOMPLETTERANDE SOLSTUDIE PRÄSTGÅRDSGATAN 2017-11-27,

som ingick i antagandehandlingarna har här, 2019-12-11,  
förtydligats med de klagande fastigheterna Bö 9:9 och Bö 80:7  
markerade.

Andrahandsyrkandets sänkta volym är inte redovisad.



# JANUARI

## Prästgårdsgatan 2 - 14

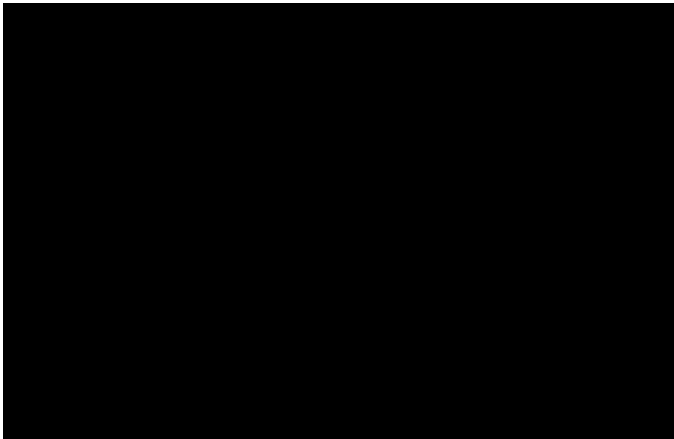
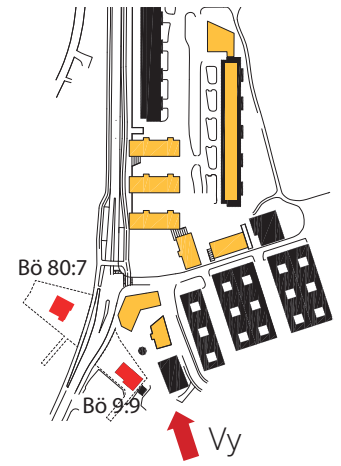
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

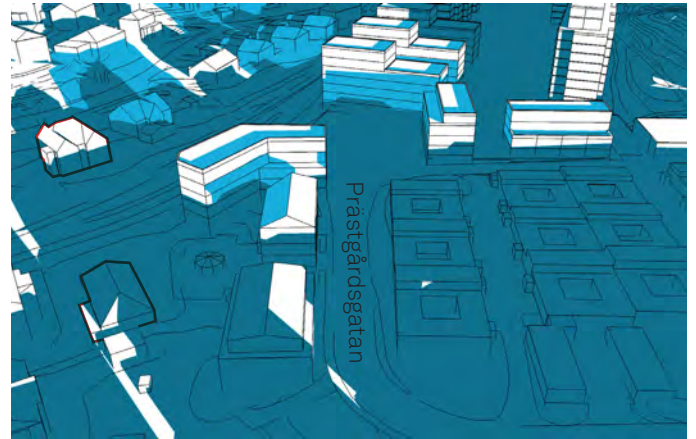
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

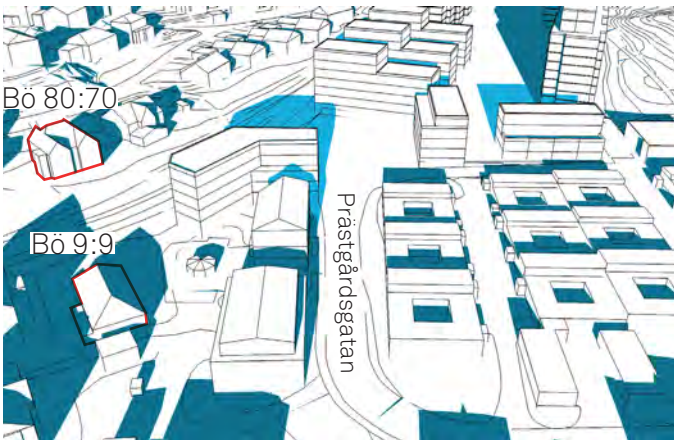
— Klagande fastighet



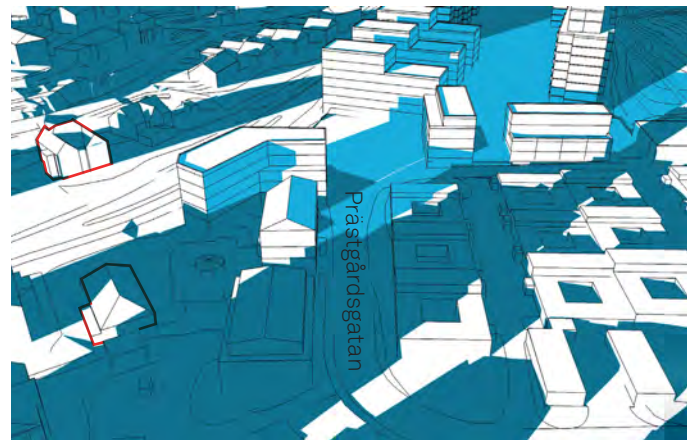
22:A JANUARI KL 08.00



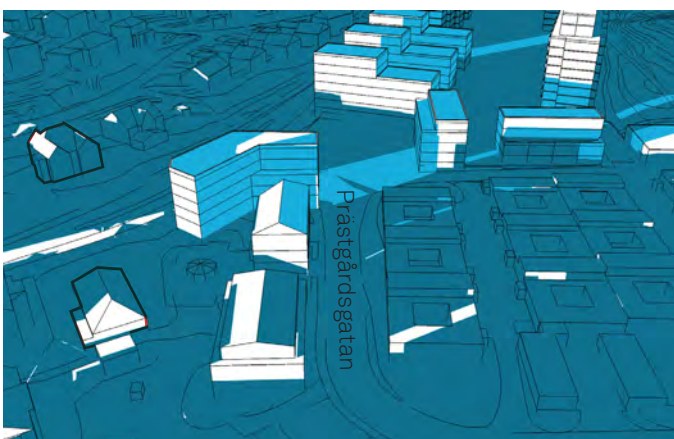
22:A JANUARI KL 09.00



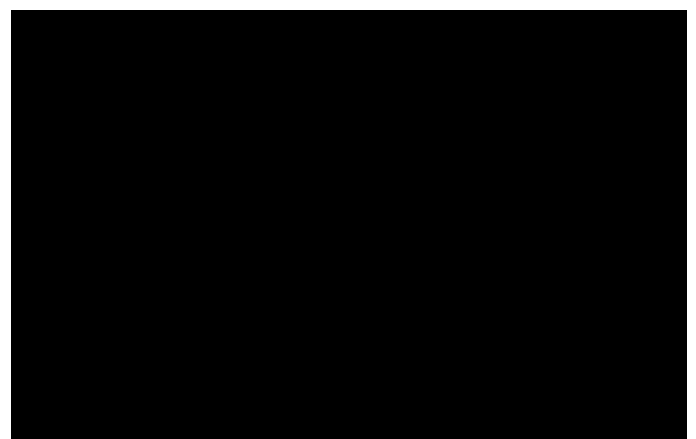
22:A JANUARI KL 12.00



22:A JANUARI KL 15.00



22:A JANUARI KL 16.00



22:A JANUARI KL 18.00



# FEBRUARI

## Prästgårdsgatan 2 - 14

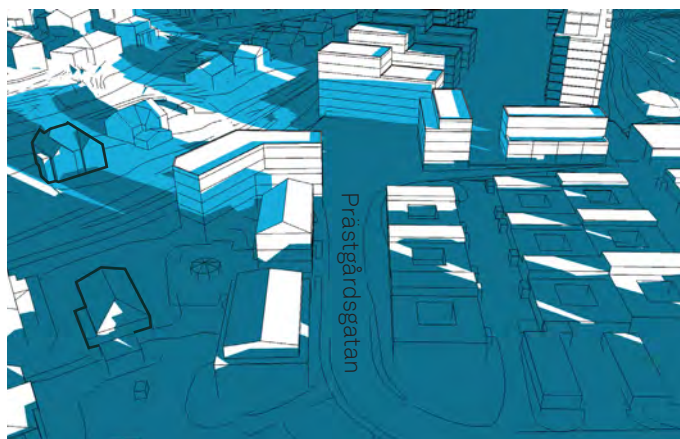
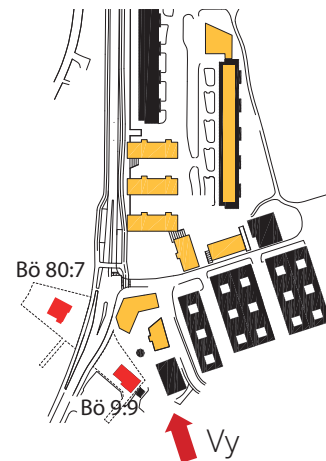
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

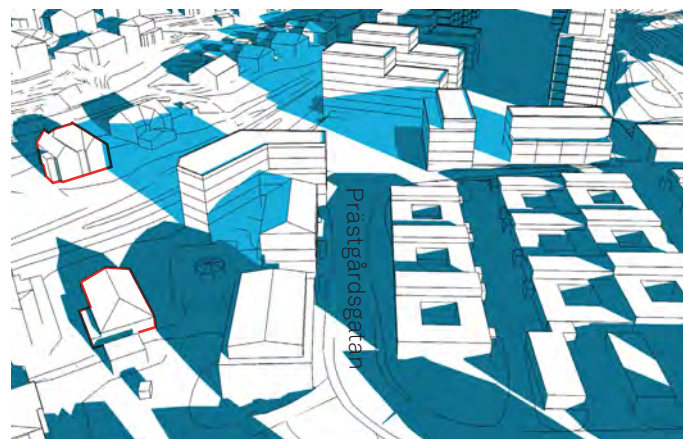
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

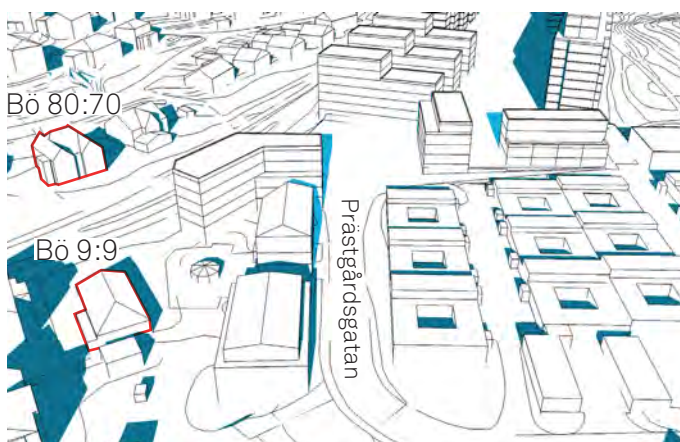
— Klagande fastighet



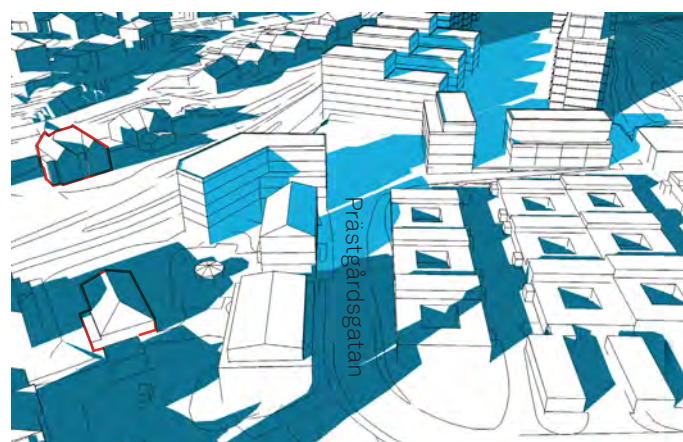
22:A FEBRUARI KL 08.00



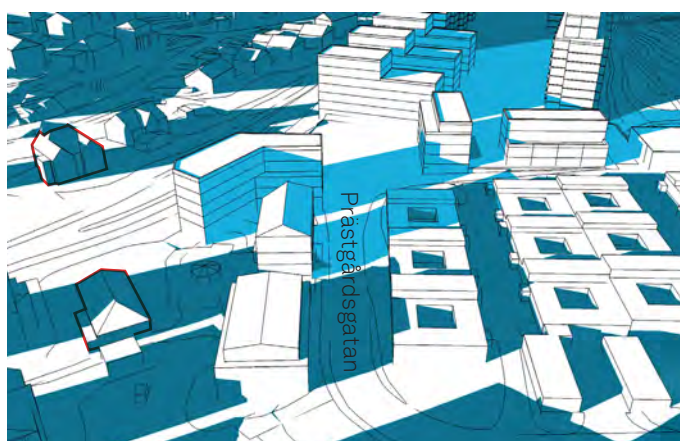
22:A FEBRUARI KL 09.00



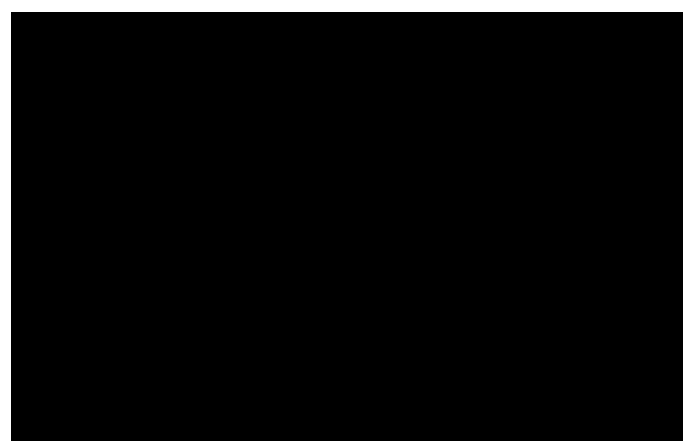
22:A FEBRUARI KL 12.00



22:A FEBRUARI KL 15.00



22:A FEBRUARI KL 16.00



22:A FEBRUARI KL 18.00



# MARS

## Prästgårdsgatan 2 - 14

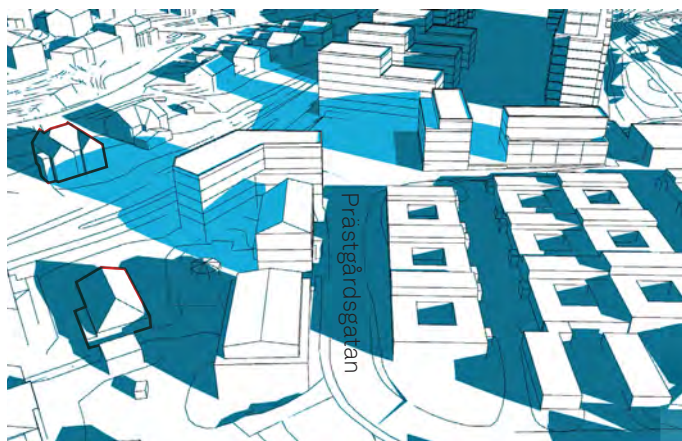
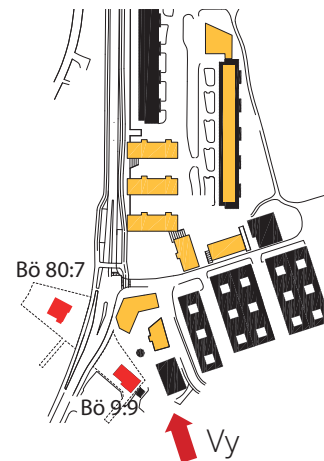
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

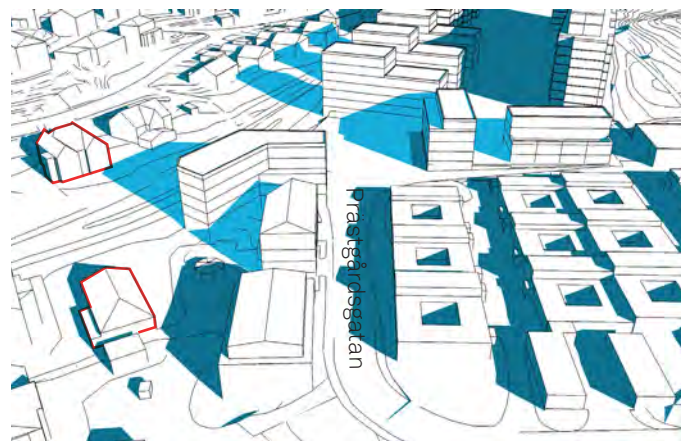
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

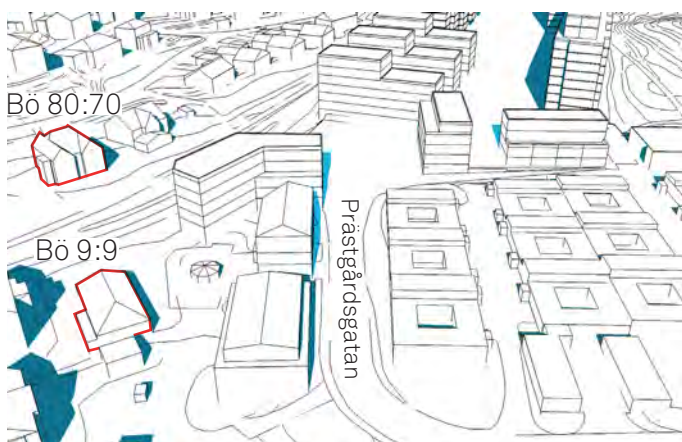
— Klagande fastighet



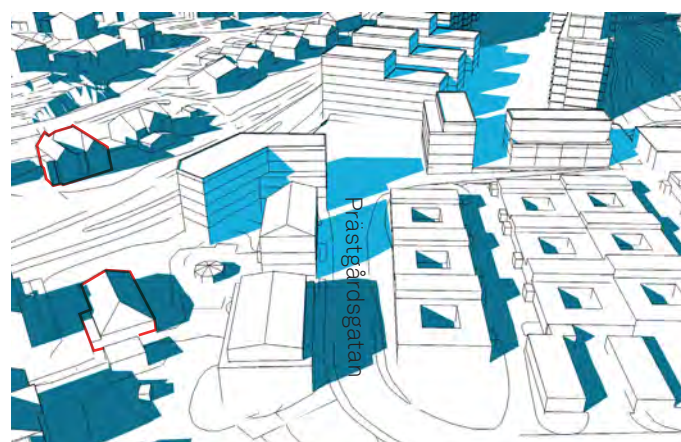
VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 08.00



