

Ändring av detaljplan för inredning av vindar vid Påskbergsgatan, Jakobdalsgatan och Jättegrytsgatan inom stadsdelen Bö

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

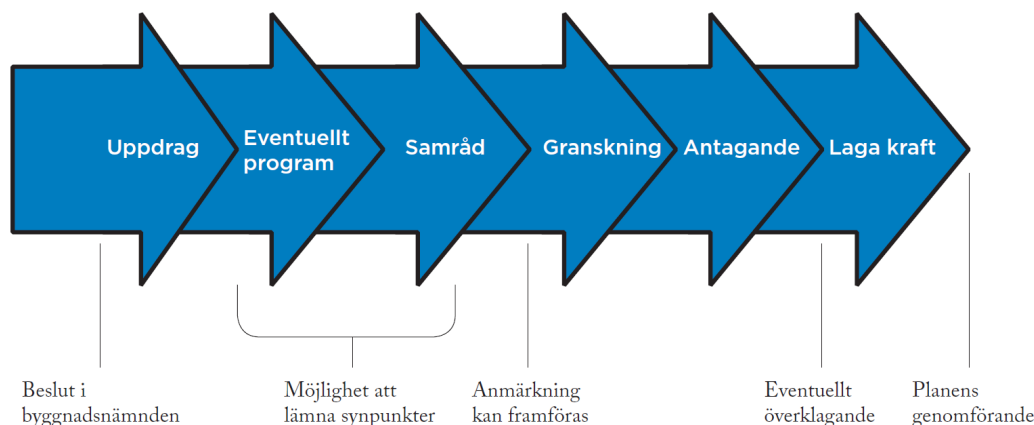


Samrådshandling december 2021

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-12-22 – 2022-01-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

SAMRÅDSHANDLING

Samråd

Datum: 2021-12-17

Aktbeteckning: 2-xxxx (anges i granskningsskedet)

Diarienummer SBK: 0908/20

Handläggare SBK

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

Emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för inredning av vindar vid Påskbergsgatan, Jakobdalsgatan och Jättegrýtsgatan inom stadsdelen Bö i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gällande detaljplan II-1663
- Gällande tillägg till detaljplan, II 1570 som upphävs i detta planarbete.

Utredningar:

- Bullerutredning för vindslägenheter vid Påskbergsgatan m.fl. WSP 2021-02-26
- Kulturmiljöutredning kvarteret Skålsnäckan, Antiquum, 2021-04-13
- Luftutredning för detaljplan i Jakobsdal, Cowi, november 2021

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR INREDNING AV VINDAR VID PÅSKBERGSGATAN, JAKOBDALSGATAN OCH JÄTTEGRYTSGATAN INOM STADSDELEN BÖ

	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	5
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Avsikten med ändringen av detaljplanen</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala förutsättningar</i>	9
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	9
<i>Service</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Risk och störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Tidplan</i>	25
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Sociala konsekvenser</i>	26
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	27
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	27

Sammanfattning

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål i kvarteret Skålnäcken. Ändringen ska även säkerställa att tillkommande takkupor, takfönster etc. utformas så att de harmoniserar med befintlig bebyggelses karaktärsdrag och att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen bibehålls.

Planens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga ut takkupor och inreda bostäder. En eventuell utbyggnad enligt ändringen av detaljplanen kommer att ske succesivt och på initiativ av varje enskild fastighetsägare. Som mest beräknas ca 10-12 nya lägenheter kunna tillkomma genom att detaljplanen ändras.

Överväganden och konsekvenser

En reglerad takutbyggnad där hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena och befintlig bebyggelses karaktärsdrag innebär att nya bostäder kan tillskapas i ett centrum- och kollektivtrafikhärläge utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade. En ändring av detaljplanen ger riktlinjer för utbyggnad av området vilket tidigare har saknats.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

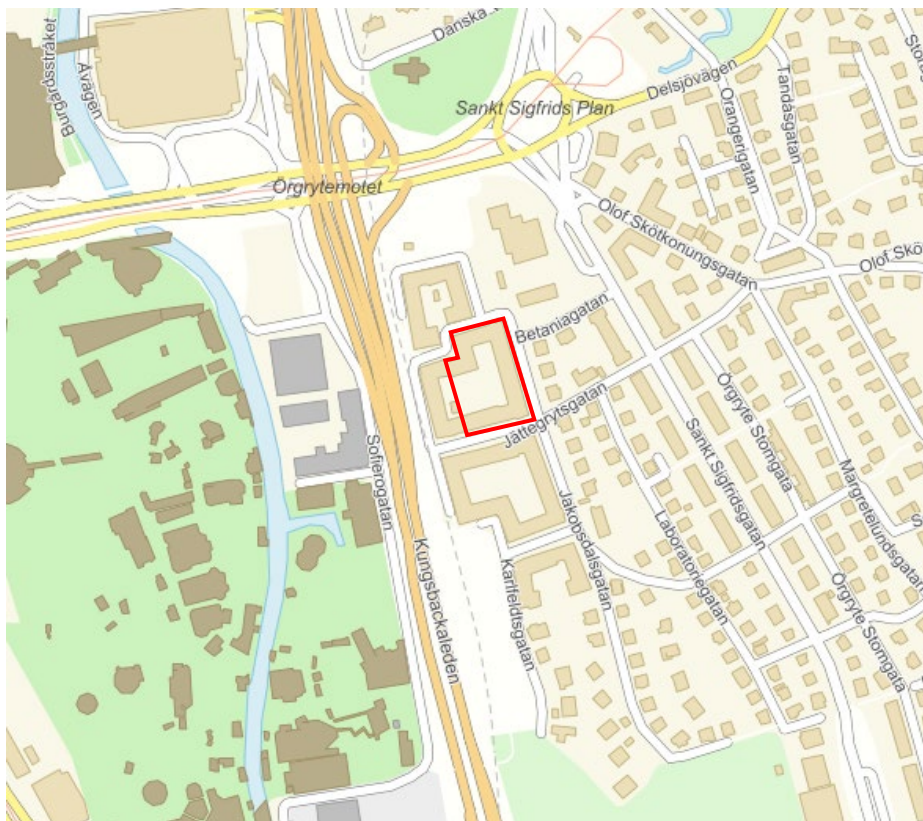
Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål i kvarteret Skålsnäckan. Ändringen ska även säkerställa att tillkommande takkupor, takfönster etc. utformas så att de harmoniserar med befintlig bebyggelses karaktärsdrag och att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen bibehålls.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Då planområdet redan är planlagt med användningen bostadsändamål och det framförallt är en egenskapsbestämmelse som omöjliggör inredning av vindarna idag bedöms det vara rimligare att ändra gällande detaljplan istället för att upphäva gällande detaljplan eller ta fram en ny.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget i området Jakobdsdal som ligger på yttre kanten av ett höjdparti ovan E6:an och gränsar mot öster mot Sankt Sigfridsgatan med dess småskaliga villa och radhusbebyggelse. Området ligger ca 2 km sydöst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 5 500 m² och ägs av privata markägare.

