



Göteborgs Stad

2017-10-24
Diarienummer: 0210/ 17
FK Diarienummer: 2381/ 17

Malin Häggdahl
Telefon: 031-368 15 12
E-post: malin.haggdahl@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för ändring av detaljplan för Bostäder på Järnbrott 138:1-10 inom stadsdelen Järnbrott

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

Inkom:	2017-02-23
Kompletta handlingar:	2017-04-03
SDN:	Askim-Frölunda-Högsbo
Fastighet:	Järnbrott 138:1 - 10
Sökande:	Riksbyggen Ekonomisk Förening, tomträttsinnehavare
Fastighetsägare:	Göteborgs Stad
	Medgivande finns.

Intressentens syfte

Förfrågan gäller tio punkthus som uppfördes av Riksbyggen i början av 1960-talet. Husen är byggda i vinkel jämfört med byggrätterna i gällande plan och står delvis på mark som inte får bebyggas. Begäran avser att ändra detaljplanen så att byggnaderna blir planenliga och att det blir möjligt att bygga ut de befintliga balkongerna enligt föreningens önskemål. Förslaget berör 480 befintliga lägenheter. Totalt innebär förslaget en ökning av bruttoyta i området med ca 630 m².



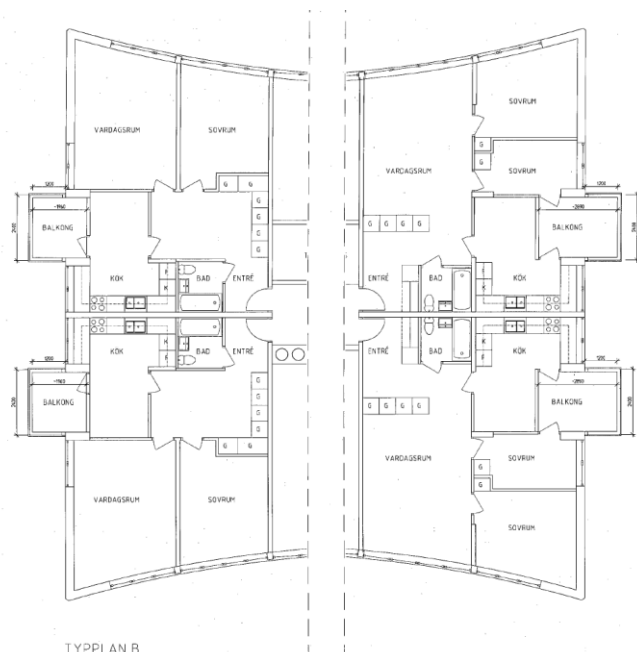
Flygbild mot väster



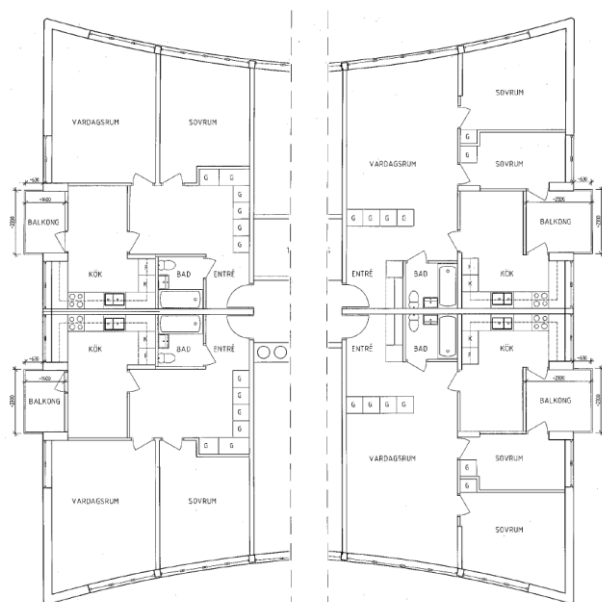
Situationsplan över norra delen. Grön färg markerar byggrätt enligt gällande plan, röd färg husens verkliga placering.



