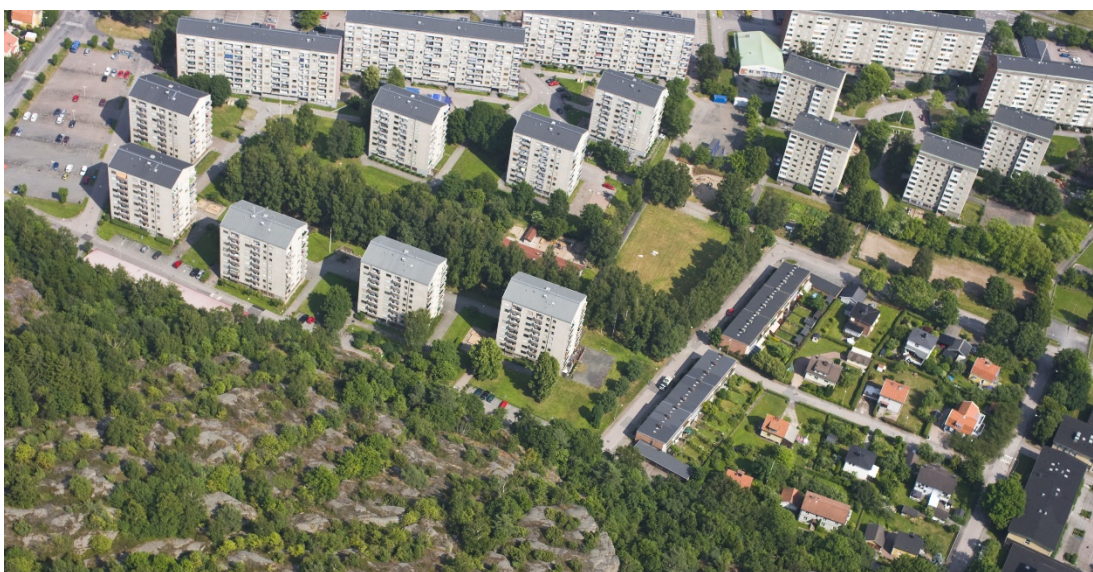


Ändring av del av detaljplan för flerbostadshus i Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom stadsdelen Backa

Standardförfarande



**Samrådshandling
April 2020**

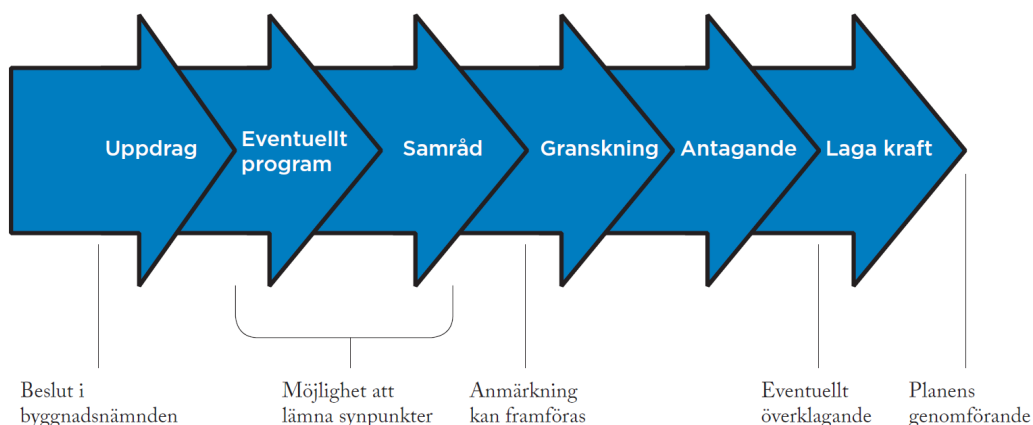


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2020-04-24

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:2000 finns på Stadsbyggnadskontoret, plan 1, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

Samrådstid: 6 maj 2020 månad – 27 maj 2020



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2020-04-29

Aktbeteckning: (Anges i granskningsskedet)

Diarienummer SBK: 0242/20

Handläggare SBK

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av del detaljplan för flerbostadshus i Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom stadsdelen Backa

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Innehåll

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Störningar</i>	7
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	9
<i>Fastighetsindelning</i>	9
<i>Tidplan</i>	10
<i>Genomförandetid</i>	10
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	10
<i>Nollalternativet</i>	10
<i>Miljökonsekvenser</i>	10
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	11
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	11

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att utvidga byggnadernas balkonger.

Planens innebörd och genomförande

Gällande detaljplan överensstämmer inte med verkligheten. För att det ska bli möjligt att utvidga och glasa in balkongerna på befintliga byggnader behöver vissa planbestämmelser utgå och vissa ändras. Genom att planbestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd utgår och byggnadshöjd ersätts med nockhöjd kan förändringarna genomföras. Det tillkommer även en planbestämmelse som reglerar att balkonger får kraga ut över mark som inte får bebyggas.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet innebär att om inte detaljplanen ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla och underhålla befintliga bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Figur 2. Flerbostadshus inom planområdet



Figur 3. Balkonger på befintlig bebyggelse.

Planområdet består av två fastigheter Backa 7:19 och 7:20, på fastigheterna finns det fem flerbostadshus. Flerbostadshusen har likadan utformning. De är uppförda i nio våningar, fasaderna består av element med frilagd ballast av sjösten, takformen är flacka sadeltak.

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Anledningen är att ändringen av detaljplanen inte innebär några tillkommande bostäder.