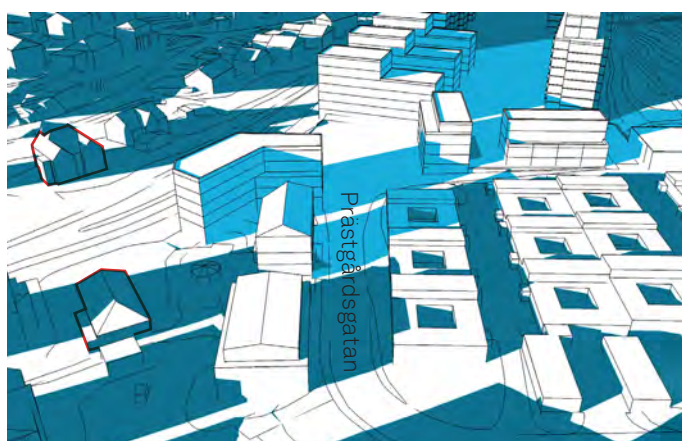
VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 09.00



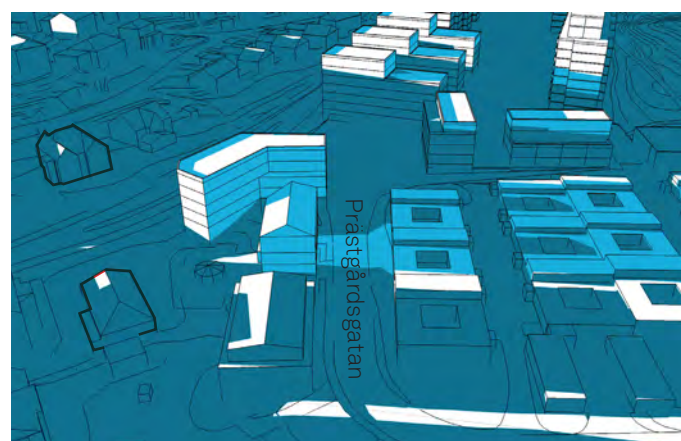
VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 12.00



VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 15.00



VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 16.00



VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 18.00



# APRIL

## Prästgårdsgatan 2 - 14

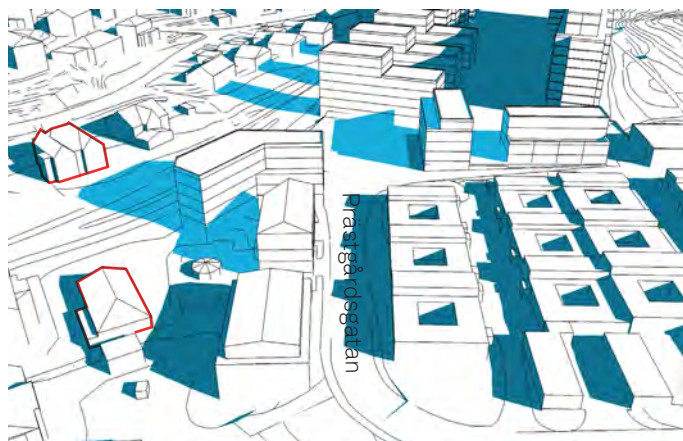
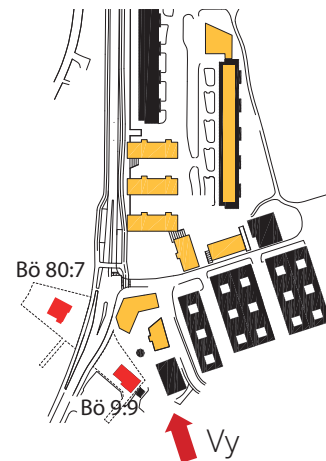
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

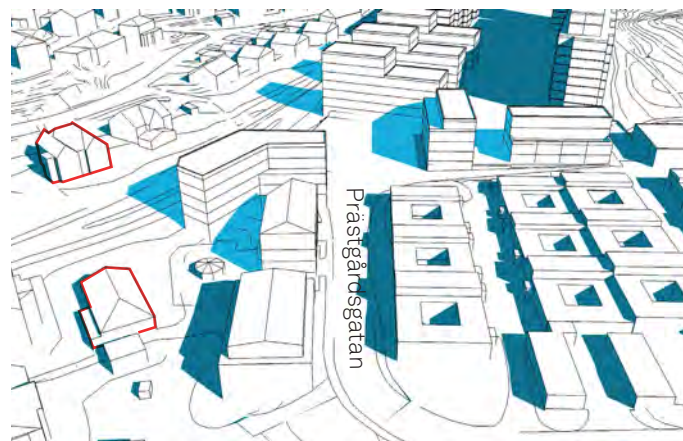
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

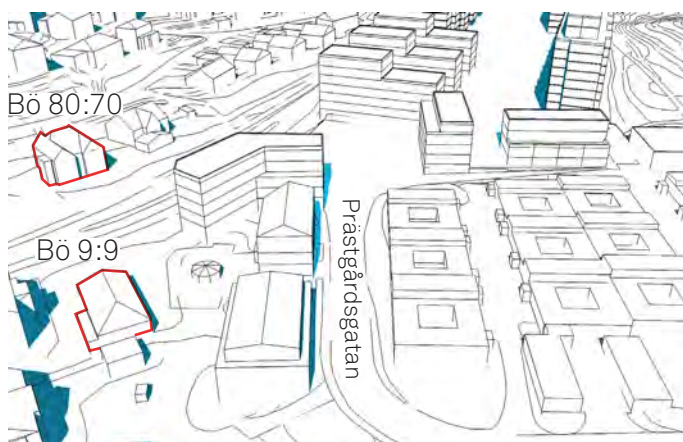
— Klagande fastighet



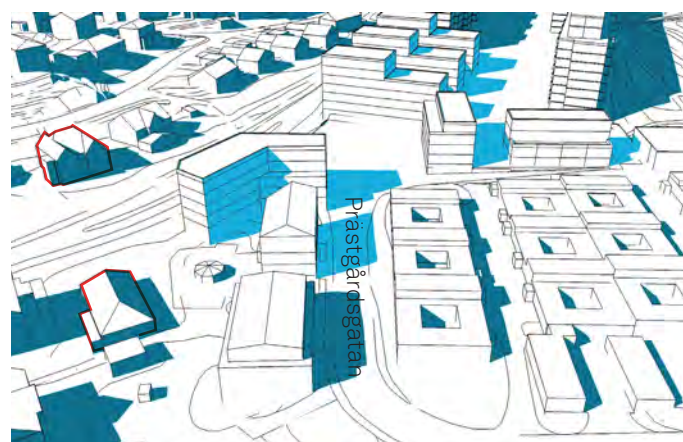
22:A APRIL KL 08.00 (09.00)



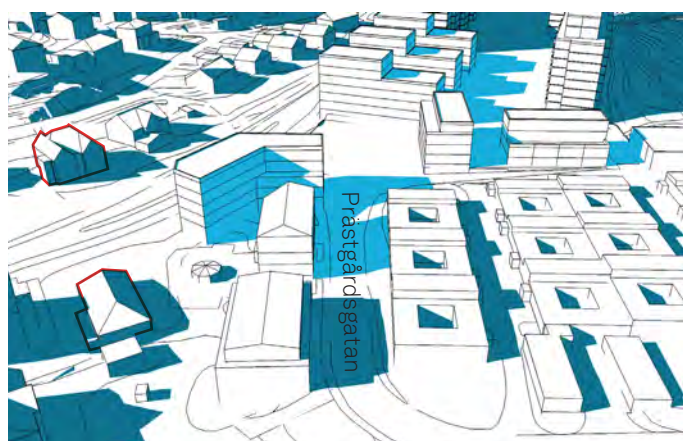
22:A APRIL KL 09.00 (10.00)



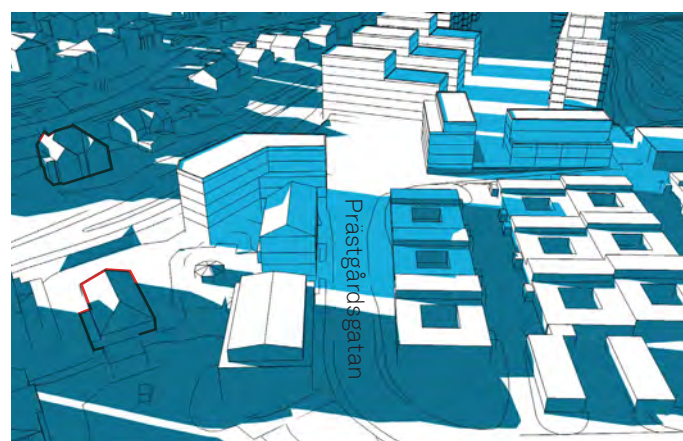
22:A APRIL KL 12.00 (13.00)



22:A APRIL KL 15.00 (16.00)



22:A APRIL KL 16.00 (17.00)



22:A APRIL KL 18.00 (19.00)



# MAJ

## Prästgårdsgatan 2 - 14

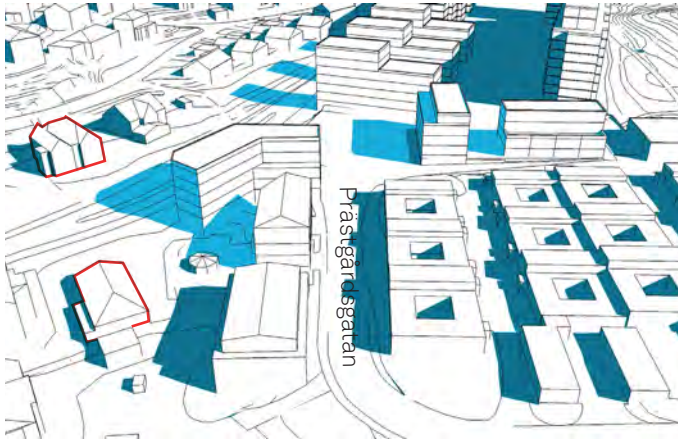
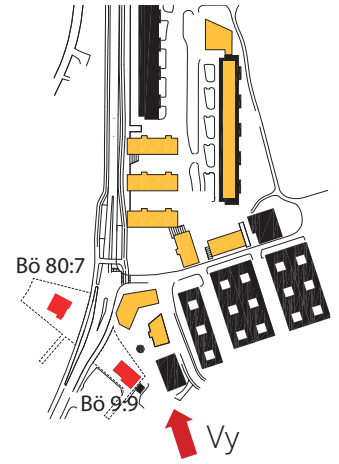
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

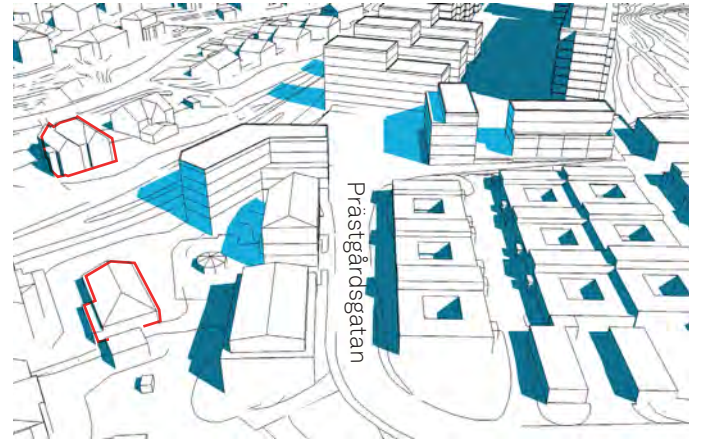
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

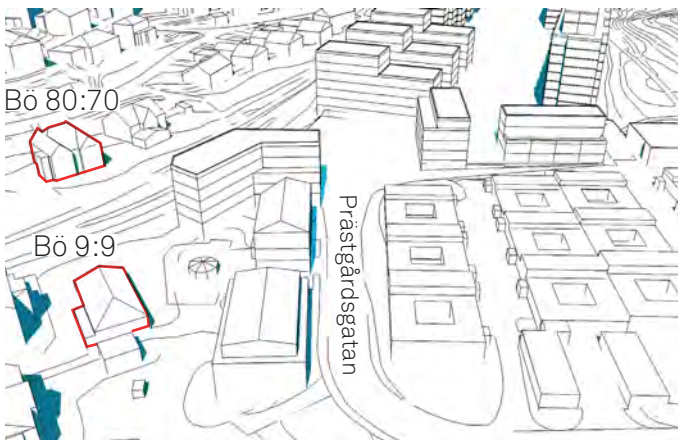
— Klagande fastighet



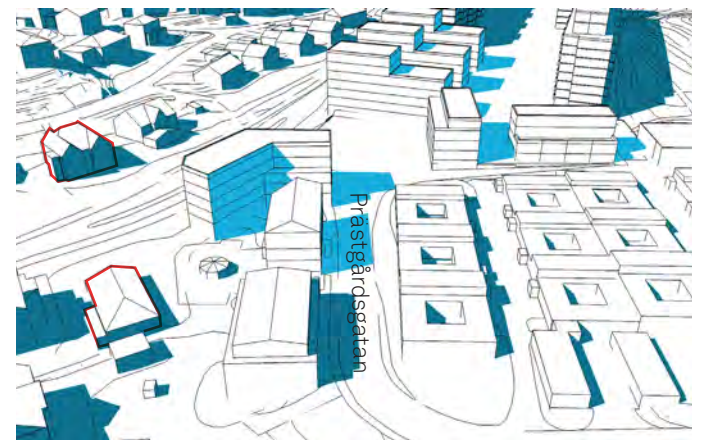
22:A MAJ KL 08.00 (09.00)



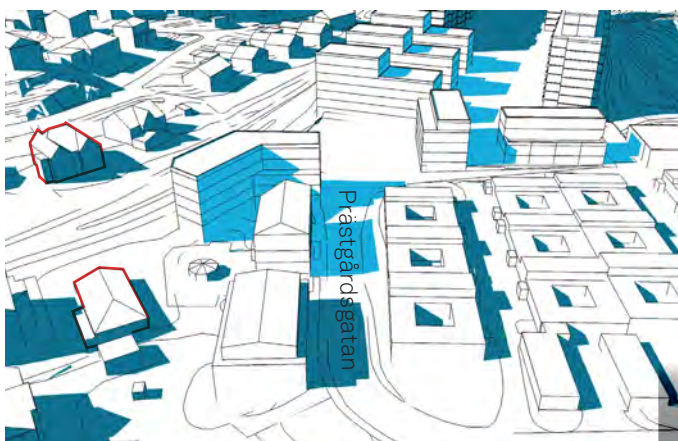
22:A MAJ KL 09.00 (10.00)



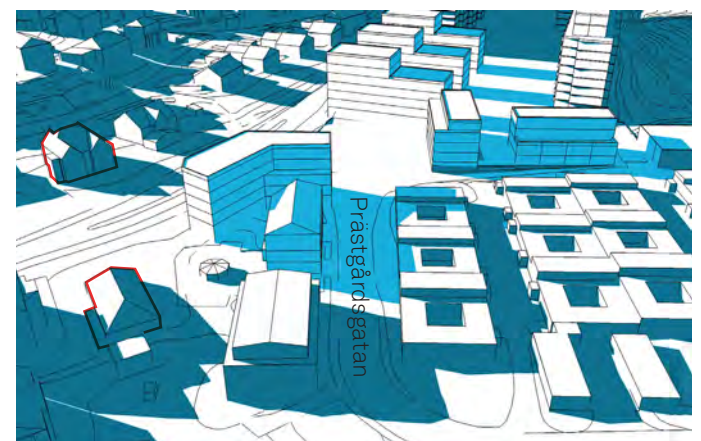
22:A MAJ KL 12.00 (13.00)



22:A MAJ KL 15.00 (16.00)



22:A MAJ KL 16.00 (17.00)



22:A MAJ KL 18.00 (19.00)



# JUNI

## Prästgårdsgatan 2 - 14

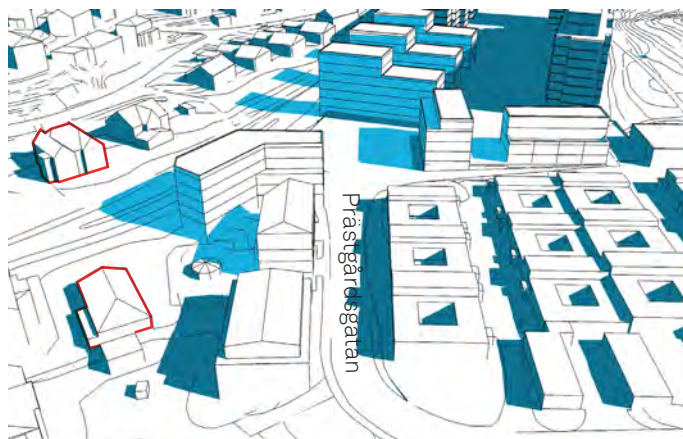
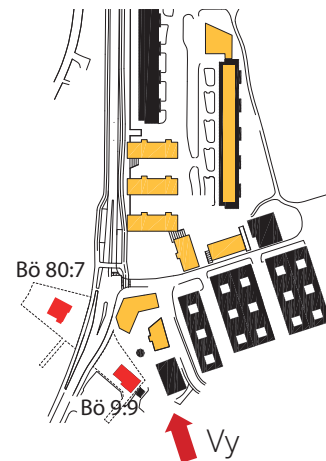
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