Fastigheterna som ligger närmast väg E6 ingår inte i planområdet. Anledningen är att de ligger mycket bullerutsatt samt att de ligger inom en annan detaljplan, II-309.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Delar av området är utpekade som riksintresse för kommunikation – korridor för Västlänken – järnvägsplan XXI -501 – Göteborg och Mölndal Järnvägsplan för Västlänken Göteborg och Mölndals kommuner.

För aktuellt område gäller detaljplan *Ändring och tillägg till stadsplanen och de särskilda bestämmelserna i avseende å sättet för byggnadskvarterens användning för del av stadsdelen Bö* (II-1363), som vann laga kraft år 1930. Det finns även ett tillägg till denna plan som vann laga kraft år 1932 *Ändring av de särskilda bestämmelserna i avseende å sättet för byggnadskvarterens användande för del av stadsdelen Bö* (II - 1570).

I den ursprungliga planen från år 1930 så anges för de delar som denna ändring berör:

- Att området endast får bebyggas för bostads-, handels- eller hantverksändamål (§2).
- Området får ej bebyggas med mindre huvudbyggnad utan avbrott med varandra sammanbyggas (§3)
- Området får icke bebyggas med hus, som har för bostadsändamål inredd vind med mera än fem bostadsvåningar (6 § mom 2).
- Vidare ska huvudbyggnads taklist och taknock förläggas till 44 respektive 48 meter över stadens bollplan (6 § 4 mom). Dessa höjder får byggnadsnämnden ge avvikelse ifrån, upp till två meter lägre än de höjder som angivits. Byggnadsnämnden äger också rätt att av arkitektoniska skäl medgiva mindre uppbyggnad över takplanet enligt samma stycke.
- Beträffande takresning och uppbyggnad över takplanet äger byggnadsnämnden rätt att meddela närmare föreskrifter (6 § mom 5).
- En huvudbyggnad per tomt får uppföras (7 § mom 1).
- Byggnads alla fasader ska uppföras i den arkitektoniska utformning, med sådant fasad- och takläggningmaterial samt med sådan färggivning, som gatu och gårdsbilden i sin helhet påfodrar (9 § 1 mom).
- Byggnader som är sammankopplade två och två eller flera, ska uppföras så att deras yttra samstämmar med varandra (9 § 2 mom).

Planen från år 1932 som berör kvarteret Skålnäcken gäller ett tillägg som anger att byggnad icke får uppföras med fler än sex bostadsvåningar.

Ändringen innehåller endast en bestämmelse:

- Inom med VI betecknat område får byggnad icke uppföras med fler än sex bostadsvåningar.

För planområdet gäller fastighetsplan akt III – 1217, upprättad år 1928 och fastighetsplan III-7928 upprättad år 1986.

Planernas genomförandetid har gått ut.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Figur 1. Kvarteret Skålnäcken. Snedbilder från Stadsbyggnadskontoret. Övre bilden är från väst och nedre från öst.

Kvarteret Skålnäcken är tillsammans med tre andra storgårdskvarter utpekad i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – ett program för bevarande* från år 1999. De finns beskrivna under området Bö 50:C – Jakobdalsgatan. Programmet beskriver att bebyggelsen ger exempel på påkostad tegelarkitektur präglad av 1920-talsklassicism. Tillsammans med kvarteren söder om aktuellt område beskrivs området i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg från 1999* som ett viktigt blickfång både från väster och öster. Byggnaderna i området är 5-6 våningar med fasader i rött eller gult tegel. Mot gatorna finns gedigna detaljer i 1920-talsstil, tex. kopparklädda burspråk, balkonger med smidesräcken samt dekorativa portaler av konst- eller natursten. Husen i området har valmade sadeltak täckta med varierande material; plåt, skiffer och tegel.

En kulturmiljöutredning av kvarteret Skålnäcken har tagits fram av Antiquum AB. Utredningen lyfter fram att bebyggelsen i kvarteret bedöms besitta ett stort kulturhistoriskt värde som tidstypiska exempel på påkostad tegelarkitektur från 1920-1930-talen. Stadsplanebestämmelserna från Albert Lilienbergs stadsplan från år 1924 har resulterat i en helhetsmiljö som präglas av en gemensam grammatik där det

karaktäristiska är den sammanhållna stadsbilden. Byggnaderna har ett gemensamt formspråk, präglad av klassicism, med en stark betoning på byggnadernas fasader. De flacka taken är underordnande fasaderna och den gemensamma takfotsnivån binder visuellt samman byggnaderna. Trots att flera vindar har inretts sedan tidigare finns ett antal välbevarade taklandskap med ursprungligt taktäckningsmaterial av skiffer och i vissa fall ursprungliga takkupor mot gården. Dessa bevarade taklandskap besitter ett stort kulturhistoriskt värde. Här är dessutom vindarna många gånger välbevarade med ursprungliga tvättstugor och förrådsinredning i originalskick.

Sociala förutsättningar

Ändringen kan medföra en mindre ökning av lägenheter i ett redan bebyggt område. Det bedöms därav inte nödvändigt att genomföra någon barnkonsekvensanalys eller socialkonsekvensanalys. Påverkan och förändringarna på de sociala förutsättningarna och barns förutsättningar inom planområdet bedöms som små.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området är väl försörjt avseende såväl bilvägar, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Området nås med bil från Jakobdalsgatan. Gångväg finns utanför kvarteret. Det finns gratis gatuparkering i två timmar på Jakobdalsgatan och avgiftsbelagda parkeringsplatser på Påskbergsgatan. Dessa alternativ kan användas av besökande till lägenheterna. Ändringen av detaljplanen bedöms inte generera några ytterligare parkeringsplatser och parkeringstalet har satts till noll. Anledningen är att projektet bedöms uppfylla kriterier för undantag på parkering- och mobilitetsutredning enligt Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering. För att undantaget ska kunna tillämpas så krävs bland annat att fastigheten ligger i direkt närhet till god kollektivtrafik, att fastigheten ligger i område A - innerstaden, att projektet utgör komplettering av befintlig bebyggelse inom befintliga strukturer, att projektet omfattar maximalt 30 lägenheter eller 3000 m² BTA samt att byggherren åtar sig att tillhandahålla ett baspaket med mobilitetsåtgärder.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Betaniagatan ungefär 150 m från planområdet. Det går även att promenera till hållplatsen St Sigfrids plan ca 250 m. Tillgängligheten anses god.