Förslag till utbyggda balkonger. Fotomontage



TYPPLAN B
NYTT UTSEENDE



TYPPLAN B
BEF. UTSEENDE

Förslag till utbyggnad av balkonger överst, befintligt våningsplan nederst. Förslaget innebär att öka de befintliga balkongernas djup med ca 56 cm.

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till *SDF Askim-Frölunda-Högsbo och Kulturförvaltningen* för kännedom.

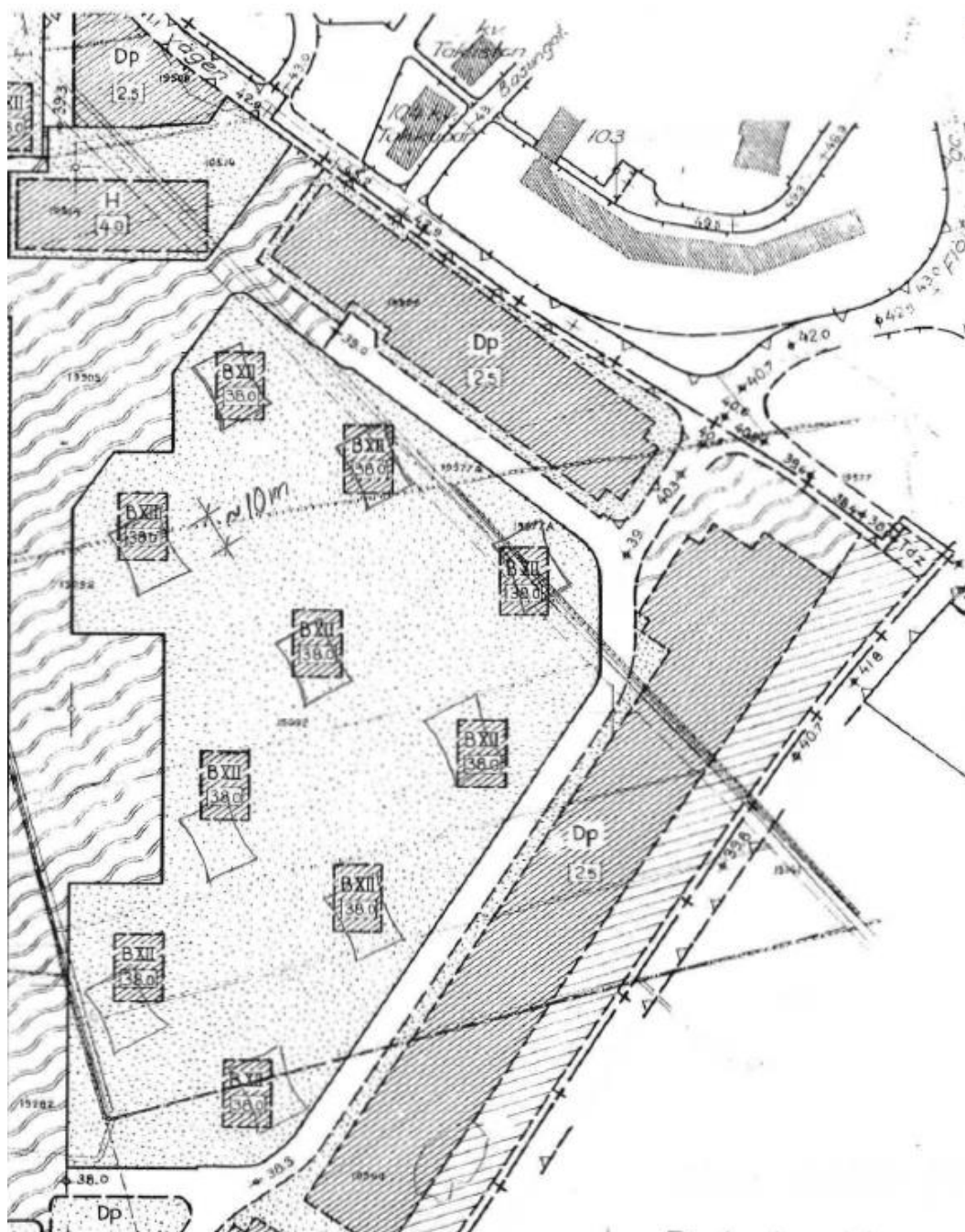
Bedömning av begäran

Förslaget innebär att öka de befintliga balkongernas djup med ca 56 cm. Bruttoytan per hus ökar då med ca 65 m². Bygglov