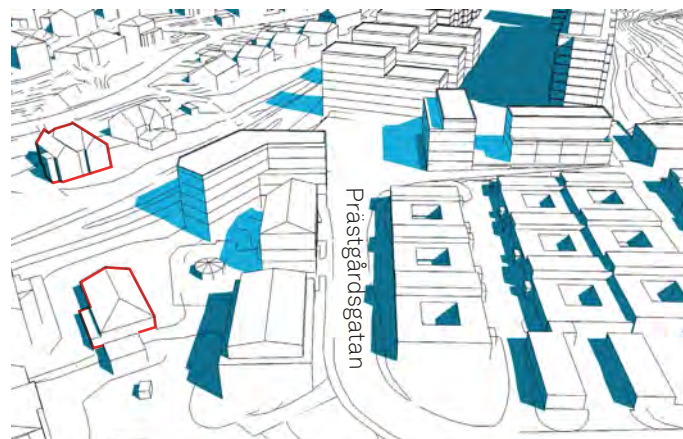
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

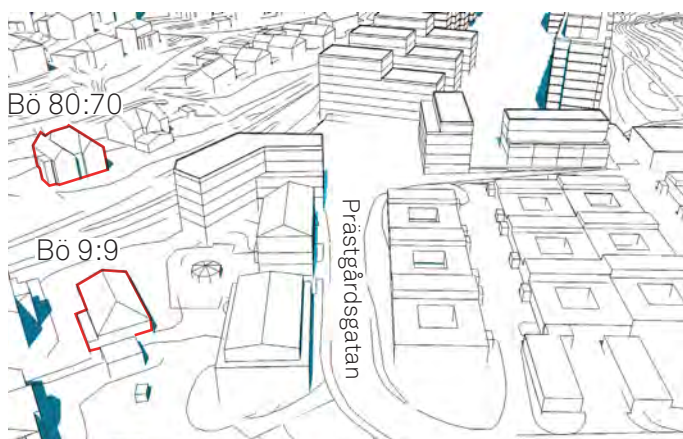
— Klagande fastighet



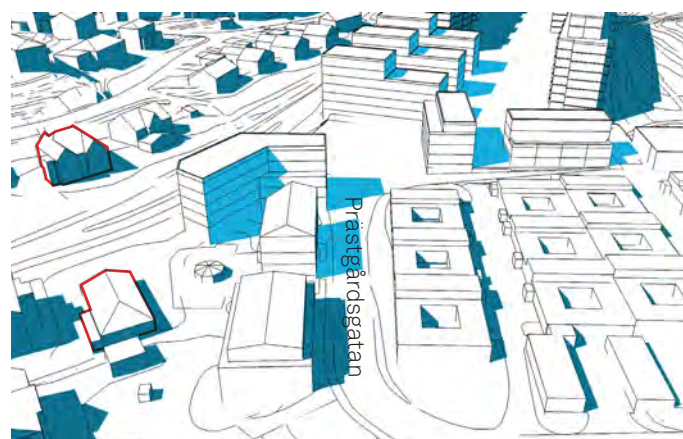
MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 08.00 (09.00)



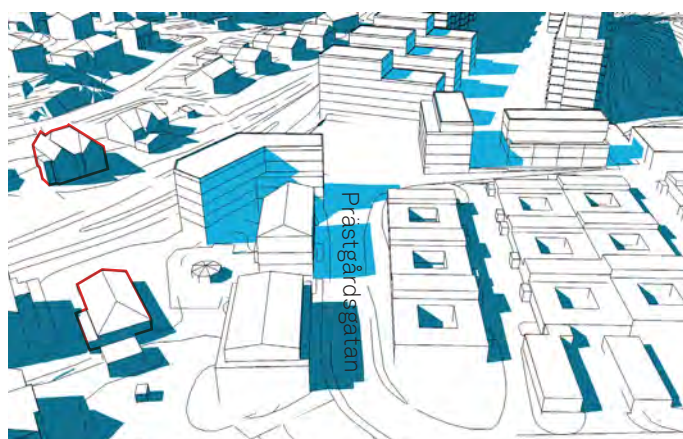
MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 09.00 (10.00)



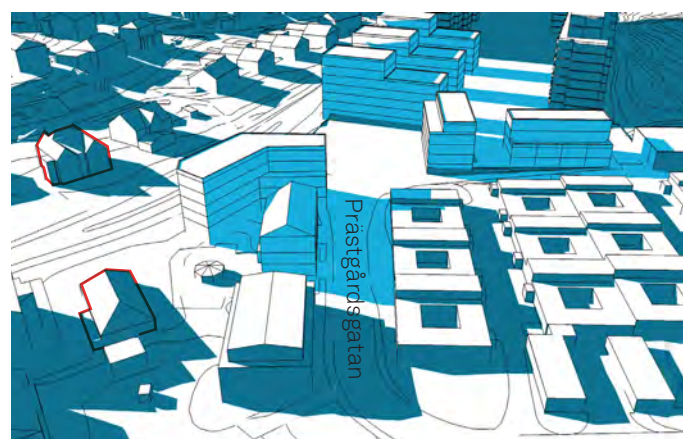
MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 12.00 (13.00)



MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 15.00 (16.00)



MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 16.00 (17.00)



MIDSOMMAR 22:A JUNI KL 18.00 (19.00)



# JULI

## Prästgårdsgatan 2 - 14

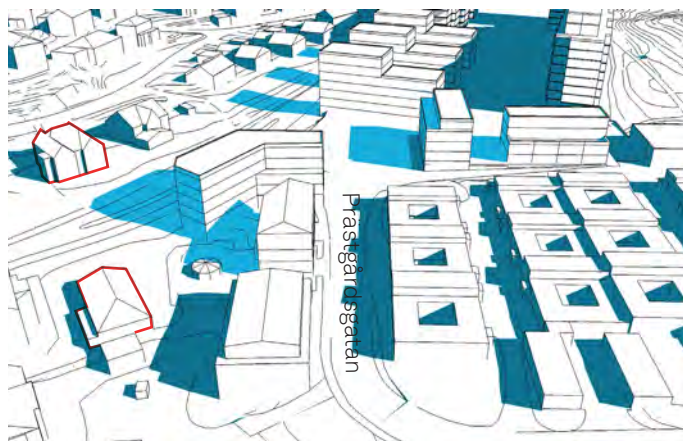
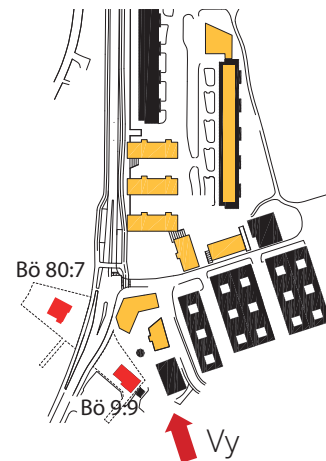
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

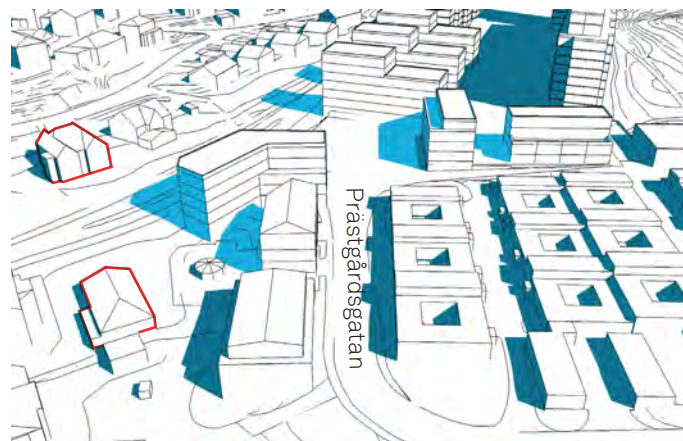
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

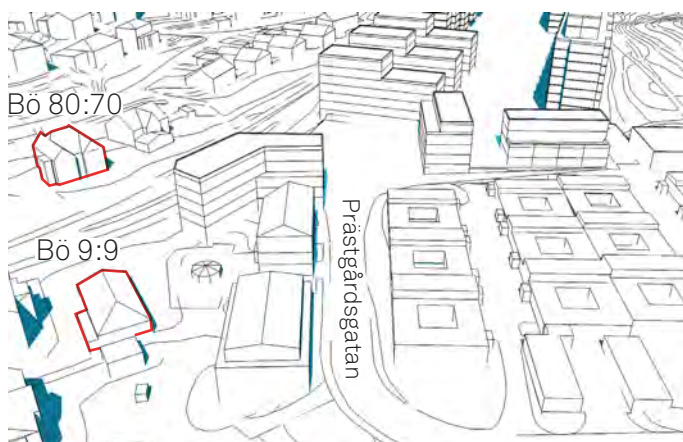
— Klagande fastighet



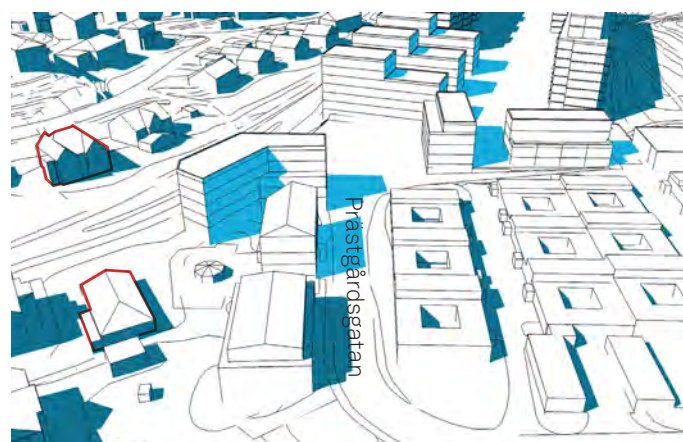
22:A JULI KL 08.00 (09.00)



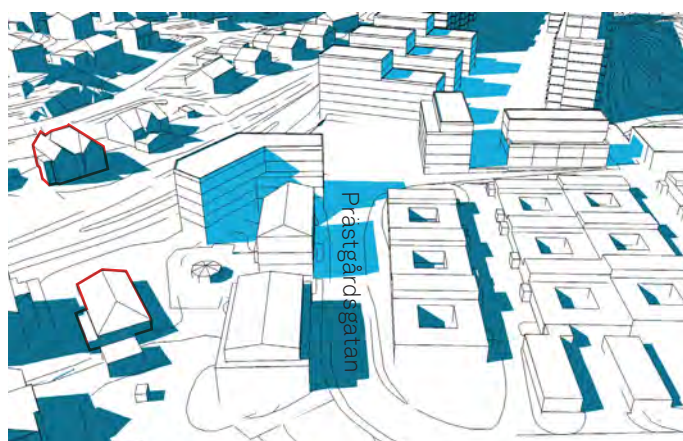
22:A JULI KL 09.00 (10.00)



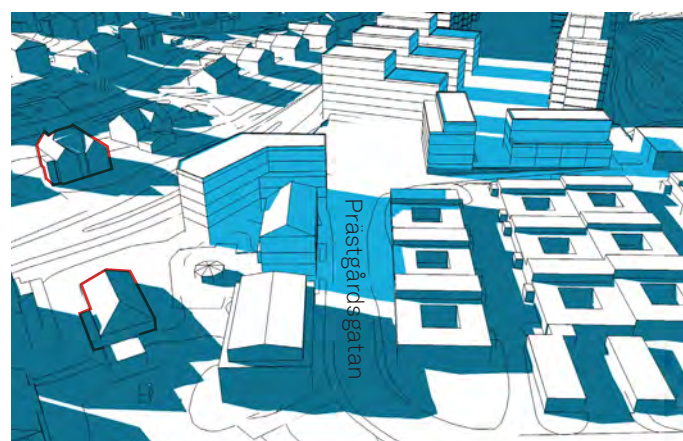
22:A JULI KL 12.00 (13.00)



22:A JULI KL 15.00 (16.00)



22:A JULI KL 16.00 (17.00)



22:A JULI KL 18.00 (19.00)



# AUGUSTI

## Prästgårdsgatan 2 - 14

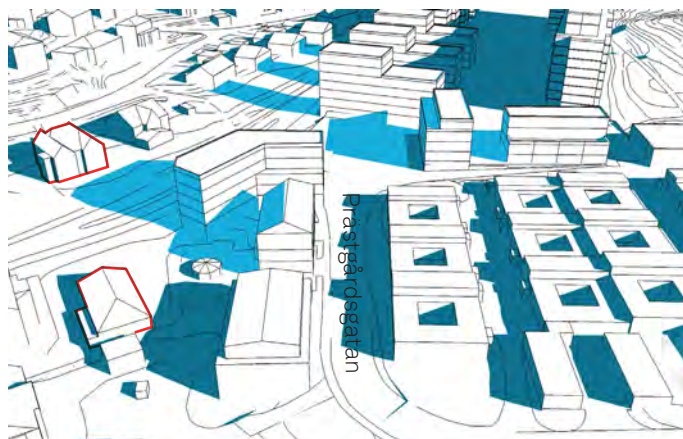
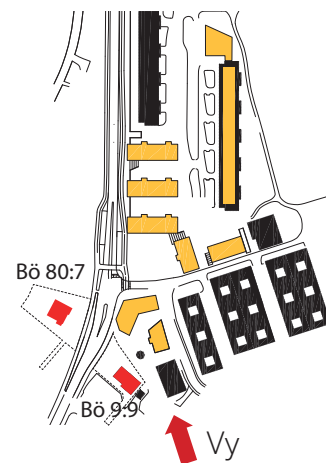
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

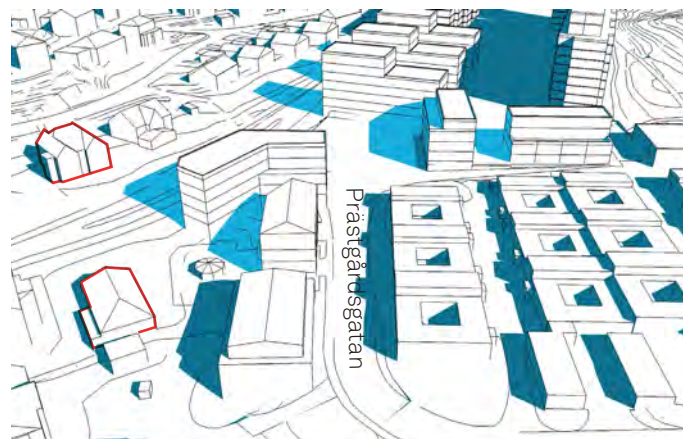
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

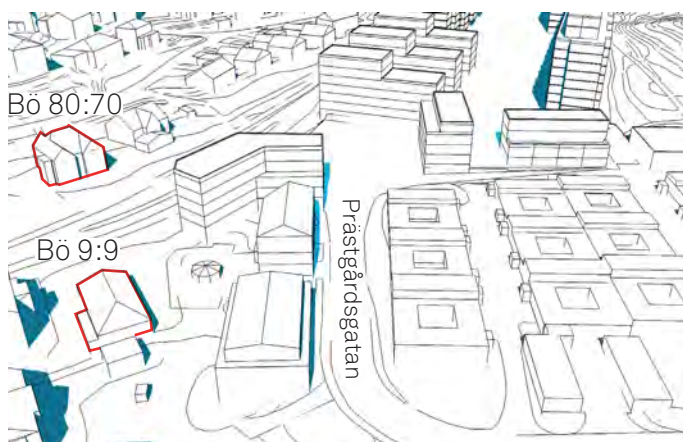
— Klagande fastighet



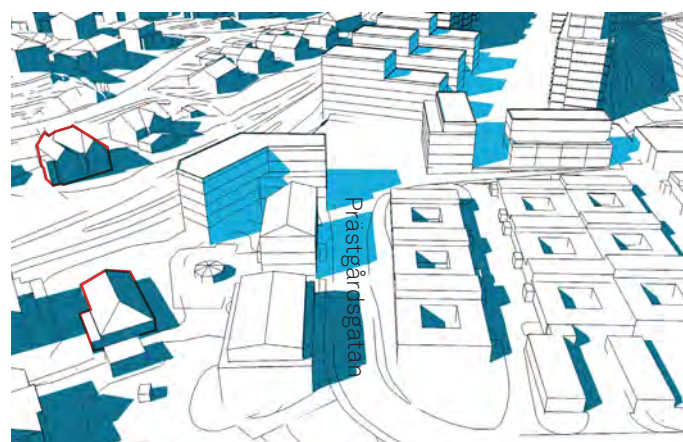
22:A AUGUSTI KL 08.00 (09.00)



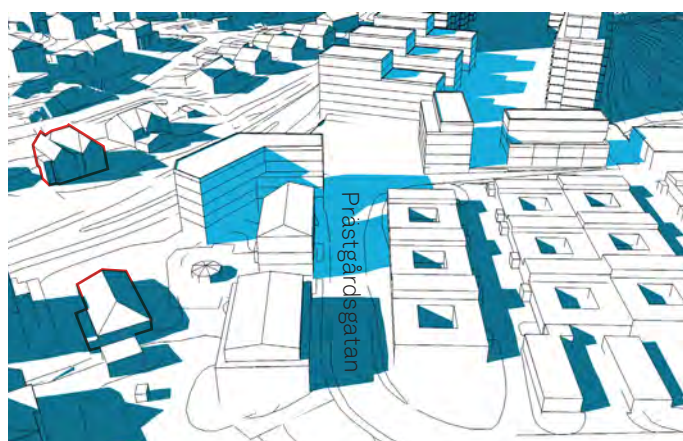
22:A AUGUSTI KL 09.00 (10.00)