Service

Planområdet ligger på gångavstånd (ca 500 m) till Focus huset. Där finns det matbutik, apotek, systembolag och annan handel. Närmaste förskola finns på Herrgårdsvägen 15 drygt en kilometer från planområdet. Närmaste grundskola är Böskolan även den är drygt en kilometer från planområdet.

Vid Skårgatan finns det ett mindre grönområde som kallas för Ekorredungen. Det går även att ta sig till fots eller med cykel till Delsjöområdet och Skatås motionscentral. I anslutning till Delsjöområdet finns det en rad olika motions- och fritidsaktiviteter så som rid-, tennis- och golfklubb.

Teknisk försörjning

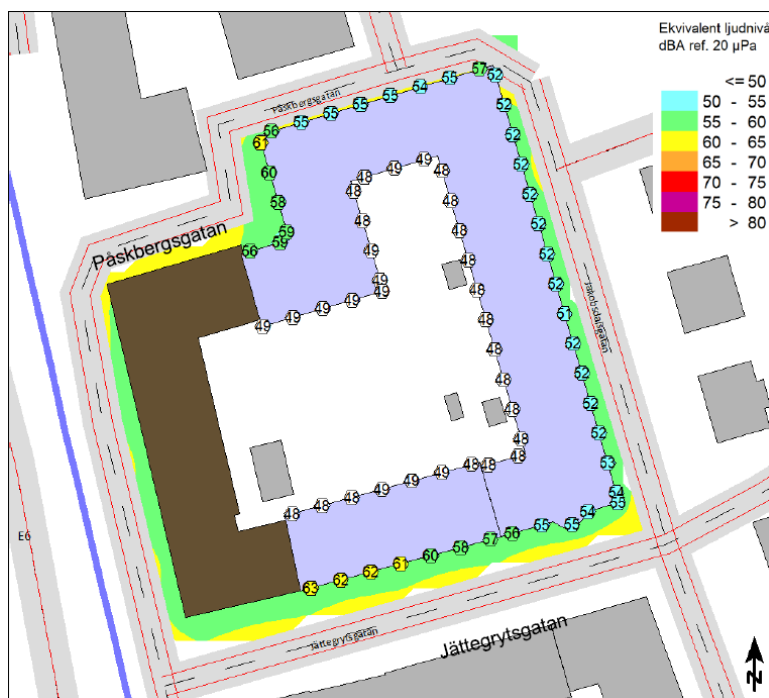
Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Om större kapacitet för VA behövs för nya vindslägenheter så kan VA-beställning göras till Kretslopp och vatten.

Risk och störningar

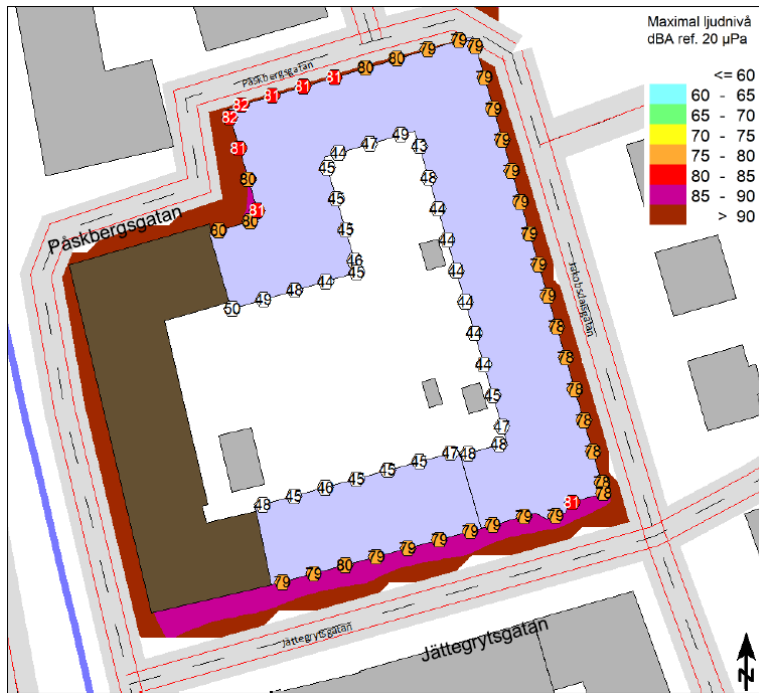
Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Möjligheterna till uppförande av bostäder har bedömts efter riktvärdena i Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359.

WSP har genomfört *Bullerutredning för vindslägenheter vid Påskbergsgatan, m.fl. deras slutsatser* är följande:



Figur 2. Ekvivalenta ljudnivåer i kvarteret Skålnäcken. Bild från WSP.



Figur 3. Maximal ljudnivåer på fasad redovisad som högsta ljudnivå oavsett på våningsplan 5–7.

- Samtliga fasader där 60 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas uppfyllas tillåts lägenheter i enlighet med riktvärden. På två fasader mot Jättegrytsgatan och Påskbergsgatan överskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- För bostäder i dessa lägen ställs krav på utformningen av lägenheten att den anpassas efter bullret. Om ljudnivå överskrids bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids inte överskrids mellan kl.22.00 och 06.00 vid fasaden. Alternativt kan lägenheter om högst 35 kvm anordnas i lägen där 65 dBA ekvivalent ljudnivå underskrids.
- Maximal ljudnivå på fasad beräknas som högst bli 82 dBA på fasader som vetter mot Påskbergsgatan, Jakobdalsgatan och Jättegrytsgatan medan 70 dBA underskrids på samtliga fasader mot innergården.
- Det är viktigt att beakta maximala ljudnivåer då de är dimensionerande för att uppfylla riktvärdena inomhus. Maxnivåerna kommer att medföra mycket höga krav på fönster, glaspardier och fasadkonstruktion. Tilluftsdon kan inte användas mot trafiksidan.
- Uteplatser kan placeras i samtliga lägen som underskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå dagtid mellan kl. 06.00 och 22.00 samt inte överskrider riktvärde med mer än 10 dBA mer än fem gånger per timme. Om det finns en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet kan övriga uteplatser ses som ett komplement och uteplatser kan placeras i samtliga lägen.

