Ändring av detaljplan II-2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138:1–10 inom stadsdelen Järnbrott

Standardförfarande

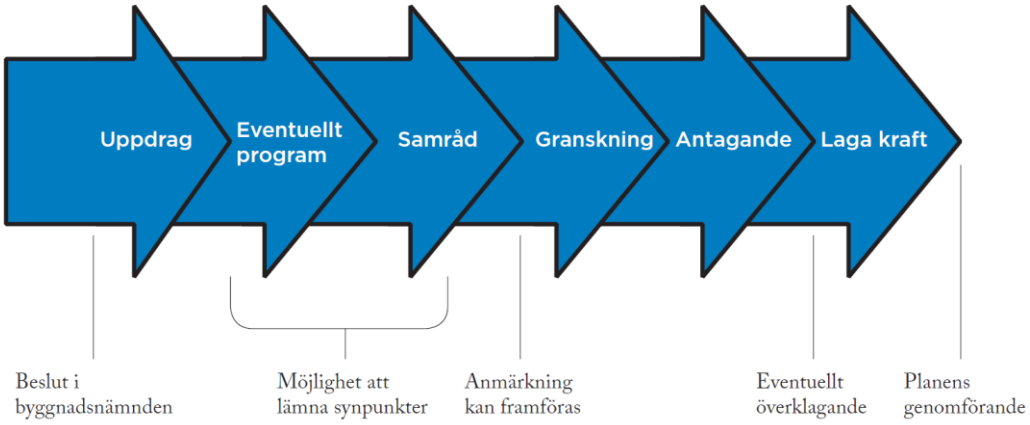
Granskningshandling
september 2020

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

Planbesked 2017-10-24, ”*Planbesked, uppdrag och samråd gällande ändring av detaljplan för bostäder på Järnbrott 138:1-10 inom stadsdelen Järnbrott”*
Dnr: 0220/17

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande. Program har ej tagits fram.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Josefin Franzén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 77

Granskningstid: 14 – 28 oktober 2020

Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd
Datum: 2017-10-24 (datum för Byggnadsnämndens beslut om uppdrag och samråd)

Granskning: 2020-09-24 (datum för Byggnadsnämndens beslut om granskning)

Aktbeteckning: 2-5561

Diarienummer SBK: 0210/17
Handläggare SBK
Josefin Franzén
Tel: 031-368 17 77
Josefin.franzen@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan II-2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138:1–10 inom stadsdelen Järnbrott

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehåll

ÄNDRING AV DETALJPLAN II-2930 FÖR BOSTÄDER VID FAGOTTGATAN/MANDOLINGATAN,.1

JÄRNBROTT 138:1–10 INOM STADSDELEN JÄRNBROTT.....1

Planprocessen.....2
Information.....2

PLANBESKRIVNING 3

INNEHÅLL 4
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 5
Syfte 5
Läge, areal och markägoförhållanden 5
Planförhållanden.....6
Mark, vegetation och fauna 6
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 6
Trafik och parkering, tillgänglighet och service 8
Teknik 8
Störningar.....8
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 9
Trafik och parkering.....10
Teknisk försörjning.....11
Fastighetsindelning 11
Fastighetsrättsliga frågor.....11
Tidplan.....12
Genomförandetid.....12
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 12
Nollalternativet.....12
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 12
Miljökonsekvenser 12
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 13