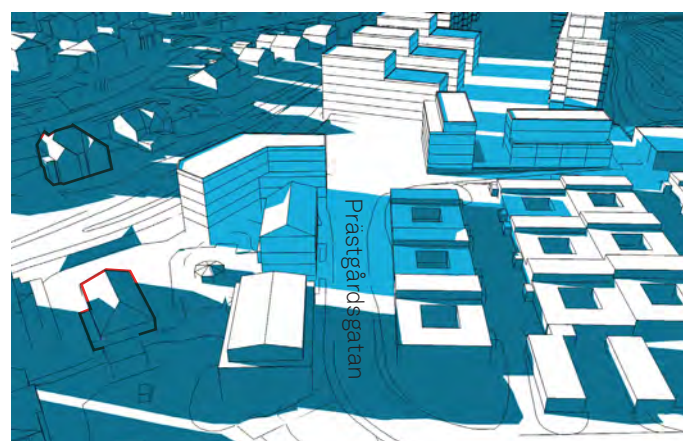
22:A AUGUSTI KL 12.00 (13.00)



22:A AUGUSTI KL 15.00 (16.00)



22:A AUGUSTI KL 16.00 (17.00)



22:A AUGUSTI KL 18.00 (19.00)



# SEPTEMBER

## Prästgårdsgatan 2 - 14

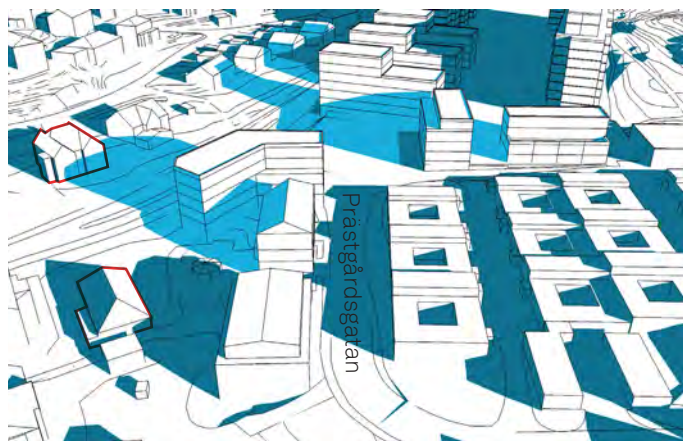
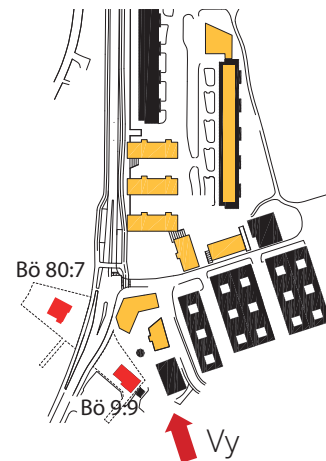
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

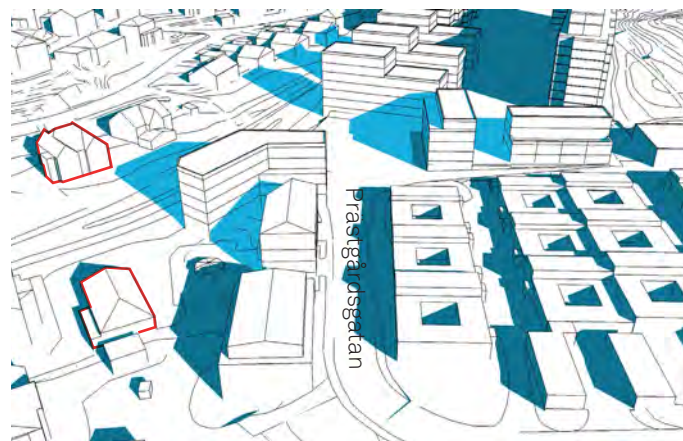
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

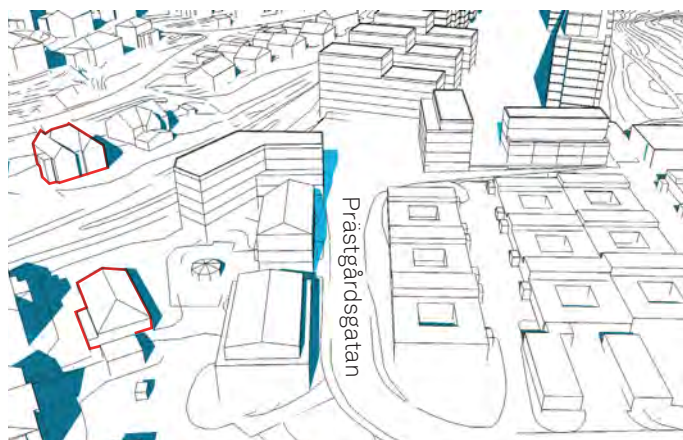
— Klagande fastighet



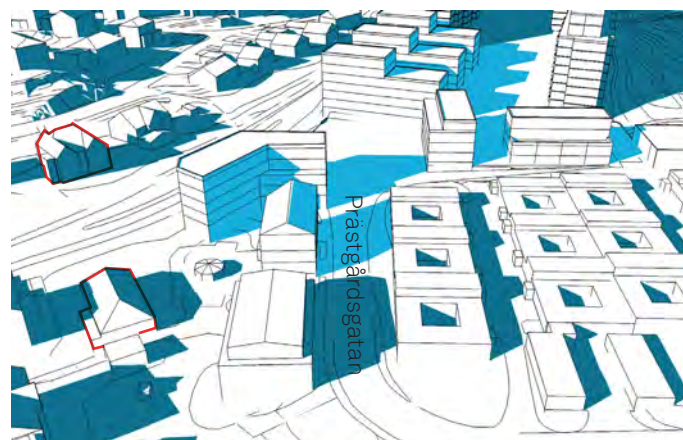
HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 08.00 (09.00)



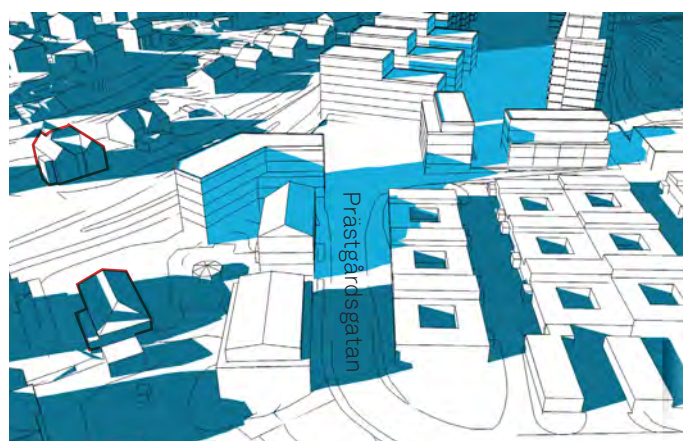
HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 09.00 (10.00)



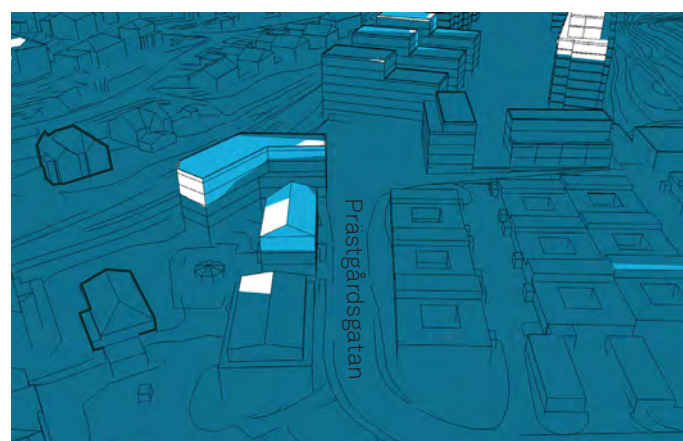
HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 12.00 (13.00)



HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 15.00 (16.00)



HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 16.00 (17.00)



HÖSTDAGJÄMNING 22:A SEPTEMBER KL 18.00 (19.00)



# OKTOBER

## Prästgårdsgatan 2 - 14

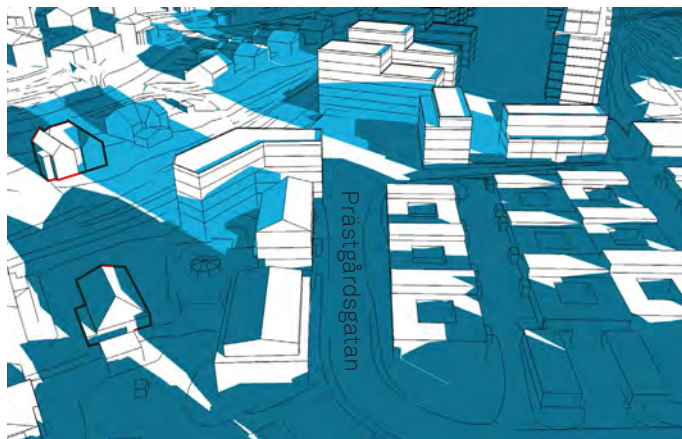
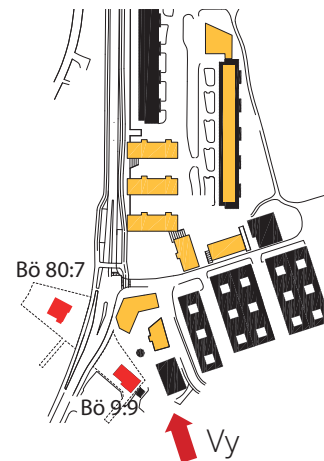
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

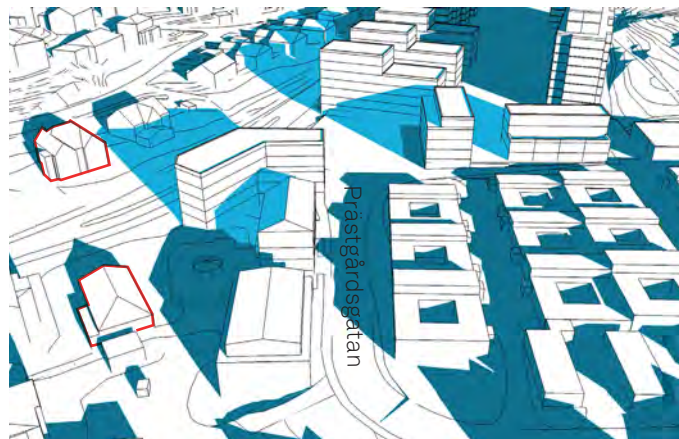
Tider anges som normalt tid (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

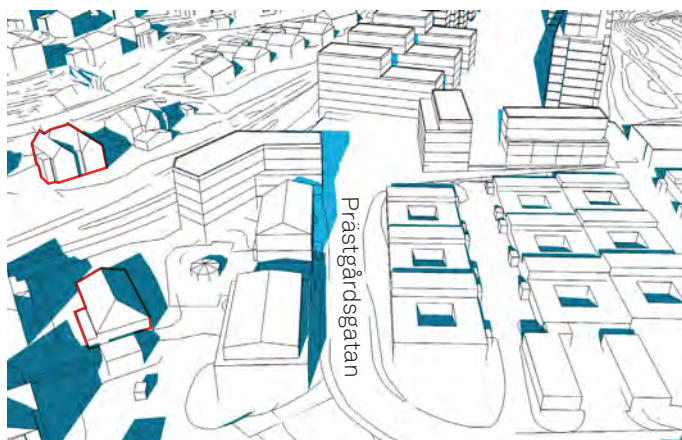
— Klagande fastighet



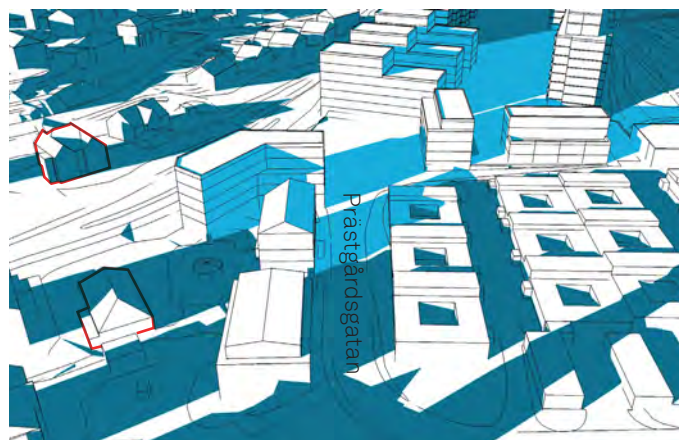
22:A OKTOBER KL 08.00 (09.00)



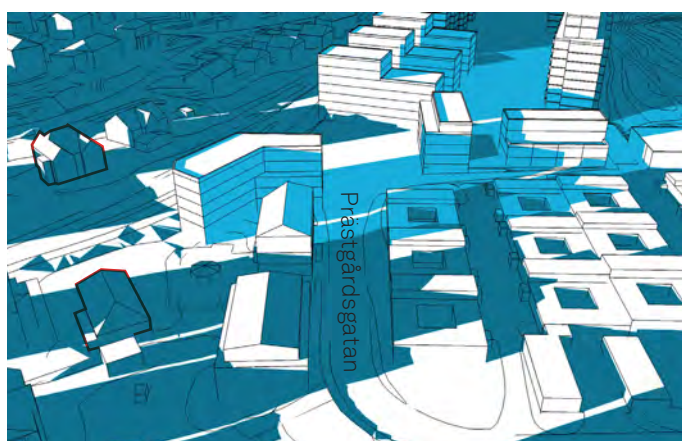
22:A OKTOBER KL 09.00 (10.00)



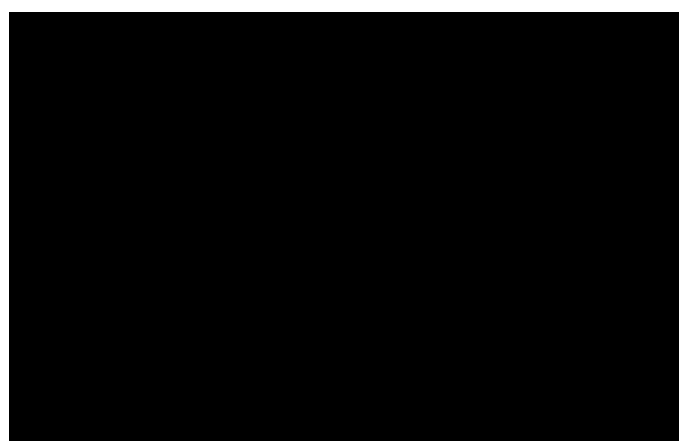
22:A OKTOBER KL 12.00 (13.00)



22:A OKTOBER KL 15.00 (16.00)



22:A OKTOBER KL 16.00 (17.00)



22:A OKTOBER KL 18.00 (19.00)

# NOVEMBER

## Prästgårdsgatan 2 - 14

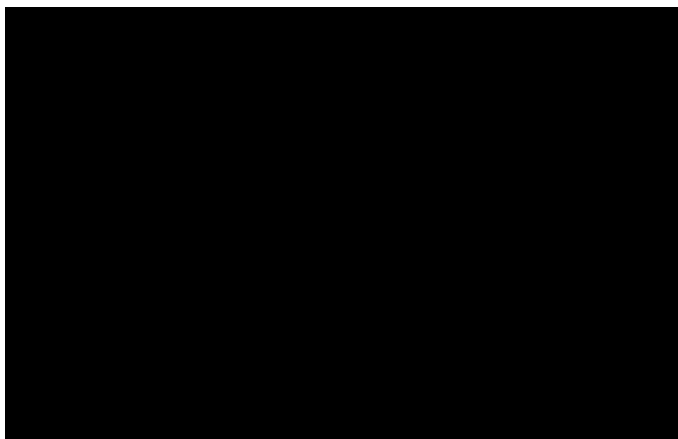
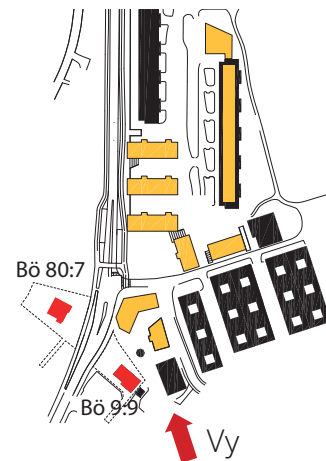
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

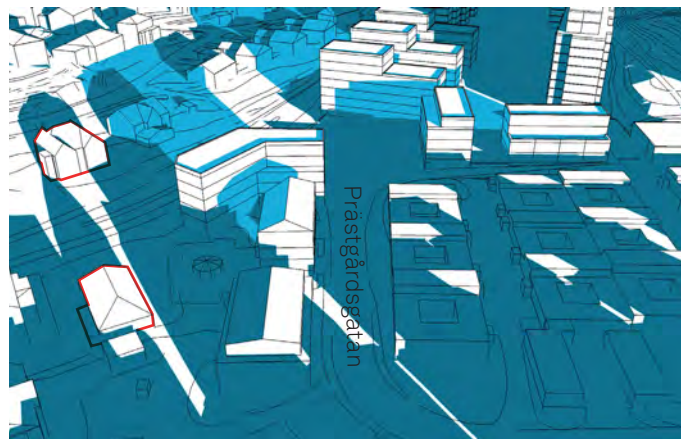
Tider anges som normalt (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