Luftkvalitet

Cowi har genomfört *Luftutredning för detaljplan i Jakobsdal* i november 2021. På grund av närheten till Kungsbackaleden har behovet av att undersöka halterna av kvävedioxid

lyfts fram. Syftet med luftutredningen har varit att ta fram underlag för bedömning av luftkvaliteten i området och utreda om risken att miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmål för luft överskrids.

Utredningen visar att närmast den bullerskärm som kröner bergskärningen ovanför Kungsbackaleden är de beräknade halterna av kvävedioxid höga, i något fall tangerar de miljökvalitetsnormen. I planområdet, som ligger på ett visst avstånd från motorvägen och bullerskärmen, är halterna lägre och inga överskridanden av miljökvalitetsnormen har beräknats. Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde klaras inte, men dito för timmedelvärde klaras på innergården och vid det aktuella kvarterets fasad mot öster.

Luftkvaliteten i området påverkas kraftigt av trafiken på Kungsbackaleden. Halterna av luftföroreningar är lägre i marknivå vid planområdet än vid motorvägen, de avtar med höjden. Bullerplanket skärmar spridningen från motorvägen till planområdet.

Farligt gods

Väg E6 väster om planområdet är en primär transportled för farligt gods. Området där vindar planeras att få byggas ut ligger mellan ca 40 meter i från närmaste vägkant. Därtill är det en stor höjdskillnad mellan bebyggelsen och vägområdet. Detta avstånd är mindre än de avstånd som finns angivna i Göteborgs stads tematiska tillägg gällande transporter av farligt gods. I dokumentet Översiktsplan för Göteborg – fördjupad för sektorn transporter av farligt gods (1999) finns riktlinjer om att ny bostadsbebyggelse inte ska förläggas närmare vägkant till primär transportled för farligt gods än 100 m. Denna planändring innebär ett tillskott av i redan befintlig bebyggelse. Ett avsnitt av dokumentet beskriver vilket förhållningsätt som ska användas för redan befintlig bebyggelse som ligger inom de ovan angivna riskavståndet ska hanteras:

Befintlig bostads- och kontorbebyggelse: För befintlig bebyggelse, som ligger längs med transportlederna för farligt gods och som avses bibehållas, bör så långt som möjligt vidtas åtgärder som innebär att säkerheten åtminstone närmar sig den som eftersträvas för ny bebyggelse. Tänkbara åtgärder är att kontoriserat bostäder, förstärkta fasader eller uppföra bullerskärmar som även kan ge visst skydd mot olyckor. Vidare bör marken närmast transportlederna utformas för att begränsa skadorna vid eventuella olyckor.

Flera av de åtgärder som nämns i den fördjupade översiktsplanen har gjorts.

Bergsskärningar och slänter skiljer planområdet från vägbanan och det finns ingen möjlighet till direkt påverkan eller att vätska sprids till kvartersbebyggelsen vid en olycka på väg E6. Förutom bergsskärningen finns en bullerskärm uppförd mellan väg E6 och kvartersbebyggelsen som ytterligare förstärker den fysiska barriär som redan existerar.

Det är ca 10 meters höjdskillnad mellan vägområdet och kvarterets bottenvåningar. Till vindsvåningarna skiljer det ca 25 meter i höjdskillnad. Möjligheten till direktstrålning från pölbränder och explosioner begärnsas av topografin i området.

En olycka med skadligt gasutsläpp kan ha ett stort utbredningsområde beroende av vindriktning och hur stort utsläppet är och därmed risken att skada många.

I tidigare arbete med en fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång har riskfrågan setts över. I det arbetet konstaterades att risknivåerna gällande olyckor med farligt gods är på en sådan nivå att åtgärder bör vidtas om det är möjligt för det delområde där vindar

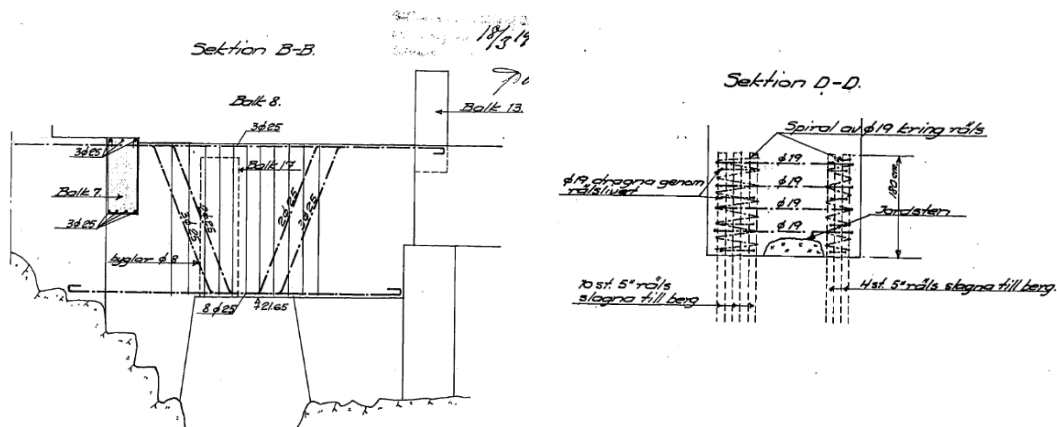
föreslås byggas ut. I den fördjupade översiktsplanen föreslås ett generellt åtgärds paket, som inte är direkt tillämpbart på detta planområde, men om det genomförs för övriga delar av dalgången skulle innebära acceptabla risknivåer.