Planens syfte och förutsättningar

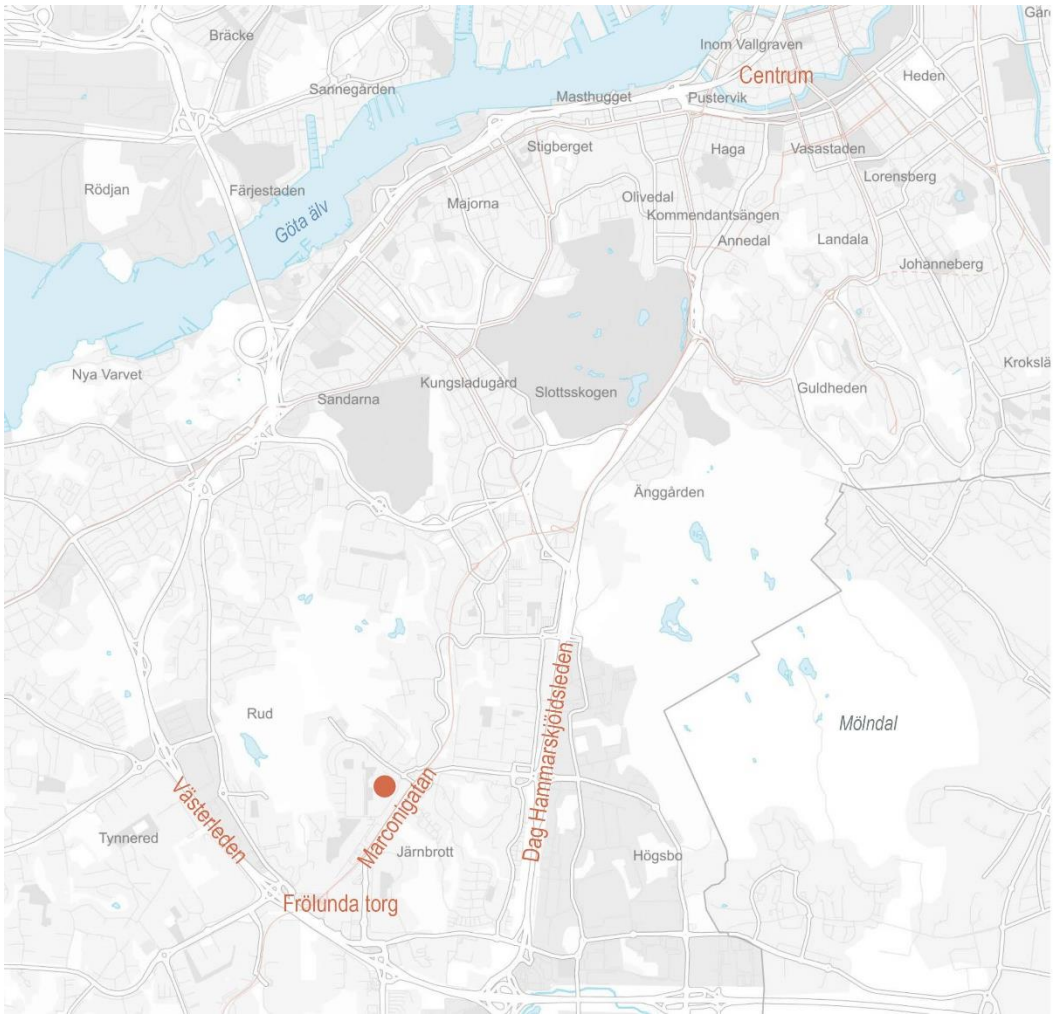
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintliga balkonger och att utformningen av balkongerna i detalj anpassas till det befintliga arkitektoniska uttrycket. Utbyggnaden av balkongerna utförs konsekvent på samtliga punkthus båda gavlar för att helhetsintrycket inte ska gå förlorat. Syftet är även att säkerställa det långsiktiga bevarandet av bostadshusens kulturhistoriska och miljöskapande värde genom tillägg av varsamhetsbestämmelse samt anpassning av byggrätten så att de befintliga bostadshusen och komplementbyggnaderna blir planenliga.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Fagottgatan och Mandolingatan i Järnbrott, cirka fem kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 4,3 hektar och ägs av Göteborgs stad. Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus 27 innehar tomträtt.