kan inte ges då husens placering strider mot gällande plan. Möjligheter att i bygglov ge dispens för avvikelser har ändrats sedan

1960-talet med plan- och bygglagen PBL. Ny detaljplan krävs för att bygglov ska kunna ges för fasadförändringar.

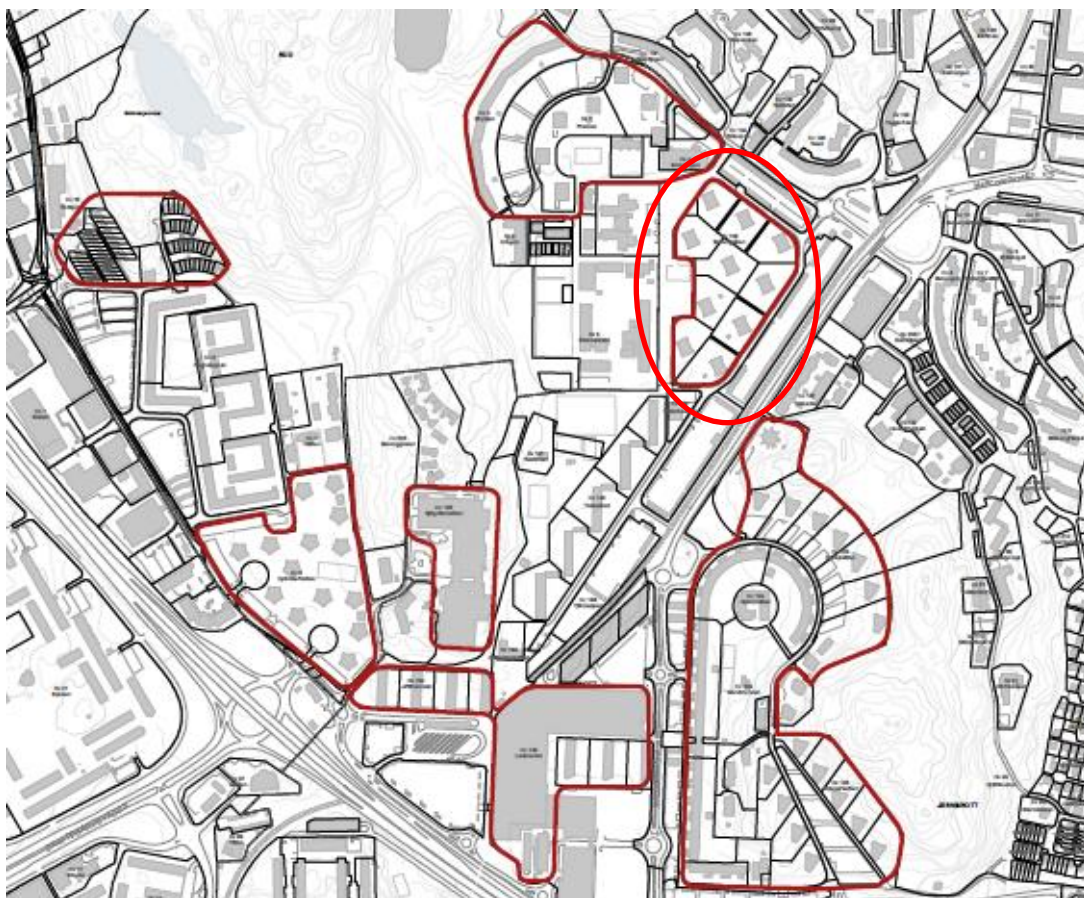
Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Gällande detaljplan 1480K-II-2930 från 1960 anger Bostadsändamål, lokaler får anordnas samt Mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut. För området gäller fastighetsplan 1480K-III-5183 från 1960.