Flera av de generella åtgärder som föreslås finns redan genom de rådande förhållandena på platsen (exempelvis följande riskreducerade åtgärder som föreslås: avåkningskydd, dike, mur, plank, vall och vegetation). I de riskscenarior som används för giftiga gasutsläpp är konsekvensområdet upp till 40 m vid en olycka där svag vind råder (de delar av bostadskvarteret som ingår i planområdet ligger ca 40 m från vägbanan) och ca 800 m vid ett utsläpp med stark vind. Höjdskillnaderna mellan vägbanan och bostadskvarteret kommer också att få inverkan beroende på om olyckor sker med flyktig eller tung gas. En enkel åtgärd för att minska risken med gasmoln och brandrök är att placera ventilation för bostäderna så att den är vänd från det område där risk för olycka finnas, det vill säga från väg E6.

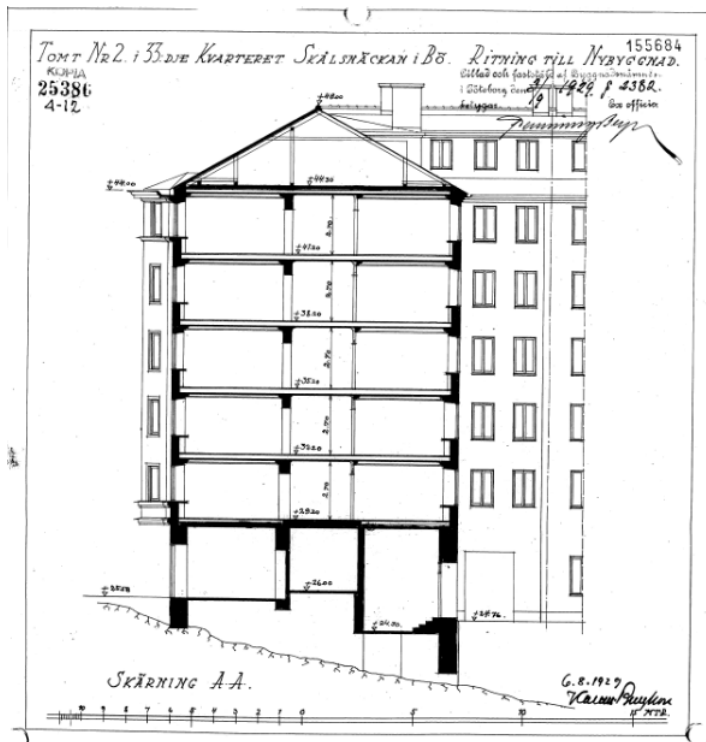
Sammantaget bedöms de rådande förhållandens vara så pass riskreducerande att någon ytterligare utredning eller åtgärd inte krävs.

Vibrationer

Det kartmaterial som finns tillgängligt på stadsbyggnadskontoret visar att hela kvarteret Skålnäcken står på berggrund. I bygglovsarkivet finns det sektions- och konstruktionsritningar från det att bebyggelsen i kvarteret uppfördes (år 1929-1934). På dessa syns att grundläggningen av byggnaderna har skett på berg. Uppkomsten av komfortstörande vibrationer från vägtrafiken bedöms därmed vara små.



Figur 4. Utsnitt av konstruktionsritningar från år 1930.



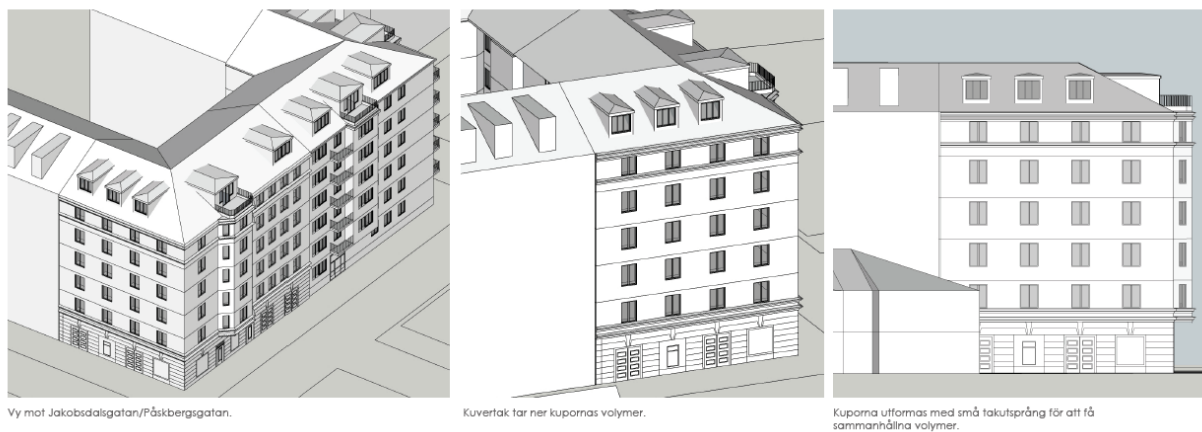
Figur 5. Sektionsritning från år 1930 där berg illustreras.

Detaljplanens innebörd och genomförande

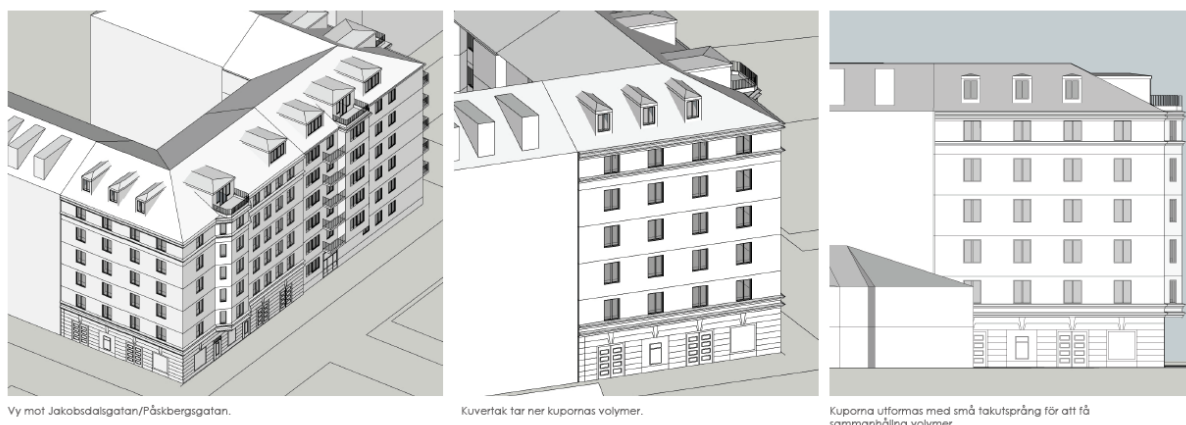
Detaljplanen medger att vindar i befintliga byggnader kan inredas för bostadsändamål.