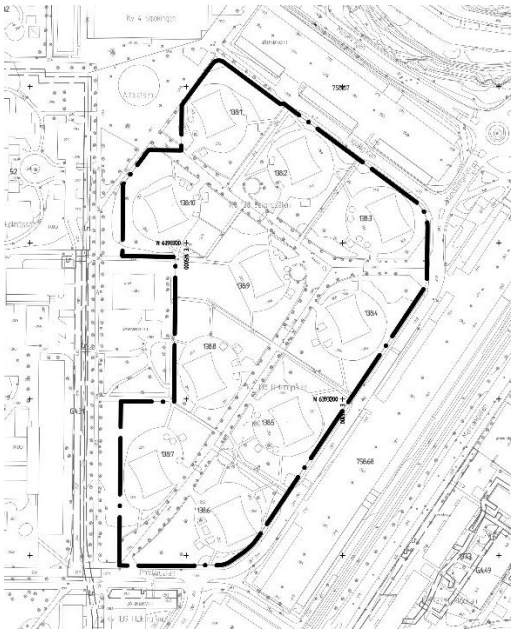


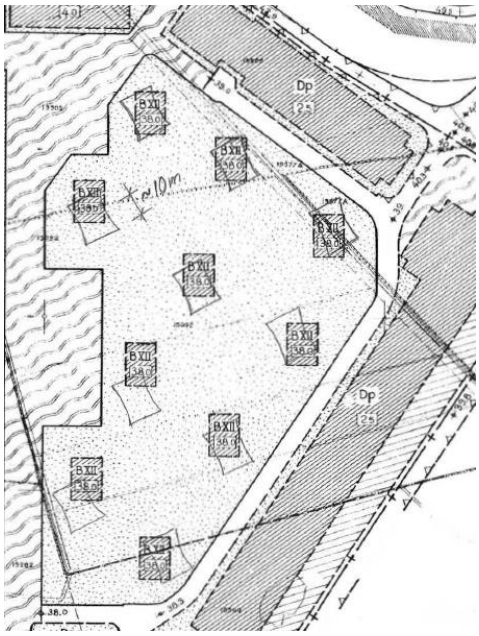
Planområdets läge markerat med röd prick.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Gällande detaljplan 1480K-II-2930 från 1960 anger *B - bostadsändamål, dock får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt* samt *mark får inte bebyggas*. Genomförandetiden har gått ut. För området gäller fastighetsplan 1480K-III-5183 från 1960.

Området berörs inte av några riksintressen, men Västerleden söder om planområdet är riksintresse för kommunikation.





Grundkarta med plangräns t.v. samt del av Stadsplan 1480K-II-2930 t.h.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av en befintlig öppen bostadsgård där större delen består av gräsytor samt hårdgjorda gång- och cykelvägar. Träd, buskar och planteringar förekommer också. Genom området löper en trädallé som bedöms vara äldre än 30 år innehar därför biotopskydd.

Marken inom planområdet utgörs av lera och jorddjupet enligt SGU:s jorddjupskarta varierar mellan 10–30 meter inom området. Generellt vilar leran på ett lager friktionsmaterial innan berget tar vid. Marken är flack och saknar förutsättningar för initialskred. Enligt bygglovshandlingar är husen inom järnbrott 138:1–10 grundlagda med stödpålar av betong.

Marken klassas som lågriskriskområde avseende markradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är upptagen i kommunens bevarandeprogram *Moderna Göteborg – Kulturhistorisk värdefull bebyggelse del III*, de s.k. ”Lösgommarna” är tio skulpturala punkthus med konkava långsidor uppförda 1960 och ritade av GAKO arkitekter. Gällande stadsplan för Järnbrott och Rud upprättades 1959. Planen uttrycker en ambition om att uppföra ett grannskap med varierad bebyggelse där lägre bostadslängor tillsammans med höga punkthus placerades som en avgränsning

ut mot trafiken. Innanför avgränsningen förlades ett omfattande grönstråk som inrymde skolor, daghem, plaskdamm, lekplatser, bollplaner och ett mindre butikscentrum.

Flygbild över planområdet, foto på de konkava fasaderna, en gavelfasad sett från marknivå samt närbild på balkonger, här inglasade med profiler.

Fasaderna var ursprungligen i brännlackerad eternit i brandgula toner. Under sent 1970-tal byttes eterniten ut mot plåt i en kulör som liknade den ursprungliga. Fasaderna tilläggsisolerades vid samma tillfälle. Även fönstren har bytts ut, men i huvudsak bibehållit samma fönsterindelning.

Idag präglas fasaderna på de konkava sidorna av en stark horisontell linjering genom de genomgående fönsterbanden, som accentueras av mellanliggande plåtar i en ljusare brandgul kulör. Gavelfasaderna präglas i stället av en vertikal linjering genom de lätt utskjutande balkongerna, vilkas fronter är utförda i samma ljusa plåt som finns mellan fönsterbanden på de konkava fasaderna. Skiftningarna i kulör understryker byggnadernas särpräglade, tidstypiska och framåtsyftande formspråk och plåtens olika kulör och struktur ger en skuggverkan och variation åt fasaderna. Taken är flacka med pappbeläggning.

Bebyggelsen utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden med sina svängda fasader och distinkta färgsättning ger de ett starkt avtryck i stadsrummet. De enkla, geometriska byggnadsvolymerna, som adderas efter varandra i lugn ordning, skapar ett långt, sammanhängande tema genom hela området.

Inom området finns inga kända fornlämningar enligt sökning på Riksantikvarieämbetets *Fornsök* på raa.se (2020-04-24).

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Angöring med bil sker via Musikvägen i norr eller Orgelgatan i söder. Cykelväg finns i anslutning till planområdet och är kopplat till stadens större cykelvägnät. Två större parkeringsytor med garageländor som nyttjas av de boende inom planområdet är placerade utanför planområdet vid Mandolingatan respektive Fagottgatan. Parkeringsytorna och är upplåtna med tomträttsavtal.