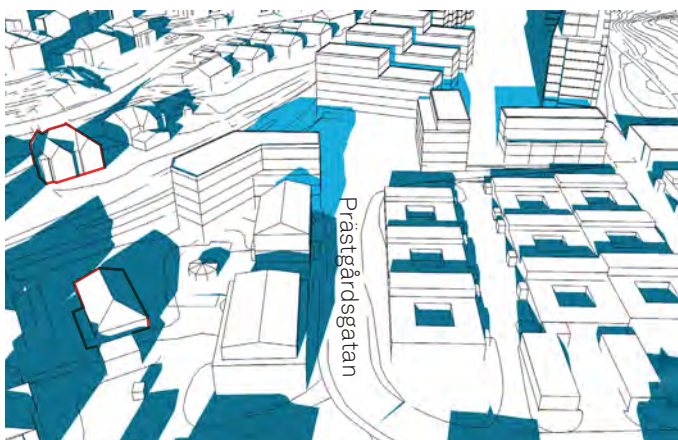
— Klagande fastighet



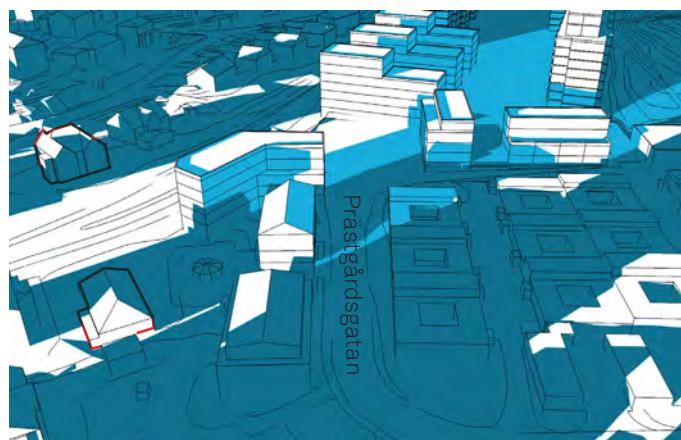
22:A NOVEMBER KL 08.00



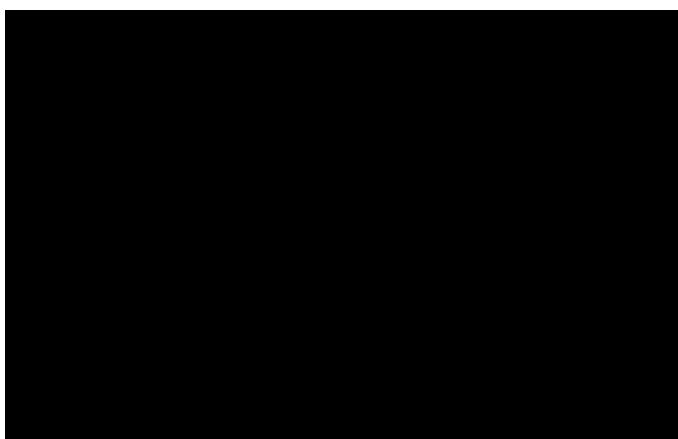
22:A NOVEMBER KL 09.00



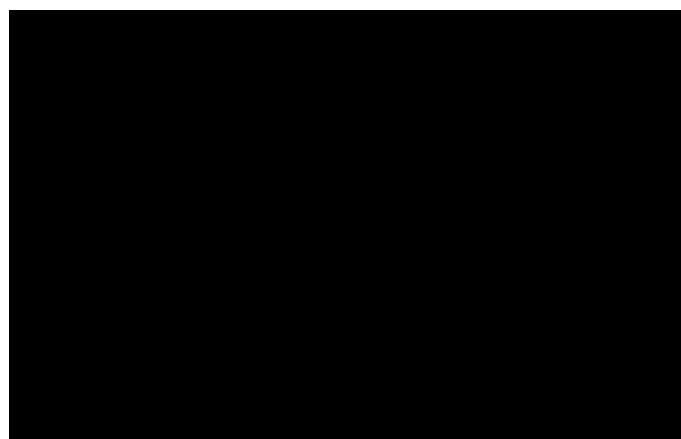
22:A NOVEMBER KL 12.00



22:A NOVEMBER KL 15.00



22:A NOVEMBER KL 16.00



22:A NOVEMBER KL 18.00



# DECEMBER

## Prästgårdsgatan 2 - 14

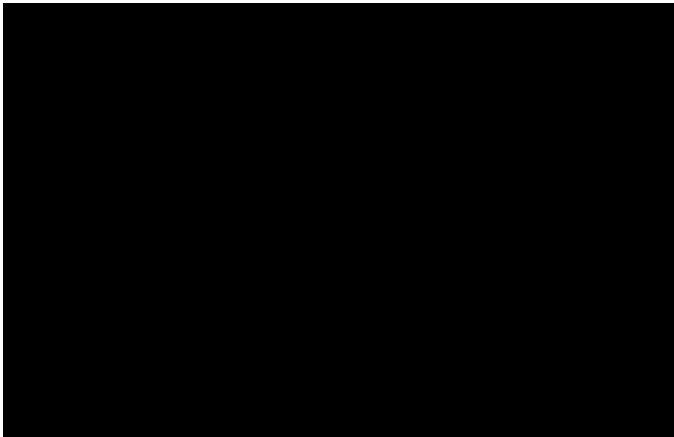
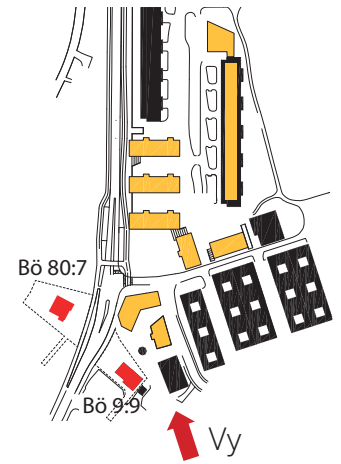
■ Skuggor från befintlig bebyggelse

■ Skuggor från nya byggnader

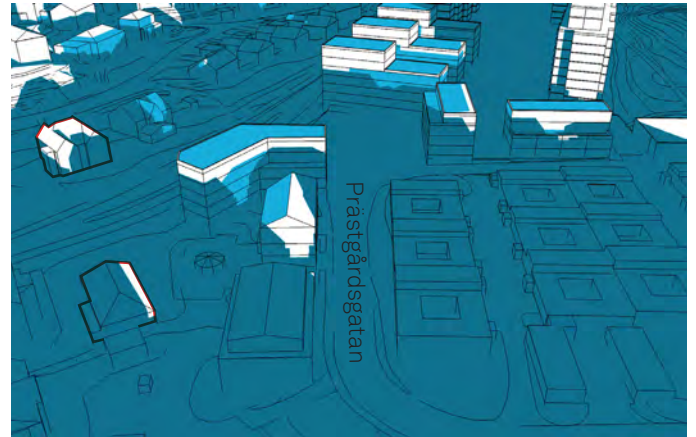
Tider anges som normalt (UTC+1).

För sommarhalvåret anges sommartid (UTC+2) inom parentes.

— Klagande fastighet



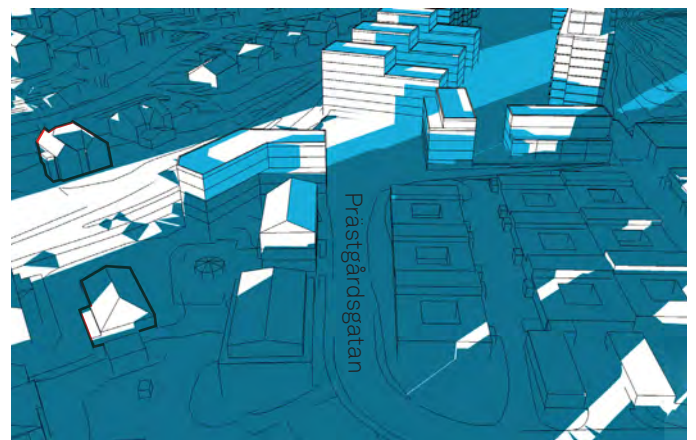
VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 08.00



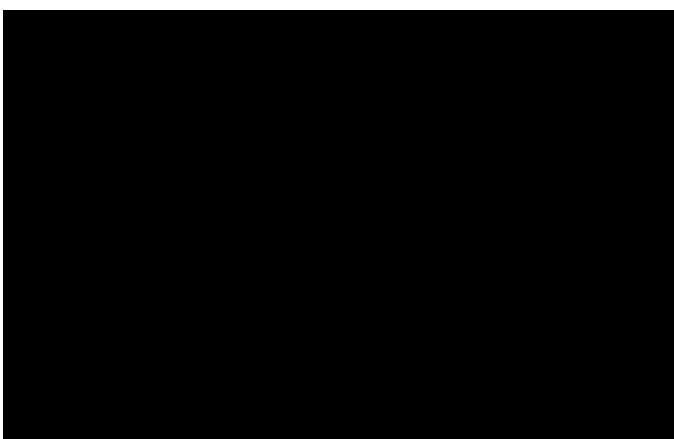
VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 09.00



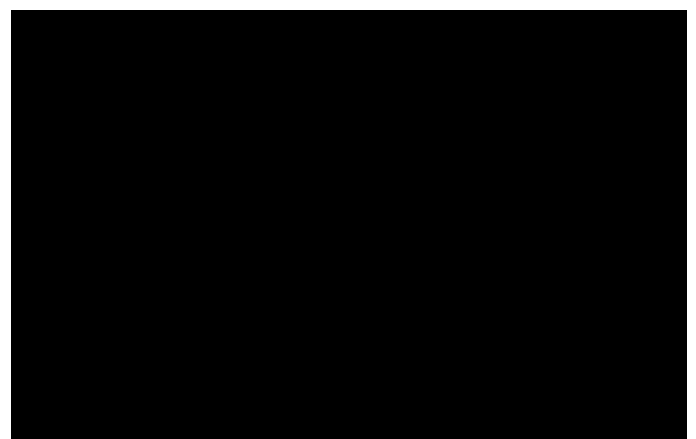
VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 12.00



VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 15.00



VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 16.00



VINTERSOLSTÅND 22:A DECEMBER KL 18.00

## Foton över fastigheten Bö 80:7



SVEA HOVRÄTT  
060304

INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 10

Ortofoto från 2017 över Bö 80:7



Ortofoto från 2015 över Bö 80:7



## Foton över fastigheten Bö 80:7



Snedbild från 2010 över Bö 80:7





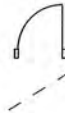
LÄGENHET NR....  
ENDAST BADRUMSRENOVERING

TYP 6: 5 RoK  
STORLEK: 115 kvm

SVEA HOVRÄTT  
060304

INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 12

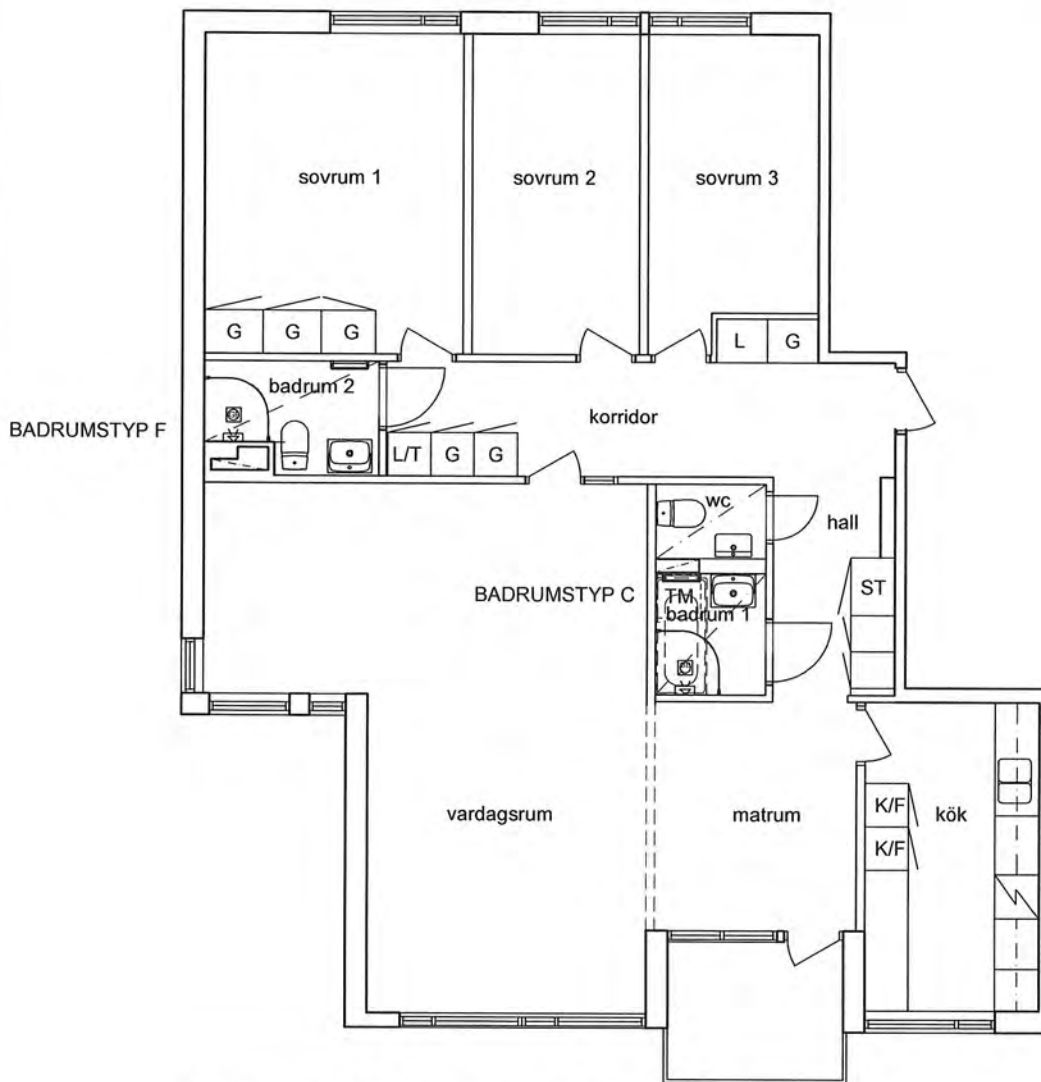
TM = Förberett för tvättmaskin



= Ny dörr

===== = Befintlig vägg alt. riven vägg

- - - - - = Sänkt tak



0 1 5m  
SKALA 1:100

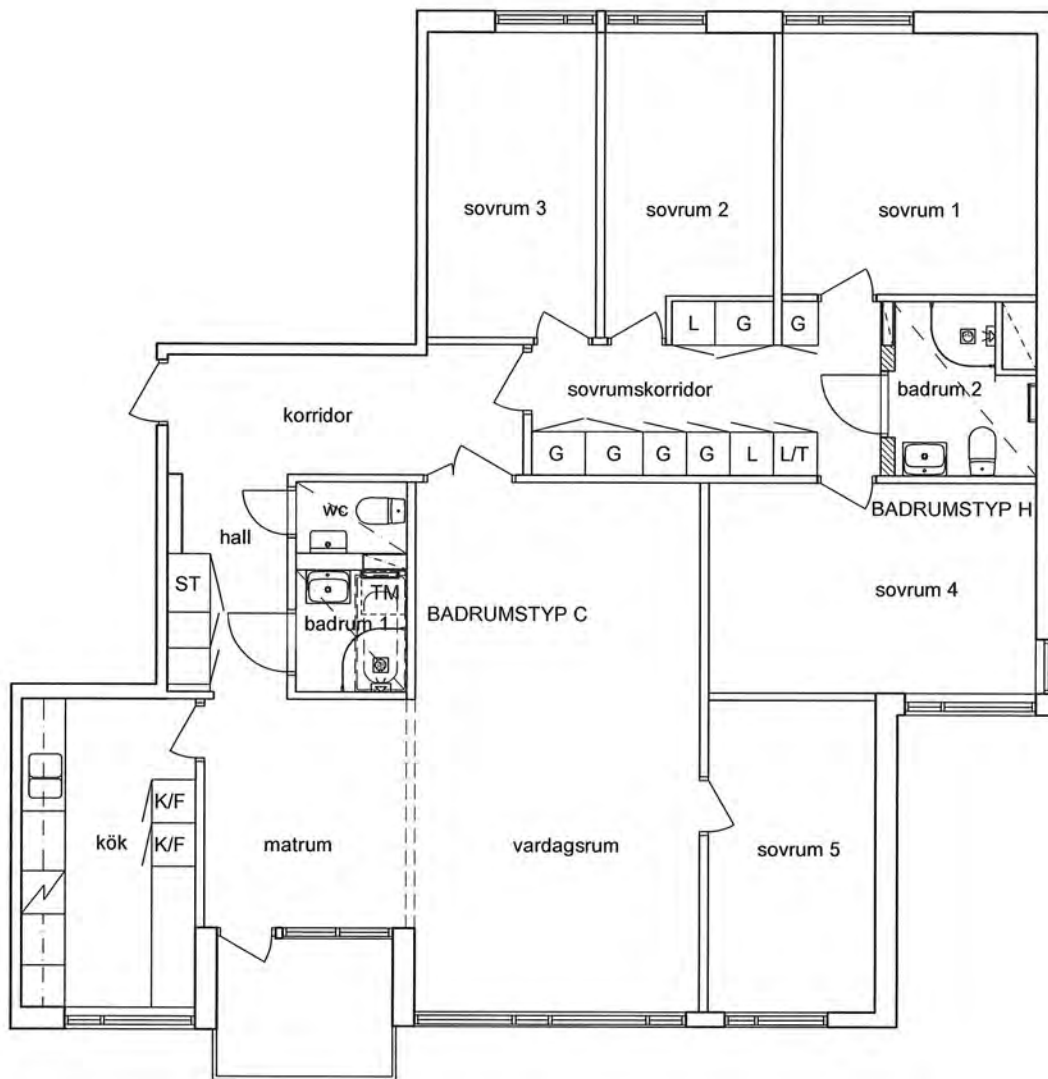
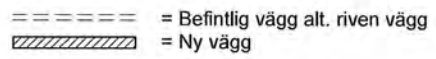
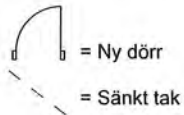