Gestaltungsidé

Tillkommande takkupor ska utformas så att de harmoniserar med taklandskapets karaktär och den befintliga arkitekturen. Den exakta utformningen, storlek och bredd på takkupor prövas i samband med ansökan om bygglov.



Figur 6. Skiss från Ferrum arkitekter som visar takkupor med en bredd på 2 m samt balkonger ovanför befintliga burspråk.



Figur 7. Skiss från Ferrum arkitekter som visar takkupor med en bredd på 2 meter och 1,4 m samt balkonger ovanför befintliga burspråk.

Takkupor, takterasser och taklyft

Vid inredning av vindsutrymmen kan takkupor och taklyft komma att krävas för att de nya lägenheterna ska uppnå fullgod rumshöjd och för att bli möblerbara.

Takfallen mot gården har en större tålighet då det ingår i en helhetsmiljö som sedan tidigare är kraftigt förändrad. I kvarteret Skålsnäckan är takfallen i flera fall kraftigt förändrade och ger idag ett brokigt intryck. Här har visserligen alltid funnits takkupor som brutit upp takytan, men det brokiga uttrycket har förstärkts under senare tid genom taklyft, takterasser och större takkupor med olika utföranden. Då takfallen mot gården är mer förändrade än de mot gatan tillåts takterasser och taklyft in mot gården, men inte ut mot gatan.

På Bö 34:13 finns ett exempel på ett taklyft som har dragits in från takfoten. I östra delen av kvarteret Skålsnäckan, de delar som ligger utanför planområdet har istället taklyftet utförts utan att dras in från takfoten.



Figur 8. Foto av Antiquum, taklyft indraget från takfoten på Bö 33:13.



Figur 9. Foto av Antiquum. Taklyft på de östra delarna av kvarteret Skålnäcken som inte är indraget från takfoten.

Vid utformning av så väl takkupor, takterrasser som taklyft är det viktigt att se över hur dessa påverkar och förhåller sig till den befintliga byggnaden. Takkupor, takterrasser och taklyft bör vara indragna i förhållande till takvinklar, takfot och utskjutande byggnadsdelar som trapphus, takkupor och gavlar. Takterrasser kan vara ett värdefullt komplement till en bostad på en vind, men det är viktigt att de placeras på rätt plats, med rätt utformning och de bör utformas så att de upplevs som en del av taket.

Den jämna och obrutna takfotsnivån som arkitektoniskt binder samman byggnaderna i kvarteret har pekats ut som ett viktigt karaktärsdrag. Placeringen av nya takkupor, takterrasser och taklyft behöver ske på ett sådant sätt att takfoten förblir obruten.

Bebyggelse

I och med denna ändring av detaljplan föreslås nuvarande tillägg upphävas för planområdet (som medger sex våningars bebyggelse inom kvarteret Skålnäcken) och följande paragraf upphävs i den gällande detaljplanen:

- Område får icke bebyggas med hus, som har för bostadsändamål inredd vind med mera än 5 (fem) bostadsvåningar (6 § 2 mom).

Planbestämmelser som tillkommer	Syftet med bestämmelsen
Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida.	Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.

För små bostäder med boarea max 35 m² 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 bygglovpliktig 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	
Takkupor och takfönster får tillkomma och räknas ej in i byggnadshöjden.	Syftet med bestämmelsen är att takkupor och takfönster inte ska räknas in vid beräkningen av byggnadshöjden. På så sätt säkerställs att det finns möjlighet att medge bygglov för takkupor utan att det uppstår en osäkerhet i hur vida de är förenliga med gällande praxis avseende takkupor och byggnadshöjd.
Takkupor ska i sin utformning och storlek stämma överens med taklandskapets karaktär och arkitektur.	Syftet med bestämmelsen är att det vid prövning av bygglov ska uppmärksammas hur takkuporna är utformade. Vidare ger bestämmelsen stöd att diskutera utformningen.
Takfoten ska vara obruten nedanför takkupor, taklyft och takterrasser.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takfoten inom planområdet fortsätter att vara obruten. Den obrutna takfoten och att nivån för takfoten är densamma inom planområdet har lyfts fram som ett viktigt karaktärsdrag i kulturmiljöunderlaget.
Takkupor och takfönster ska placeras med hänsyn till underliggande fasads komposition.	Syftet med bestämmelsen är att fasaderna strama uppbyggnad och symmetriska uttryck fortsatt ska samspela med de takkupor och takfönster som tillkommer.

Antal takkupor och takfönster får ej vara större än antal fönsterkolumner i underliggande fasad.	Syftet med den bestämmelsen är att reglera att det inte får vara obegränsat antal med takkupor. Det får vara lika många takkupor som antalet fönsterkolumner i underliggande fasad eller färre.
Takterrass får endast anordnas in mot gård.	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att takterrasser endast får anordnas in mot gård. Anledningen är att taklandskapet in mot gården är mer förändrat och att det därmed går att pröva takterrasser där. Taklandskapet mot gatan är mer enhetligt och välbevarat därför tillåts inte takterrasser mot gatan.
Taklyft får endast anordnas in mot gård.	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att taklyft endast får anordnas in mot gård. Anledningen är att taklandskapet in mot gården är mer förändrat och att det därmed går att pröva taklyft där. Taklandskapet mot gatan är mer enhetligt och välbevarat därför tillåts inte taklyft mot gatan.
Nya balkonger mot gata får endast anordnas ovanför befintliga burspråk.	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att det på vissa ställen i fasaderna mot gatan kan gå att pröva balkonger. Befintlig bebyggelsen har en del ursprungliga franska balkonger i smide, dessa är karaktärsskapande. I många fall kan det vara olämpligt att anordna nya balkonger mot gatan då dessa riskerar att få negativa konsekvenser för fasadernas karaktärsskapande uttryck som består av symmetrisk uppbyggnad med några dekorativa element så som exempelvis franska balkonger. I de fall balkonger kan placeras ovanför befintliga burspråk och utformas på ett sätt så att de harmoniserar med taklandskapet så kan de dock ge kvalitét till tillkommande lägenheter och bidra till att utrymning kan ske utan att stegpinnar och stigbryggor behöver anordnas.
Takkupor får ej placeras över hörn.	Bestämmelsen syftar till att förtydliga att hörnen inom planområdet ska hållas fria från takkupor. Hörnen är mer exponerade

	i stadsbilden och det bedöms därmed inte lämplig att takkupor placeras över eller i dem.
Varsamhetsbestämmelse	Syftet med de tillkommande varsamhetsbestämmelse är att förtydliga och upplysa om att befintlig bebyggelses karaktärsdrag ska värnas vid ändring och tillbyggnad.