Närmaste spårvagnshållplatser är *Positivgatan* och *Musikvägen*, mindre än 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses god. Närmaste förskola ligger drygt 100 meter norr om planområdet. Frölundaskolan med årskurser 1–9 ligger i anslutning till planområdet. Närmaste rekreations- och lekplats är Positivparken, cirka 150 m sydväst om planområdet. Vid Frölunda torg, cirka 600 m sydväst om planområdet finns sällanköp- och dagligvaruhandel.

Teknik

Området är kopplat till det kommunala VA-ledningsnätet. Elnät, värme och tele finns utbyggt i området.

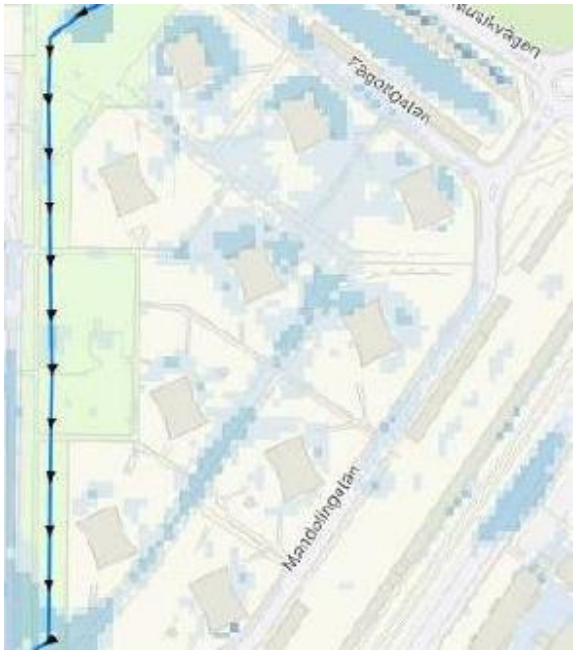
Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Enligt stadens övergripande trafikbullerkartering beräknat på 2018 års trafikdata uppgår den ekvivalenta trafikbullernivån till 40–50 dBA för större delen av planområdet. På fem fasader uppgår bullernivåerna till 50–55 dBA och på en del av fasaden på byggnaden på fastigheten Järnbrott 138:6 uppgår den ekvivalenta trafikbullernivån till 55–60 dBA.

Luftkvalitet

Luftkvalitén bedöms vara godtagbar inom planområdet, med årsmedelvärde från 2015 års data på under 20 µg/m^3 och dygnsmedelvärde på runt 36 µg/m^3.



Översvämningsrisk

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn bedöms vattensamlingar på fläckvisa ställen inom planområdet uppgå till ca 0,3 meters djup.

Karta från Kretslopp och vatten som visar översvämning vid ett klimatanpassat 100-årsregn, där ljusblått indikerar djup på 0,1–0,2 m och den mörkare blå färgen indikerar djup på 0,2–0,5 m.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär en justering av byggrätterna för bostadshusens placering så att de stämmer överens med befintliga förhållanden samt medger en utbyggnad av befintliga balkonger. Ändringen innebär även att en yta på 20 kvadratmeter komplementbyggnad per flerbostadshus tillkommer, totalt 200 kvadratmeter. Syftet är att medge byggrätt för de befintliga pergolorna.

Detaljplanen innebär att användningen ändras från *B - bostadsändamål, dock får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt* till att endast omfatta *B- bostäder*. Den äldre användningen anses inte lämplig då det inte tydligt framgår av plankartan vad byggrätten är.

Byggrätten för bostadshusen skräddarsys efter de konkava fasaderna och byggnadshöjden i plushöjd ersätts med nockhöjd i plushöjd som räknats om efter dagens höjdsystem *RH 2000*. En planbestämmelse om att eventuella tekniska anläggningar ovan föreskriven nockhöjd ska placeras minst 3 meter från fasadliv och får uppföras max 40 cm ovanför taksarg har införts för samtliga bostadshus inom planområdet. Syftet är att teknik på taken placeras utan att påverka byggnadernas skulpturala siluettverkan.

Detaljplanen medger en utbyggnad av balkongernas djup på 57 cm. Det möjliggör ett djup från fasad på 1,2 meter. Balkongerna är infällda i fasaden med 77 cm så det totala djupet blir strax under 2 meter. Den befintliga bredden justeras inte. Utformningsbestämmelser för balkongerna har införts i plankartan som reglerar utbyggnaden av balkongerna i bredd och djup och placering samt utformningen av balkongerna som anpassas till det ursprungliga arkitektoniska uttrycket. Utbyggnaden av balkongerna bör ske konsekvent på samtliga punkthus båda gavlar så att det regelbundna och starkt symmetriska helhetsintrycket inte ska gå förlorat.