Utdrag ur gällande detaljplan. Byggnadernas verkliga läge i förhållande till de angivna byggrätterna är intolkade på plankartan.

Området ingår i Moderna Göteborg - Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III – ett kulturmiljöprogram för Göteborgs Stad. Husgruppen "Lösgommarna" beskrivs som tio skulpturala punkthus med konkava långsidor och utanpåhängande gavelbalkonger. Husgruppen är en del av det storskaliga och skulpturala stadslandskapet i stadsdelen och utgör ett landmärke i Frölunda.



Utdrag ur Moderna Göteborg

Ett programarbete för Frölunda pågår för närvarande. I programmet föreslås framtida ny bebyggelse längs Marconigatan. Programmet beräknas skickas ut på samråd vintern 2017/18.

I samband med en bygglovsansökan hösten 2016 upprättades ett antikvariskt underlag, Järnbrott 138:1 – 138:10, "Lösgommarna" Antikvariskt utlåtande inför bygglov för balkongförändring, 2016-09-26.

Stadsmiljö

De tio punkthusen ingår som en del i det storskaliga stadslandskapet i centrala Frölunda och har än idag en välbevarad karaktär. Husens med sina konkava långsidor och distinkta färgsättning är karaktäristiska och synliga på avstånd i stadsrummet. Vid en förändring av fasaderna måste gestaltningen, materialvalet, färgsättningen och detaljutformningen noga övervägas med hänsyn till kulturmiljövärdet. Gavelfasader-
nas vertikala linjering framhävs fortsatt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget förändrar byggnadernas uttryck något, men att en omsorgsfullt utförd ombyggnad är möjlig utan att stadsmiljön och områdets identitet nämnvärt påverkas.



Trafik och parkering

Ingen påverkan av förslaget.

Sociala aspekter

Större balkonger gör de välstuderade bostäderna ännu mer funktionella med en väderskyddad och möblerbar balkong. Utformningen av balkongerna i detalj anpassas till det ursprungliga arkitektoniska uttrycket.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Projektet bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Trafikbuller

Förslaget kan ge möjlighet att förbättra bullersituationen på balkongerna.

Genomförande

Den gällande detaljplanen föreslås ändras med begränsat planförfarande.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Beslutsgrund

Förfrågan överensstämmer med översiktsplanen. Förslaget bedöms kunna anpassas till de kulturmiljövärden som anges i Moderna Göteborg - Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III. Önskemålet att få bygglov för större balkonger kan inte tillgodoses med den gällande planens definierade byggrätter. För att bygglov ska kunna ges måste detaljplanen ändras så att byggrätterna överensstämmer med husens verkliga placering.

Ändringen av detaljplanen innebär att befästa befintliga förhållanden och ge möjlighet till en mindre ökning av balkongytorna. Bruttoytan ökas något.

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

Stadsbyggnadskontoret bedömer att begäran om detaljplan är lämplig att tillmötesgå. Detaljutformningen av balkongerna anpassas till det ursprungliga arkitektoniska uttrycket, utformningsbestämmelser med avseende på kulturmiljövärdet behöver utvecklas och införas. Ändringen av detaljplanen kan genomföras med begränsat planförfarande.

Planarbetet har låg prioritet.

Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
Startplaneår: 2019	

Malin Häggdahl

Planarkitekt