Bevarande

Kulturmiljöutredning för kvarteret Skålsnäckan har tagits fram av Antiquum, 2021-04-13 den konstaterar att bebyggelsemiljön och de enskilda byggnaderna bedöms också ha så höga kulturhistoriska värden att de bör betraktas som särskilt värdefulla enligt PBL 8§13, vilket innebär ett förvanskingsförbud.

För att tydliggöra att förändringar ska ta hänsyn till befintlig bebyggelses karaktärsdrag införs en varsamhetsbestämmelse för planområdet. Varsamhetskravet innebär att ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vad som är viktiga karaktärsdrag för respektive fastighet inom planområdet utvecklas nedan.

Bö 33:2 - Jakobsdalsgatan 1



Figur 10. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadernas monumentala formspråk med gult tegel, profilerade gesimser, burspråk och bandrusticerad bottenvåning med ädelputs, äldre spegeldörrar och parportar mot både gata och gård, skiffertäckning på taket mot gatan samt balkonger med profilerade balkongplattor och smidesräcken

Bö 33:3 - Jakobsdalsgatan 3



Figur 11. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Fasadernas monumentala formspråk med gult tegel, profilerade gesimser, burspråk och bandrusticerad bottenvåning med ädelputs. Samt äldre spegeldörrar och parportar.

Bö 33:15 och Bö 33:6 - Jakobsdalsgatan 5-7 och 9



Figur 12. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Fasadernas monumentala formspråk med gult tegel, profilerade gesimser, burspråk och bandrusticerad bottenvåning med ädelputs. Samt äldre spegeldörrar och parportar.

Bö 33:7 - Jättegrytsgatan 4



Figur 13. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller skiffertäckning på taket mot gatan, fasadernas välbevarade och strama formspråk med gult tegel, profilerade gesimser, inslag av mönstermurning och naturstenssockel, ursprungliga skorstenar samt balkonger med smidesräcken.

Bö 33:8 - Jättegrytsgatan 2B



Figur 14. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Byggnadens välbevarade och strama formspråk med rött och gult tegel, profilerade gesimser och naturstenssockel. Samt entréns naturstensomfattning och ursprungliga piskbalkonger mot gården.

Bö 33:13 - Påskbergsgatan 6



Figur 15. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadernas modernistiska formspråk med rött tegel och entréfasadens vertikala fönsterband samt entréns utformning med naturstens omfattning.

Bö 33:14 - Påskbergsgatan 4



Figur 16. Foto Antiquum

Exteriöra karaktärsdrag att värna

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller gatufasadens modernistiska formspråk med kopparklädda burspråk, fönsterband och marmoromfattande entréer.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Parkering / cykelparkering

Ändringen av detaljplanen bedöms inte generera några ytterligare parkeringsplatser och parkeringstalet har satts till noll. Anledningen är att projektet bedöms uppfylla kriterier

SAMRÅDSHANDLING

för undantag på parkering- och mobilitetsutredning enligt Göteborgs stads *Riktlinjer för mobilitet och parkering*.

I Göteborg stads *Riktlinjer för mobilitet och parkering* så finns det beskrivet att det finns vissa undantag från mobilitet- och parkeringsriktlinjer dessa är bland annat att fastigheten ligger i direkt närhet till god kollektivtrafik, att fastigheten ligger inom område A: Innerstaden, att projektet utgör komplettering till befintlig bebyggelse inom befintliga strukturer till exempel på-, till- eller ombyggnad av befintliga hus samt att projektet omfattar maximalt 30 lägenheter eller 3000 m² bruttoarea. Detta planprojekt bedöms uppfylla kravet på undantag från mobilitet- och parkeringsutredning.

För att undantaget ska vara tillämpligt ska avtal om baspaketet gällande mobilitet tecknas med Trafikkontoret.

Fastighetsägaren till Bö 33:2, Jakobsdalsgatan 1 / Påskbergsgatan, Bö 33:13
Påskbergsgatan 4 och Bö 33:6 Jättegrytgatan 6 / Jakobsdalsgatan 9 har tecknat avtal med Trafikkontoret.

Övriga fastigheter kan i samband med ansökan om bygglov välja att göra en mobilitet- och parkeringsutredning eller teckna avtal med Trafikkontoret.

Tillgänglighet

Boverkets byggregler (BBR)

Enligt Plan och bygglagen 8 kap. ska krav på tillgänglighet uppfyllas vid ändring, när det gäller den tillbyggda delen eller ändringen. I BBR 3:513 (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4) anges att det vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar ska en tillgänglig hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. I de allmänna råden anges att om det finns hiss så får man bedöma i varje enskilt fall om hissen behöver dras upp till de nya lägenheterna som inreds på vinden. En vind kan inredas som övre planet av en etagelägenhet utan att några krav på tillgänglighet på vinden ställs. Enligt BBR 3:512 ska nivåskillnader till huvudentréer överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Efter ändring i plan- och bygglagen den 1 juli 2014 kan små lägenheter, med högst 35 kvadratmeter bostadsarea, byggas utan krav på tillgänglighet, när man inreder vinden i en befintlig byggnad. Det finns då inget krav på tillgänglighet inom lägenheten och heller inget krav på hiss upp till vinden. Lagtexten och propositionen till lagtexten gällande vad som menas med inom befintlig byggnad är otydlig. Vid större tillbyggnader, till exempel om delar av taket höjs eller om stora takkupor byggs i samband med vindsinredningen gäller inte undantagen på tillgänglighetskraven. Då ska lägenheten vara tillgänglig och uppfylla krav som för bostäder större än 35 kvadratmeter. Om det krävs stora takkupor för att få tillräcklig rumshöjd i lägenheten finns inte förutsättningar för en vindsinredning utan tillgänglighetskrav.

Om bostadsarean är större än 35 kvadratmeter ska lägenheter vara tillgängliga och uppfylla krav enligt kapitel 3 i BBR. Om det finns hiss i huset bör den förlängas upp till vinden. Undantag från krav på hiss, kan prövas i en ansökan om det finns kulturhistoriska skäl eller omfattande byggnadstekniska hinder.