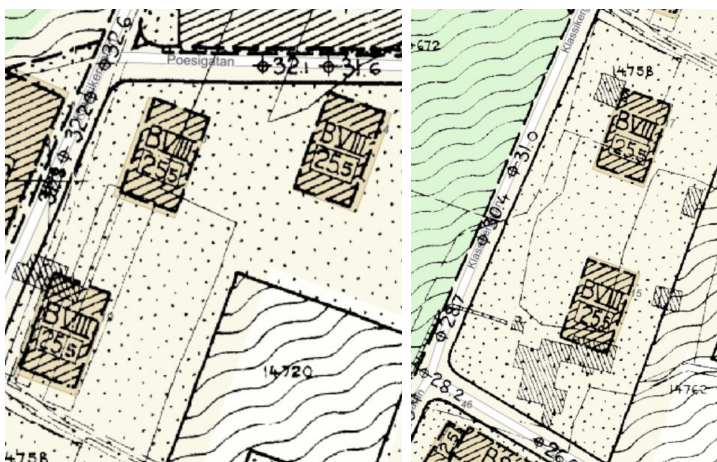
Detaljplanens innebörd och genomförande

Bakgrund

År 2017 ansökte fastighetsägaren om bygglov för utvidgning och inglasning av balkonger samt fasadförändringar. Ansökan om bygglov avslogs då det förelåg hinder för bygglov på grund av att befintlig bebyggelse inte följer gällande detaljplan. Avslaget överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen instämde i stadsbyggnadskontorets bedömning om att bygglov inte kunde medges. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som höll med om Länsstyrelsens bedömning och såldes avslog överklagandet.

Planstridighet och ändring av planbestämmelser

Husen är nio våningar och har varit så sedan de byggdes, detaljplanen medger dock endast åtta våningar. Byggnadshöjden i gällande detaljplan är 25,5 m, men befintlig bebyggelse har en högre byggnadshöjd än så. Bebyggelsen placering i gällande detaljplan regleras av skrafferingar på plankartan som redovisar vart bebyggelse får placeras, övriga områden är mark som inte får bebyggas och redovisas som prickad mark på plankartan. Vid en jämförelse mellan stadskartan och gällande detaljplan så framgår att befintliga byggnader till största del ligger inom de skrafferade områdena. Gällande detaljplan är i skala 1:1000 och är handritad vilket innebär att noggrannheten på linjerna mellan byggrätt och mark som inte får bebyggas är sämre än på de plankartor som ritas idag. Placeringen av befintlig bebyggelse bedöms följa gällande detaljplan. Någon ändring av byggrätterna bedöms därmed inte behöva göras.



Inom med rektangel betecknat område får byggnad uppföras till den höjd i meter, som anges inom rektangeln.

§ 6. Antal Våningar.

Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal bostadsvåningar, som anges av siffran.

Bestämmelsen föreslås ändras från byggnadshöjd tillnockhöjd då begreppet byggnadshöjd ger utrymme för tolkningar av hur höjden ska beräknas. Nockhöjd bedöms vara en lämpligare planbestämmelse då den ger en exaktare höjd som är lättare att hantera vid ansökan om bygglov. Varje byggnad får en högsta nockhöjd som baseras på mätning av taknocken.

Vidare införs en utformningsbestämmelse som reglerar att utkragande byggnadsdelar så som balkonger, terrasser etc. får kraga ut över mark som inte får bebyggas.

Genom att dessa ändringar görs så följer befintlig bebyggelse detaljplanen och det blir möjligt att medge bygglov för att glasa in och utvidga balkongerna.

Bebyggelse

Bevarande, rivning

Området finns inte medtaget i något av kommunens bevarandeprogram. Det innebär att området inte ses som särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen inom planområdet är dock ett tidstypiskt exempel på flerbostadshus från 1960-talet. Ändringen av detaljplanen innebär inte att någon ytterligare byggrätt tillskapas för ny bebyggelse. Ändringen innebär inte heller att någon byggnad rivs.

Trafik och parkering

Ändringen av detaljplanen innebär inga tillkommande bostäder. Trafiksituationen bedöms därför inte påverkas.

Sociala aspekter och åtgärder

Ändringen av detaljplanen innebär att fastighetsägaren får möjlighet att byta ut befintliga balkonger som är i dåligt skick. Om detaljplanen ändras så kan fastighetsägaren utvidga balkongerna och glasa in dem. Detta kan ge ökande boendekvaliteter för hyresgäster i fem flerbostadshus.

Fastighetsindelning

Ändringen av detaljplanen innebär inte att någon ytterligare fastighet bildas.

Inom planområdet gäller tomtindelning III-5371 – 7 kvarteret, Kvarteret Arpön i Backa. Den del av tomtindelningen som ingår i planområdet för ändringen av detaljplanen upphöra att gälla. Tomtindelning fortsätter att gälla i sina övriga delar.

Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2020

Granskning: andra kvartalet 2020

Antagande: tredje kvartalet 2020

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 utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om inte detaljplanen ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla och underhålla befintliga bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvenssanlys för området då det inte tillkommer några ytterligare bostäder.

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 med mera.

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.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- 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. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 27 mars 2020. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser. Då ändringen av detaljplanen enbart berör befintlig bostadsbebyggelse bedöms inte ändringen innebära betydande miljöpåverkan. Ändringen innebär enbart att egenskapsbestämmelser i gällande detaljplan ändras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Ändringen av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm
Enhetschef bygg

Emily Eidevåg
Planhandläggare