1521

LÄGENHET NR .....  
ENDAST BADRUMSRENOVERING

TYP 8s: 7 RoK  
STORLEK: 140 kvm

TM = Förberett för tvättmaskin



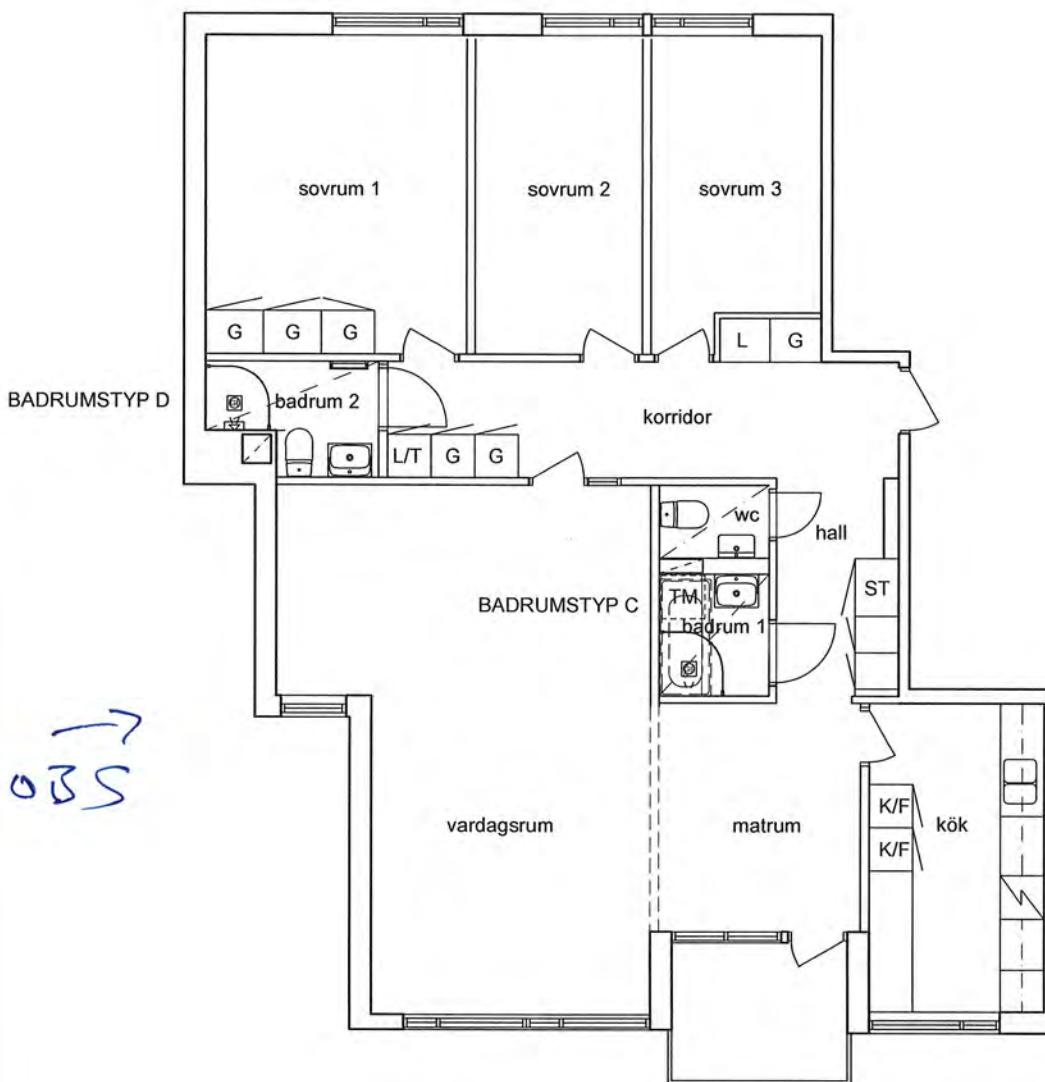
0 1 5m  
SKALA 1:100



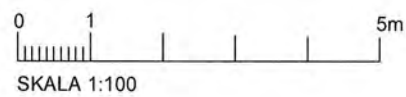
LÄGENHET NR .....  
 ENDAST BADRUMSRENOVERING

TYP 4: 5 RoK  
 STORLEK: 118 kvm

TM = Förberett för tvättmaskin  
 = Ny dörr  
 = Sänkt tak  
 ----- = Befintlig vägg alt. riven vägg



OBS →



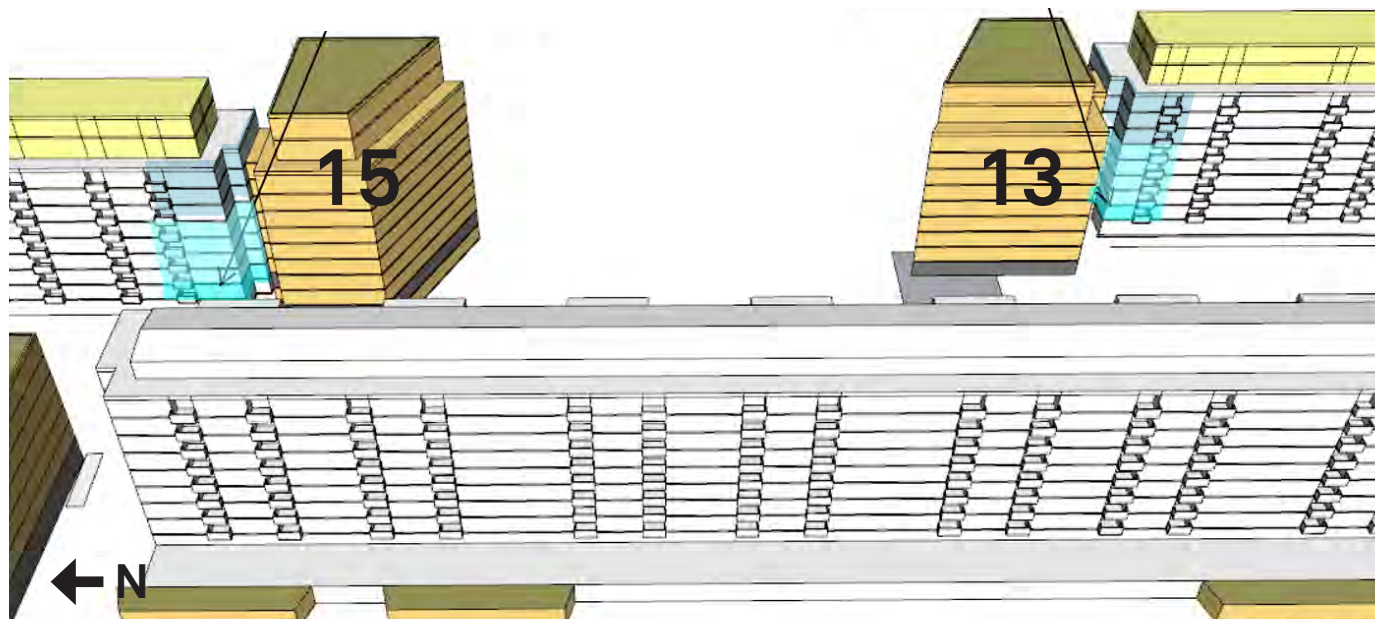
SVEA HOVRÄTT  
060304

---

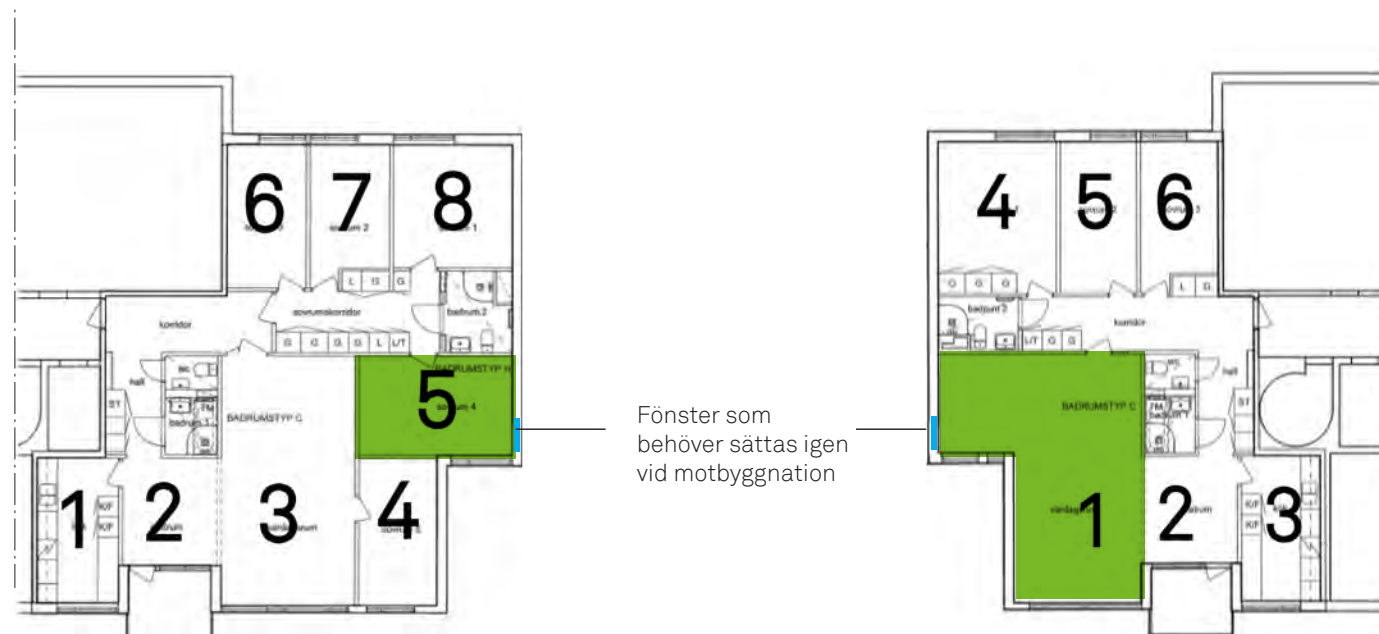
INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 13

PRÄSTGÅRDSÄNGEN DAGSLJUSSTUDIE 2019-12-11





Analyserade lägenheter i hus 13 och 15 är markerade med turkost.



**Hus 15** - rum nummer 5 mister ett fönster vid motbyggnation som möjliggörs genom detaljplanen.

**Hus 13** - rum nummer 1 mister ett fönster vid motbyggnation som möjliggörs genom detaljplanen.

## Resultat och sammanfattning

av "Dagsljusberäkning Prästgårdsängen"

Den fördjupade dagsljusberäkningen syftar till att klargöra påverkan på dagsljusförhållanden i befintliga lägenheter som mister ett fönster på grund av detaljplanens möjlighet till motbyggnation av befintliga byggnader.

De berörda gavellägenheternas dagsljusförhållanden har enligt praxis analyserats gentemot kraven enligt BBR.

### Resultat Hus 13

Av de lägenheter som mister ett fönster på grund av den motbyggnation som möjliggörs i detaljplanen, så möter samtliga lägenheter rådande dagsljuskrav efter en genomförd motbyggnation.

### Resultat Hus 15

De fem nedersta lägenheterna i hus 15 som mister ett fönster på grund av den motbyggnation som möjliggörs i detaljplanen, klarar inte gränsvärdet på dagsljusfaktor 1,0 % i det rum som direkt påverkas av motbyggnation. Motsvarande rum i alla ovanförliggande lägenheter möter rådande dagsljuskrav. Med alternativa beräkningsmetoder som syftar till att säkerställa ett fullgott medianvärde avseende dagsljus i bostadens hela vistelseyta, så framgår att samtliga berörda lägenheter i hus 15 har fullgoda dagsljusförhållanden.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis så försämras dagsljuset i samtliga rum som mister ett fönster på grund av den motbyggnation som möjliggörs i detaljplanen, men inte i sådan utsträckning att BBR-kravet inte bedöms tillgodoses i berörda lägenheter.

### Dagsljusberäkning Prästgårdsängen

Dagsljus har beräknats för projektet Prästgårdsängen av Zynka BIM på uppdrag av Semrén & Månsson. Beräkningen av dagsljus är utförd i IDA ICE med Radiance som beräkningsmotor vilket är industristandard. Hög precision har valts i beräkningen. Analysen är utförd gentemot kraven enligt BBR.

Geometrier har modellerats efter ritningar och 3D-modell (pdf & Sketchup). Byggnaden omgärdas av kringliggande bebyggelse vilket har modellerats i beräkningen. Det lägsta planet har valts ut för beräkning då detta har sämst förutsättningar för dagsljus. Dagsljusberäkningen tar ej hänsyn till skuggande träd.

Resultaten visar dagsljusfaktor över planens yta 0,8 m ifrån golv beräknat med rutnät om 0,2 m, 0,1 m ifrån väggar.

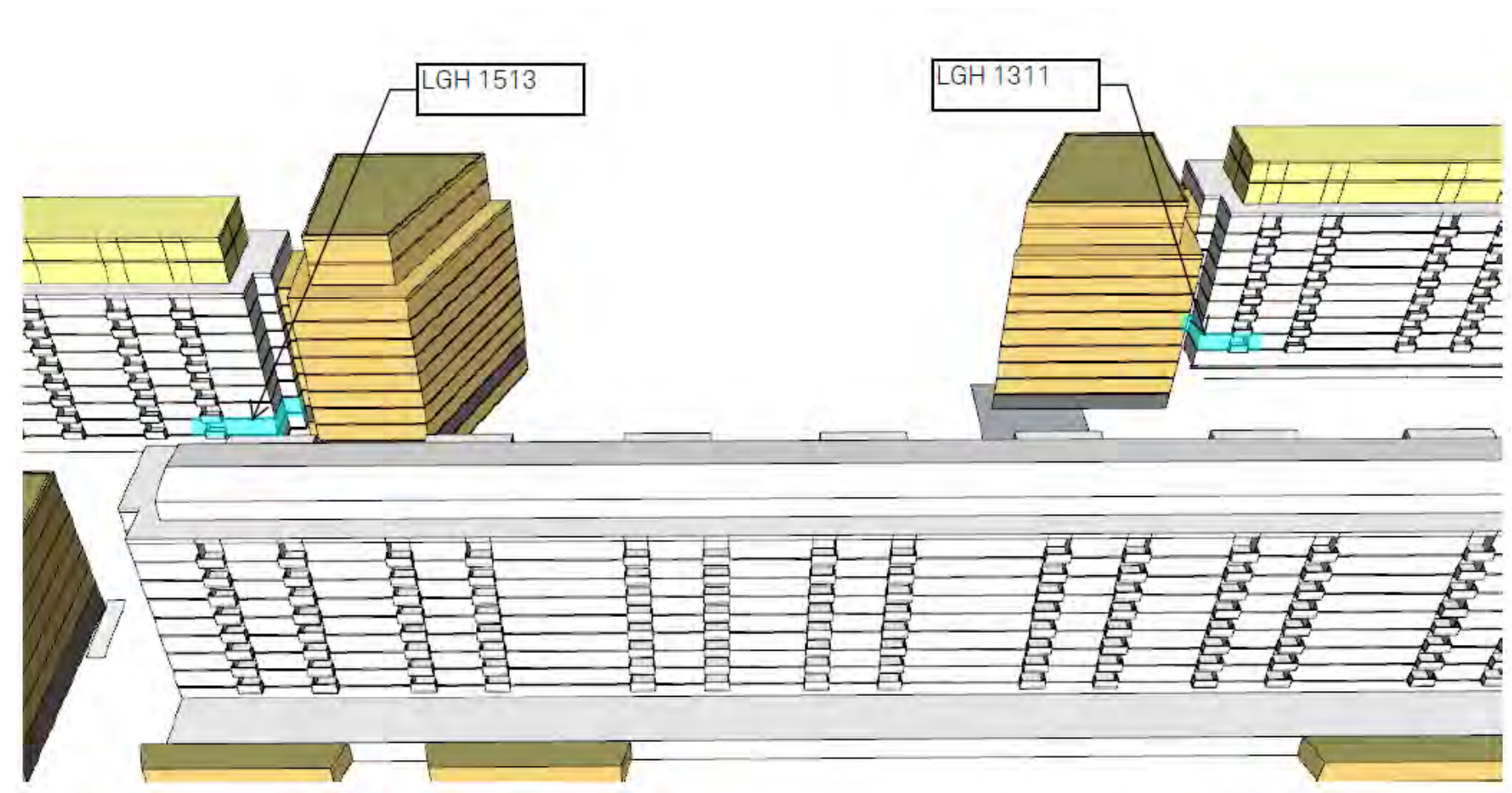
LT-värde är antaget till 70 % för samtliga fönster.

Ytreflektanser är antagna baserade på schablonvärden enligt Miljöbyggnad manual 3.0, vilka ofta används då dessa data är okända enligt nedan.

	Ytreflektans
Innergolv	0.3
Innertak	0.9
Innerväggar	0.8
Fasad	0.3
Omkringliggande bebyggelse	0.3
Mark	0.25

### Analyserade lägenheter

De två lägenheterna som redovisas mer ingående är markerade på figuren nedan.