Det kan finnas synnerliga skäl att inte installera en hiss enligt Boverkets byggregler 3:513, (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4). Sökande ska i så fall redovisa de synnerliga skälen. Synnerliga skäl kan till exempel vara att det inte finns plats i trapphuset med både hiss och trappa. Om hiss inte kan anordnas inom byggnaden ska placering utanför byggnaden utredas. En prövning görs då om en utvändig hiss strider mot gällande detaljplansbestämmelser eller ej samt om en avvikelse från gällande detaljplan kan accepteras eller ej.

Vid en ändring eller ombyggnad kan det finnas skäl till avsteg med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet samt därutöver: - med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning. Det är upp till fastighetsägaren att redovisa skäl för avsteg. Byggnadsnämnden gör därefter en bedömning om skälen kan motivera avsteg.

Kvarteret Skålsnäckan

Samtliga byggnader inom det aktuella kvarteret har hiss. Hissar i fastigheter med oinredd vind stannar på plan 6 (går ej upp till vind). Då hissarna är äldre har de mycket små mått och uppfyller ej dagens krav på tillgängliga mått. Hissarna är placerade i trapphallen som ligger ett halvplan upp från markplan, med undantag för fastigheten Bö 33:8 där trapphallen endast ligger två trappsteg upp från portgången. Inga av trapphusen är därmed tillgängliga från entréplan.

I kvarteret Skålsnäckan bedöms det svårt att uppnå full tillgänglighet från gatan då det hade medfört stora förändringar i kulturhistoriskt värdefulla trapphus. I flera fastigheter pekats trapphus med detaljer så som golv, trappor, räcken och snickerier ut som särskilt värdefulla detaljer att värna.

Utifrån vad som har framkommit gällande trapphusens kulturhistoriska värden i kulturmiljöutredningen finns det indikationer på att det kan finnas skäl till avsteg från hisskravet med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet. En prövning av avsteg måste dock ske i samband med ansökan om bygglov i respektive byggnad. Inom den prövningen behöver byggnadsnämnden studera hur trapphuset ser ut för den aktuella byggnaden och vilka konsekvenser en installation av hiss hade medfört för byggnadens kulturhistoriska värden.

Övriga åtgärder

Buller

Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.

På så sätt kan man i samband med prövning av bygglov begära in en bullerutredning för att se om planlösningarna behöver anpassas samt om särskilda fönster eller dylikt krävs för den eller de enskilda lägenheterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer.

Fastighetsbildning

För planområdet gäller tomtindelning III – 1217 och III-7928 dessa upphävs i samband med ändringen av detaljplanen. De delar av tomtindelning III – 1217 som ligger utanför planområdet fortsätter att gälla.

Tidplan

Samråd: fjärde kvartalet 2021

Granskning: första kvartalet 2022

Antagande: andra kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts i ändringen av detaljplanen mellan möjligheten att tillskapa bostäder i ett för Göteborg centralt läge och de kulturhistoriska värdena som finns i att lämna de orörda delarna av taklandskapet i kvarteret fortsatt orörda. I och med att utformnings- och varsamhetsbestämmelse införs som begränsar hur vindar i området får byggas ut så bedöms en balanserad utbyggnad kunna genomföras. De största kulturhistoriska värdena som kvarterets bebyggelse besitter finns till stora delar i gatuplan och i byggnadernas fasader. Taken i kvarteret är i vissa lägen exponerade i stadsbilden, medan vissa delar av taken är så pass flacka att de är svåra att uppfatta från gatunivå.

Genom införandet av dels utformningsbestämmelser, dels varsamhetsbestämmelse uppstår en balans och avvägning mellan påverkan på de kulturhistoriska värdena och nytillkommande lägenheter.

Det har även gjorts avvägningar gällande hälsa och säkerhet, buller och riskerna som härrör från trafiken med farligt god på väg E6. En bedömning har gjorts rörande farligt gods som visar att risknivåerna ligger på en sådan nivå att inga ytterligare åtgärder behövs i närmiljön.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte ändras innebär det att det inte finns möjlighet att tillskapa ytterligare lägenheter på vindarna i kvarteret. Det skulle innebära att vindsutrymmena som har

SAMRÅDSHANDLING

tekniska egenskaper att kunna inredas till lägenheter fortsatt kommer att fungera som vindsförråd.

För de byggnader inom kvarteret som har oförändrade och välbevarade takfall så skulle ett nollalternativ innebära att de fortsatt kan hållas oförändrade.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

Området ingår i ett större bostadsområde med god tillgång till stadens service och kommunikationer.

Samspel

Fastigheterna ligger i nära anslutning till flera av stadens större mötesplatser och rekreationsområden. Innergården är en mötesplats för de boende inom kvarteret.

Vardagsliv

Planområdet ligger på gångavstånd till Focushuset som innehåller matbutik, restaurang och detaljhandel. Det finns därmed goda förutsättningar för ett enkelt vardagsliv.

Identitet

Fastigheterna är belägna inom ett större utpekat kulturhistoriskt intressant område.

Hälsa och säkerhet

Buller och luftmiljö påverkas av närliggande trafikled. Det stängda kvarteret med dess innergård möjliggör för bättre ljud- och luftmiljö.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden kommer att ta ett beslut gällande betydande miljöpåverkan mellan samråd och granskning. Nämndens nuvarande bedömning i frågan är att betydande miljöpåverkan inte föreligger.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av ändringen av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-03-05. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Då ändringen av detaljplanen enbart reglerar ombyggnad och utbyggnad av befintliga bostadshus bedöms inte ändringen av detaljplanen medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren till Bö 33:2, Jakobsdalsgatan 1 / Påskbergsgatan, Bö 33:13 Påskbergsgatan 4 och Bö 33:6 Jättegrytsgatan 6 / Jakobsdalsdalen 9 har tecknat och betalat planavtal för arbetet med ändringen av detaljplanen.

Om de övriga fastigheterna inom planområdet (Bö 33:3, 33:15, 33:7, 33:8, och 33:13) önskar inreda nya eller ytterligare lägenheter på sina vindsutrymmen så tas planavgift ut i samband med att bygglov beviljas.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm

Enhetschef byggavdelningen

Emily Eidevåg

Planhandläggare