Principskiss över utbyggnad av balkonger på husens gavlar

Bevarande, rivning

Ingen bebyggelse kommer rivas vid planens genomförande. Detaljplanen innebär i stället att varsamhetsbestämmelser införs för samtliga bostadshus i planen. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa byggnadernas karaktärsdrag och bevarandet av bostadshusens kulturhistoriska och miljöskapande värde.

Bostadsgårdarna

Den öppna bostadsgården är i planförslaget, precis som i den gällande stadsplanen försedd med prickad mark. Den inre delen av gården som omfattar de fyra punkthusen i väster är försedd med planbestämmelse som förhindrar anläggning av parkering.

De två större stråken genom planområdet kantas av alléer som planterades i samband med att husen uppfördes på 60-talet, vilket gör att de omfattas av biotopskydd då de är äldre än 30 år.

Ett av alléstråken genom bostadsområdet.

Trafik och parkering

Planförslaget medför inga förändringar av trafikflödet.

Parkeringsytorna vid Mandolingatan och Fagottgatan utanför planområdet är upplåtna med tomträttsavtal. Tomträtten sades upp av Fastighetskontoret under 2019 och upphör i september 2021. Det finns ett avtalsservitut till förmån för fastigheterna som ingår i planområdet för garage och parkeringsmöjligheter på de ovan nämnda parkeringsytorna.

Framtida parkeringslösningar för bostäderna behandlas i framtida detaljplan där fastigheterna med parkeringarna ingår.

Service

Det finns en god tillgång på samhällsservice i närområden med flertalet förskolor, skolor, äldreboenden, Marconi idrottshall och Ruddalens friluftsområde.

Närmaste förskola är Gitarrgatans förskola, Fiolgatans förskola och Transistorgatan förskola. Närmaste grundskola är Frölundsskolan. Detaljplanen innebär inget förväntat tillskott av barn.

Kommersiell service finns på Frölunda torg, 10 minuters promenad från planområdet.

Teknisk försörjning

Avfall, värme, vatten och avlopp

Planförslaget innebär ingen förändring i de tekniska försörjningsystem som finns för bostadshusen i dag, så som avfallshantering, värme, vatten och avlopp. Ledningar för fjärrvärme går genom området och ytorna har på plankartan efter samrådet försetts med u-område, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen försämring av dagvattenhanteringen. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Inom området visar beräkningar på ett klimatanpassat 100-årsregn att ytor riskeras att översvämmas med ett djup om 0,3 m. Planförslaget påverkar inte översvämningsrisken men åtgärder för att för leda bort och fördröja regnvatten från marken framför bostadshusens entréer bör utföras så att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas.

Fastighetsindelning

Fastighetsplan 1480K-III-5183 upphävs inom området med planbestämmelse. Då finns möjlighet för fastighetsägaren och tomträttshavaren att sammanlägga de tio fastigheterna till en stor fastighet vilket kan vara en fördel ur förvaltningssynpunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Det finns ett avtalsservitut till förmån för Järnbrott 138:1–10 för garage och parkeringsmöjligheter på Järnbrott 758:67 samt 758:68.

Järnbrott 138:1–10 har samtliga inbördes avtalsservitut för vattenledning och spillvattenledning.

Genomförandefrågor

Planförslaget medför inga kommunala kostnader.

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2020

Granskning: Fjärde kvartalet 2020

Antagande: Fjärde 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 gjort mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om detaljplanen inte ändras kan balkongerna inte byggas ut och punkthusen förhåller sig inte till byggrätterna vad gäller placering. De befintliga pergolorna saknar fortsatt byggrätt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Vardagsliv

För bostadsrättsföreningen och de boende innebär det att en kommande renovering av balkongerna utförs utan bostadskvalitétshöjande åtgärder som en utbyggnad av balkongerna innebär.

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 naturintressen berörs. Kulturmiljön som omfattar de tio bostadshusen får en mindre påverkan i samband med utbyggnad av balkonger. 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 gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 27 mars 2020. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan då föreslagna förändringar endast medger utbyggnad av befintliga balkonger samt justering av byggrätt så att den överensstämmer med dagens förhållanden vad gäller komplementbyggnader och placering av bostadshus.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Plansamordnare

Josefin Franzén
Planhandläggare