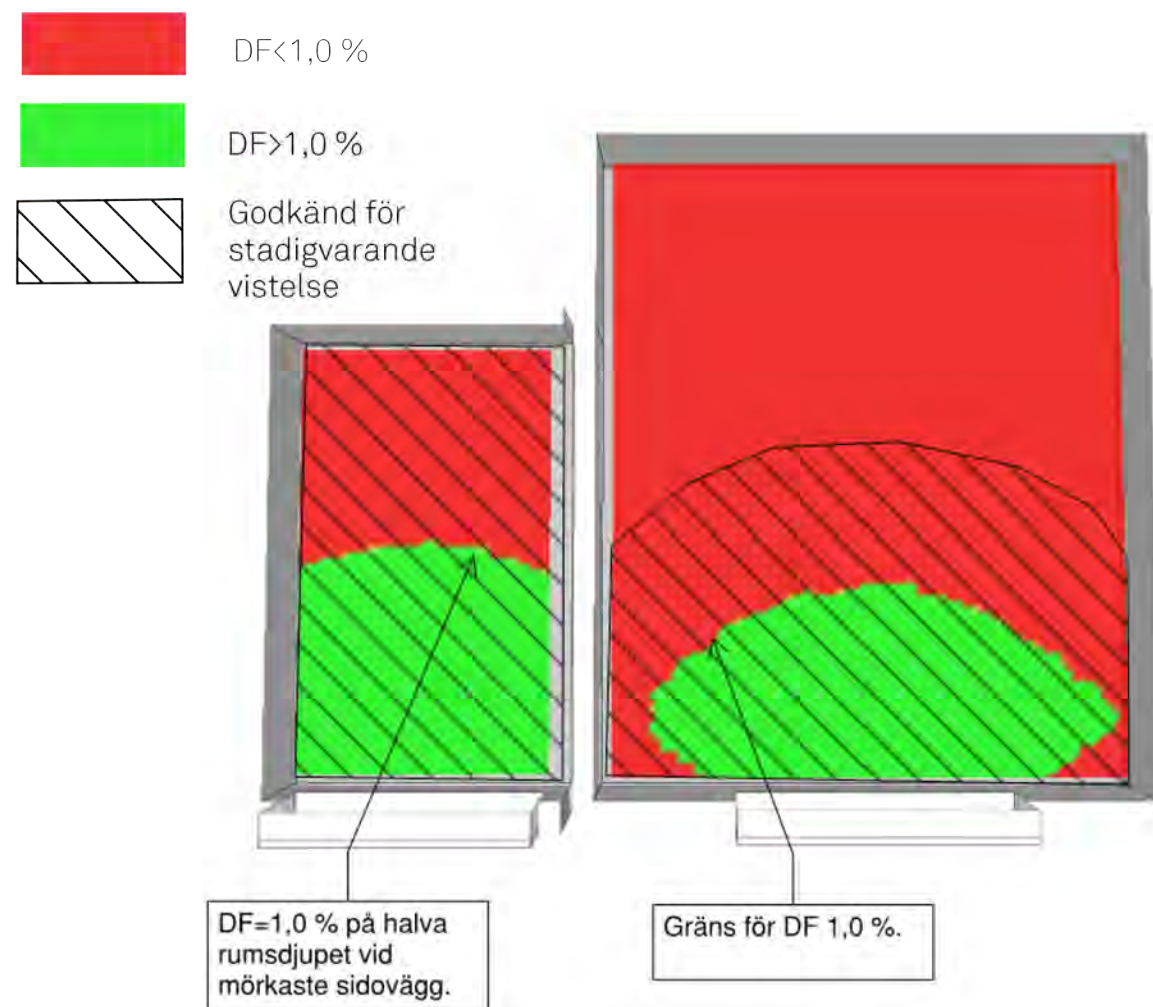




## Om dagsljusfaktor och dagsljuskrav

Dagsljusfaktor är ett mått på hur mycket av uteljuset som når in till en given punkt i rummet. Beräkningen sker en standardiserad mulen dag. Detta innebär att orienteringen i beräkning med dagsljusfaktor i praktiken inte påverkar resultatet. Om uteljuset är 10 000 lux och en punkt i rummet har 100 lux blir alltså dagsljusfaktorn  $100/10\ 000=1,0\ %$ . I verkligheten kommer de delar av byggnaden som vetter mot söder erhålla mer direkt solljus varpå det över året kommer att innebära ett större dagsljusinsläpp.

BBR säger att stadigvarande vistelseutrymmen ska ha 1,0 % dagsljusfaktor på halva rumsdjupet. Se exemplet i figuren nedan. Ofta är det av geometriska skäl olämpligt att räkna på halva rumsdjupet varpå medianvärdet blir ett lämpligt mått.



## Vad är det som bedöms i ett flerbostadshus?

I slutändan är det kommunernas byggnadsnämnder som bestämmer hur dagsljusregelverket ska tolkas och implementeras. Generellt brukar dock följande tas i beaktande:

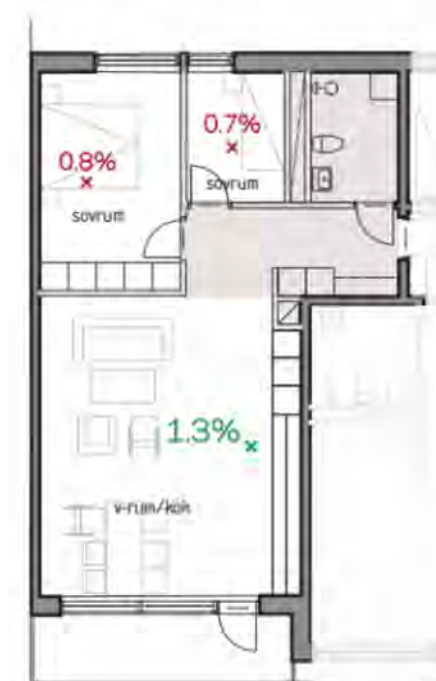
- Rum som bedöms som stadigvarande vistelserum är sovrum, vardagsrum och kök.
- Lägenheter större än 55 m<sup>2</sup> med öppen planlösning mellan vardagsrum och kök ska klara dagsljuskravet även om köket och vardagsrummet skiljs av med avskiljande vägg.
- Avvikelser i kravuppfyllnaden kan godtas för enstaka rum om lägenheterna i sin helhet är ljusa, omfattningen för avvikelserna är små, och förutsättningarna för dagsljusinfall är dåliga.

Generellt brukar rum där köket ligger långt in i byggnaden, rum i "innerhörn" samt rum belägna på de lägre planen i höga hus få svårt att uppfylla kravet på dagsljus.

## Förslag på uppdaterade dagsljuskrav

Eftersom den nuvarande kravställningen hänvisar till en dagsljusstandard som ersatts i det allmänna rådet, samt eftersom kravställningen tenderar att skapa problem, där ett enskilt rum kan fälla ett projekt, har nya förslag på kravställningen utarbetats i en SBUF-rapport\*. I denna bedöms lägenheter mer i sin helhet, vilket gör att det finns en något större flexibilitet i att ha enstaka mörka rum samtidigt som dagsljuset i lägenheterna som helhet säkerställs. Förslaget innebär att halva lägenheternas vistelseyta ska uppfylla dagsljusfaktor 1,0 %. Se figur nedan (urklippt ifrån SBUF-rapporten).

DFpoint  $\geq 1\%$  i 1 av 3 rum  
Uppfyller ej lagkrav



Area  $\geq 1\%$  = 54%  
Uppfyller lagkrav

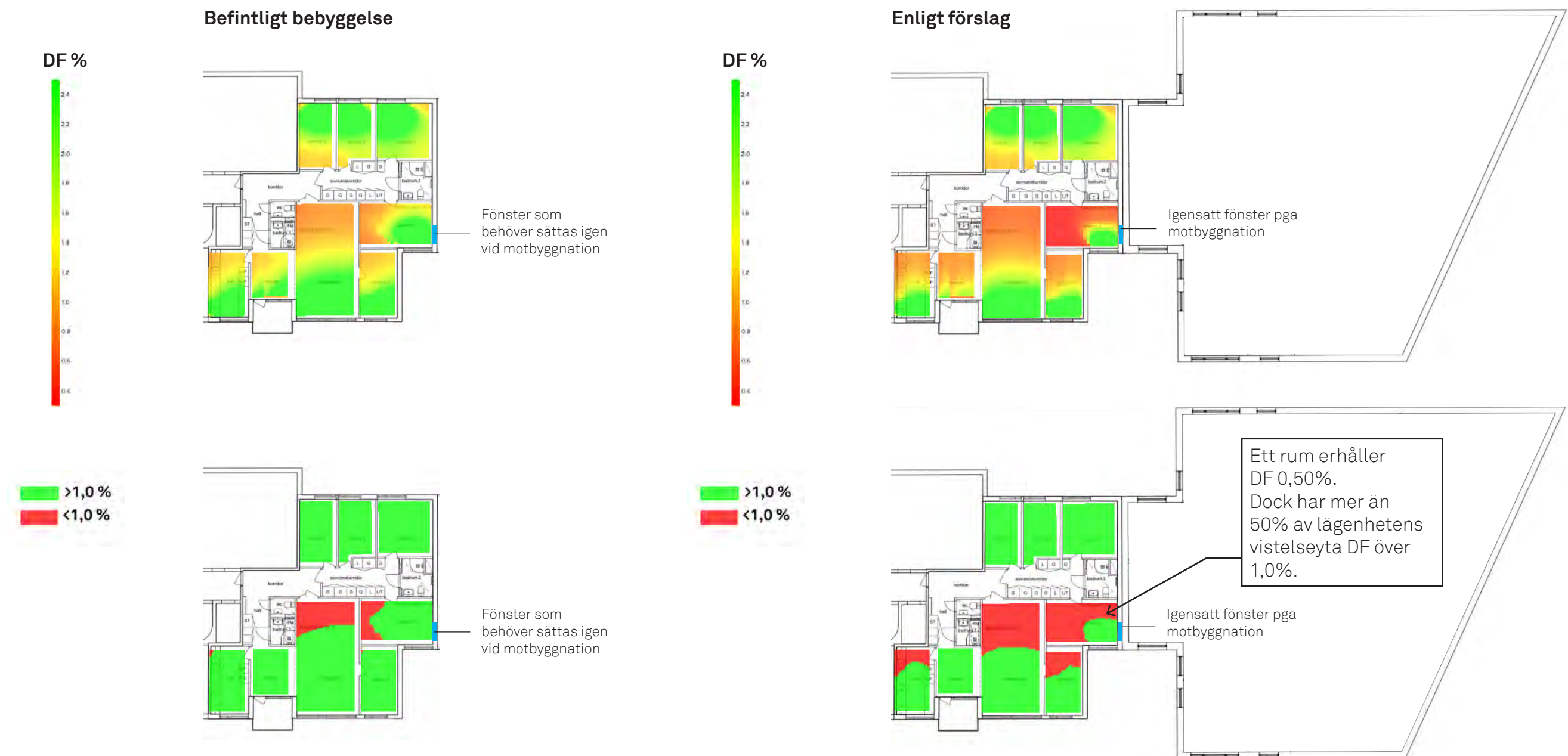


\*<http://www.bau.se/wp-content/uploads/2018/12/SBUF-13209-Slutrapport-Moderniserad-dagsljusstandard.pdf>

## Resultat

Resultaten presenteras i figurerna nedan, dels med skala där isoluxvärden går ifrån 0,3-2,5 % dagsljusfaktor och dels med en tydlig linje där gränsen för dagsljusfaktor 1,0 % går. Resultaten visar att förslaget medför en viss försämring av dagsljuset i de befintliga lägenheterna. Några av rummen klarar inte 1,0 % dagsljusfaktor. För att sätta resultatet i perspektiv skall det dock påpekas att med det alternativa sättet att bedöma tillgången på dagsljus i lägenheterna, dvs att hela lägenhetens vistelseyta bedöms, så klaras dagsljuskravet med förslaget.

## LGH 1513



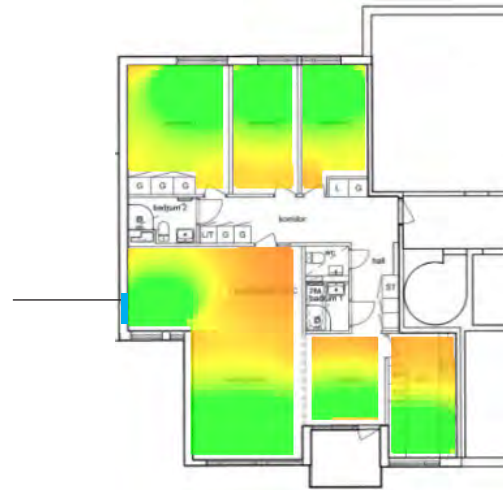


LGH 1311

DF %

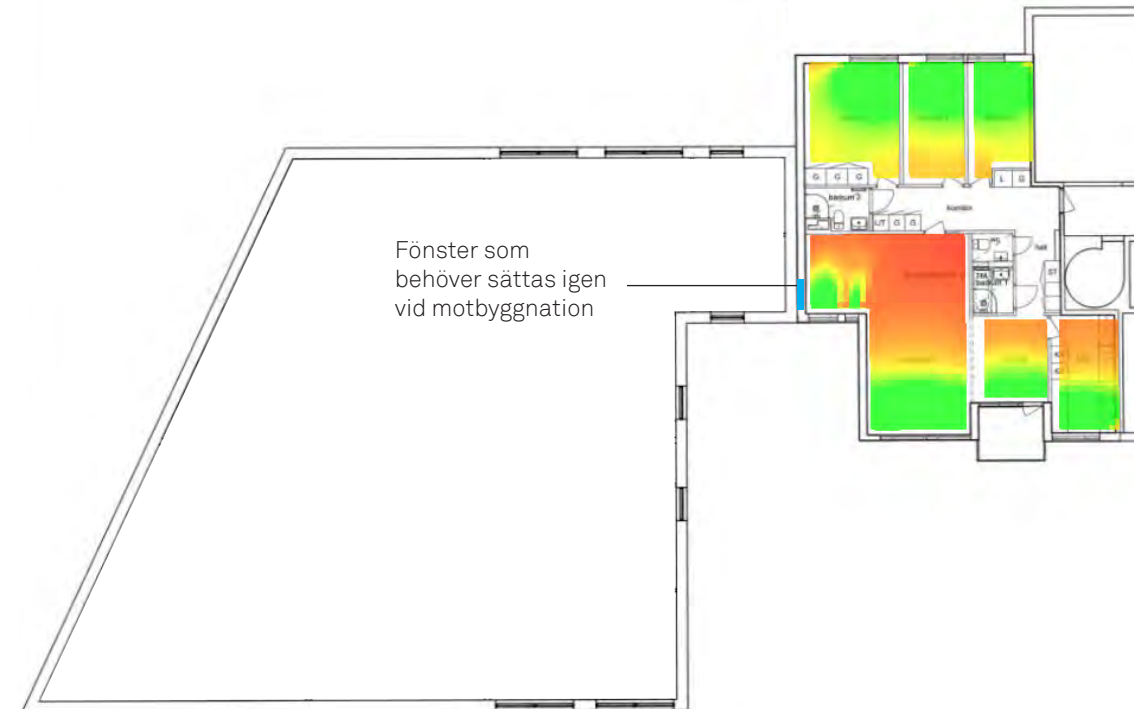


Fönster som  
behöver sättas igen  
vid motbyggnation

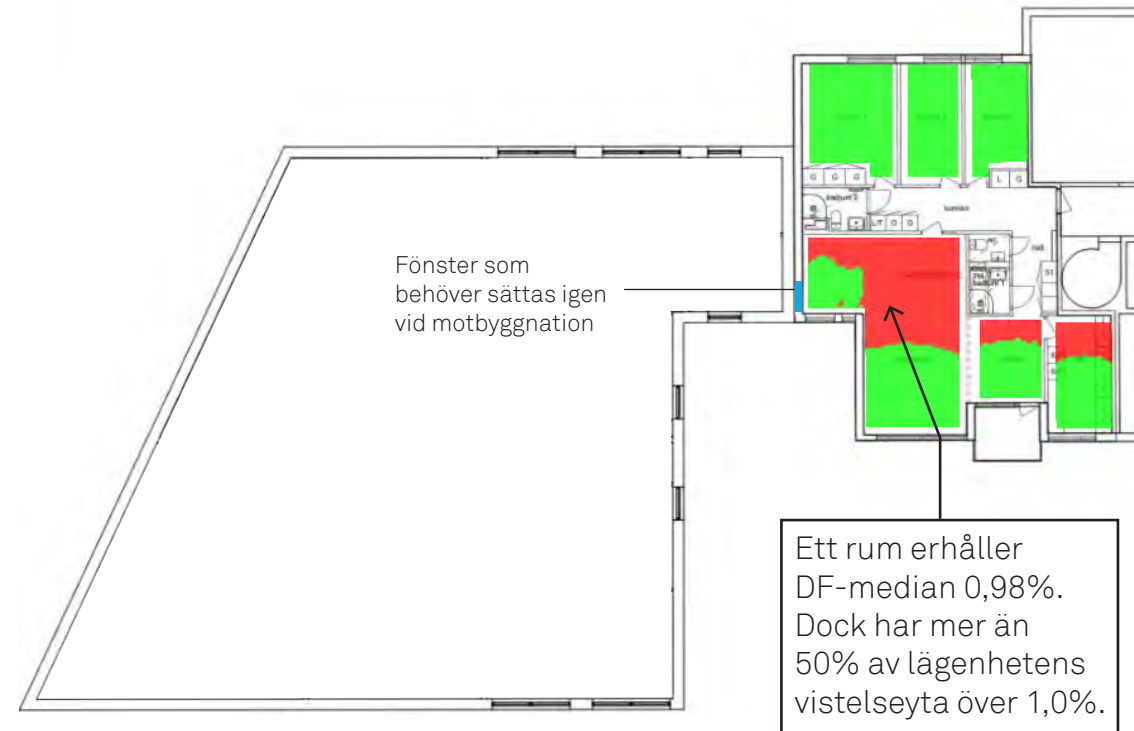


■ >1,0 %  
■ <1,0 %

Fönster som  
behöver sättas igen  
vid motbyggnation



Fönster som  
behöver sättas igen  
vid motbyggnation



Ett rum erhåller  
DF-median 0,98%.  
Dock har mer än  
50% av lägenhetens  
vistelseyta över 1,0%.

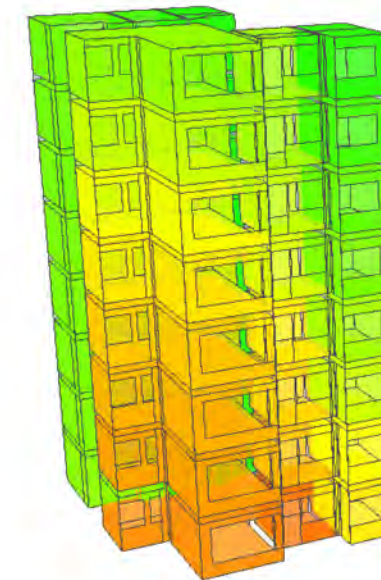
## Utökad dagsljusberäkning: påverkan för samtliga plan

Mot bakgrund av att några av rummen ej klarar dagsljuskravet på 1,0 % dagsljusfaktor med det nya utseendet har en utökad beräkning gjorts där samtliga plan medräknas. Generellt blir dagsljusinsläppet högre ju högre upp i byggnaden rummen befinner sig.

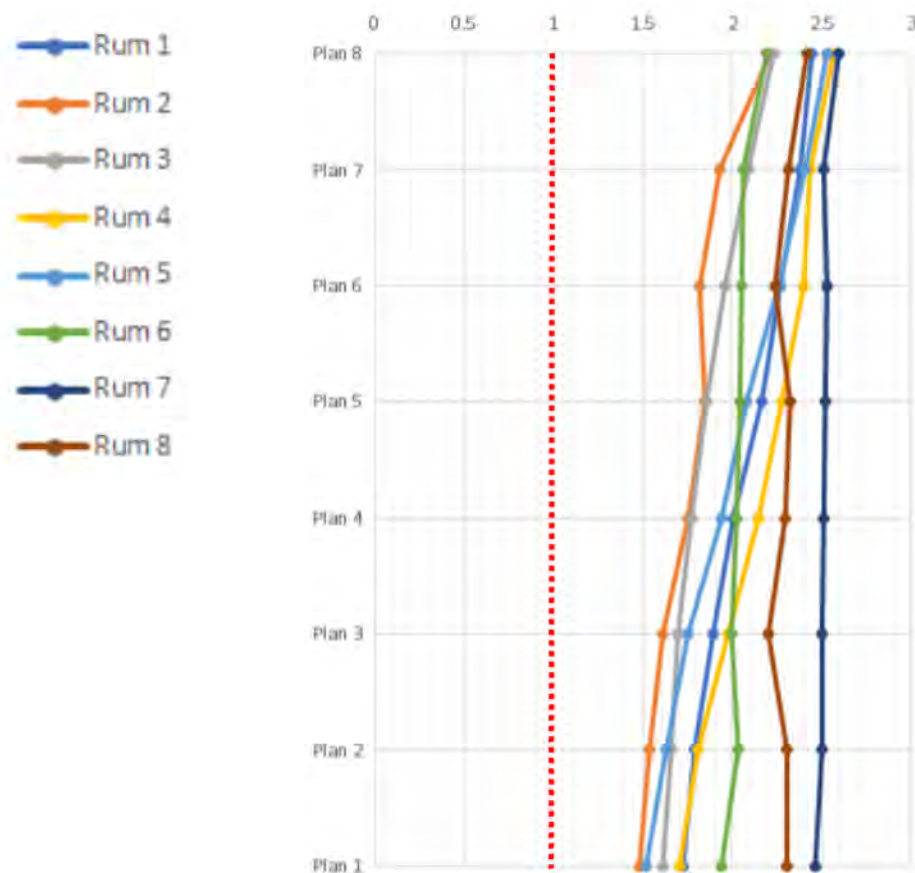
Dagsljusmedianen för alla rum har simulerats och resultaten redovisas i figurerna på sida 6 och 7.

## LGH 1513

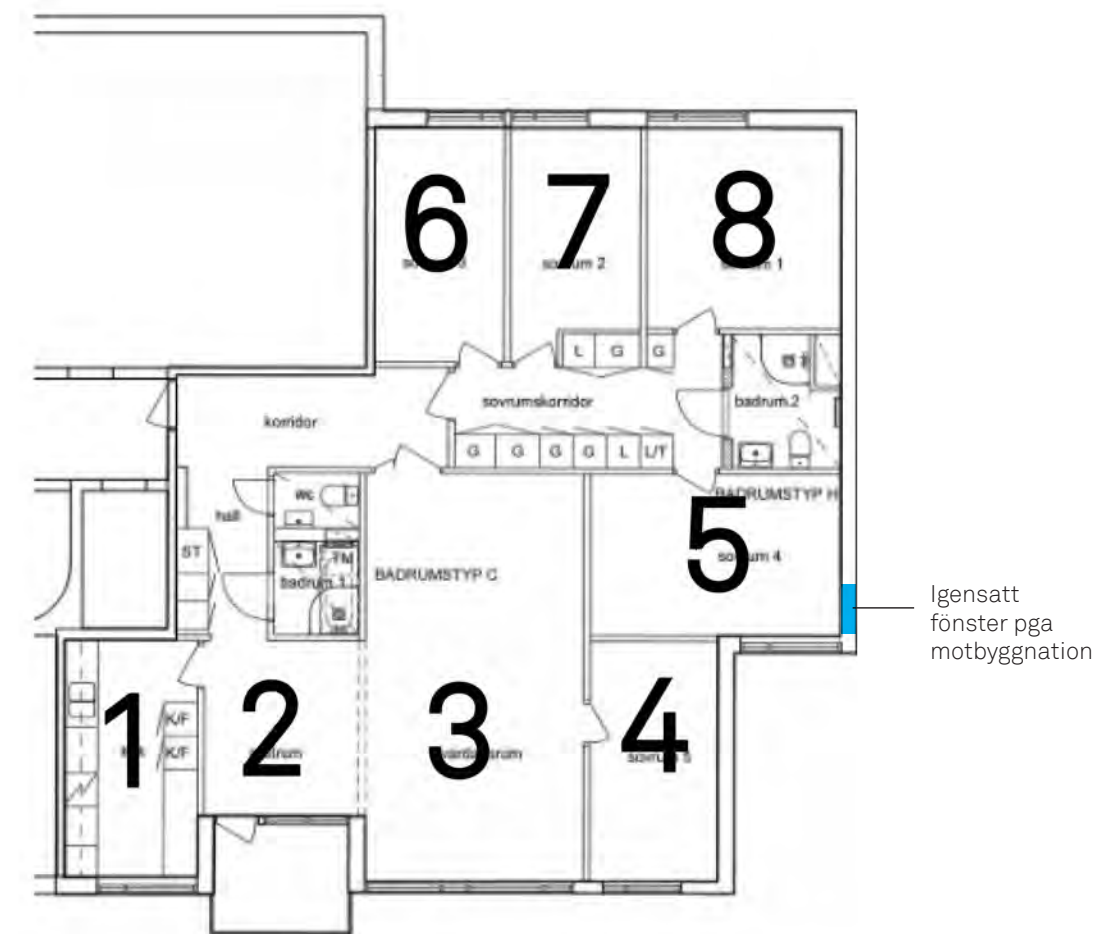
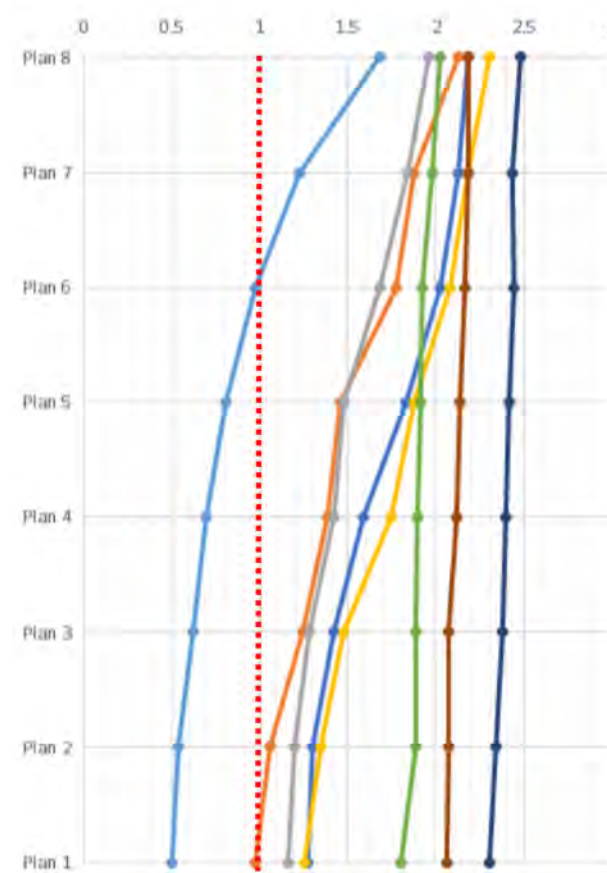
Resultaten för lägenhetstyp "1513" redovisas nedan med befintligt och nytt utseende. För att förtydliga resultaten har en rumsnumrering gjorts vilket redovisas i figuren nere till höger. Enbart rum nr 5 erhåller dagsljusmedian under 1,0 %. Detta förekommer tom plan 5.



Befintligt utseende



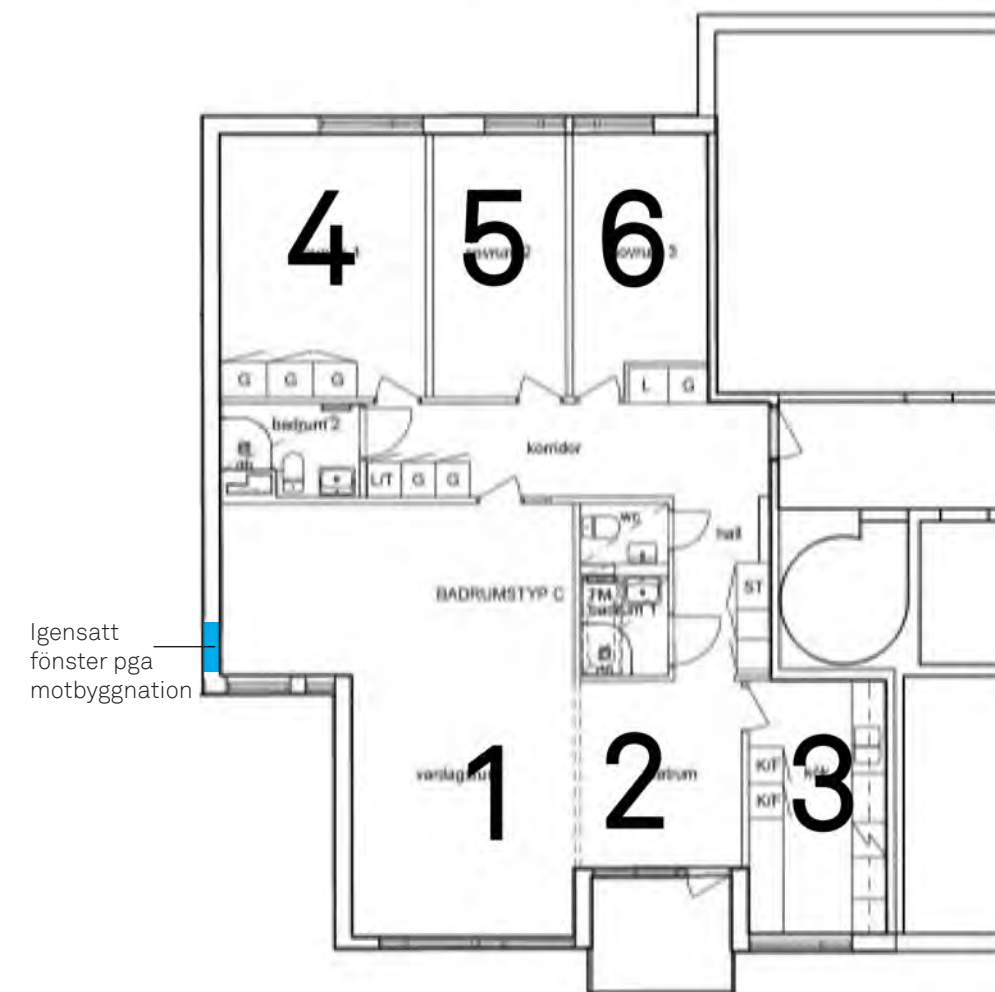
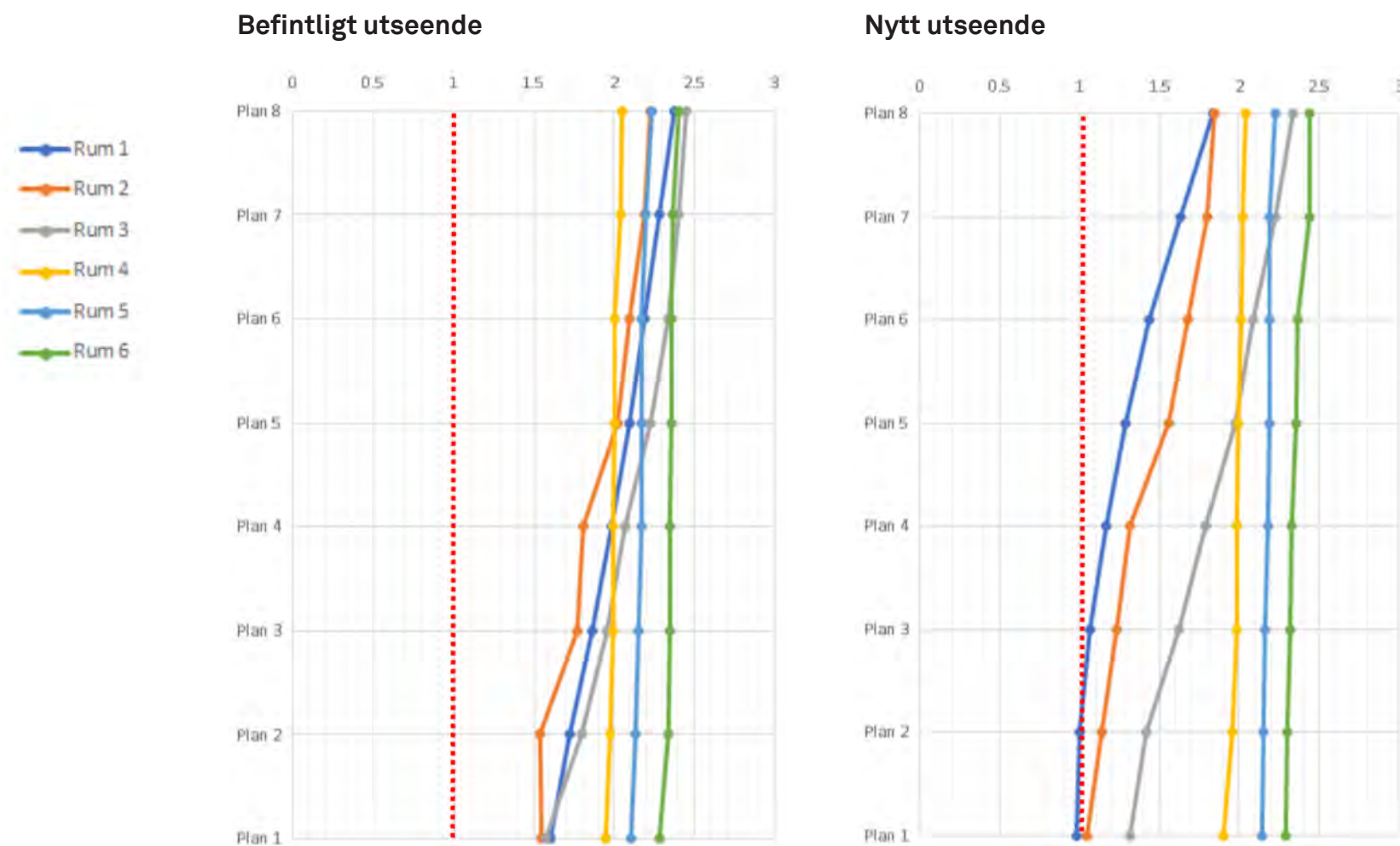
Nytt utseende





**LGH 1311**

Resultaten för lägenhetstyp ”1311” redovisas nedan med befintligt och nytt utseende. För att förtydliga resultaten har en rumsnumrering gjorts vilket redovisas i figuren nere till höger. Här finns ingen dagsljusproblematik.



SVEA HOVRÄTT  
060304

INKOM: 2019-12-20  
MÅLNR: P 10951-19  
AKTBIL: 14

PRÄSTGÅRDSÄNGEN PERSPEKTIV SÖDERIFRÅN LÄNGS DANSKA VÄGEN 2019-12-11





Byggrätt enligt förstahandsyrkande



Byggrätt enligt andrahandsyrkande