

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

Standardförfarande



**Samrådshandling
maj 2020**

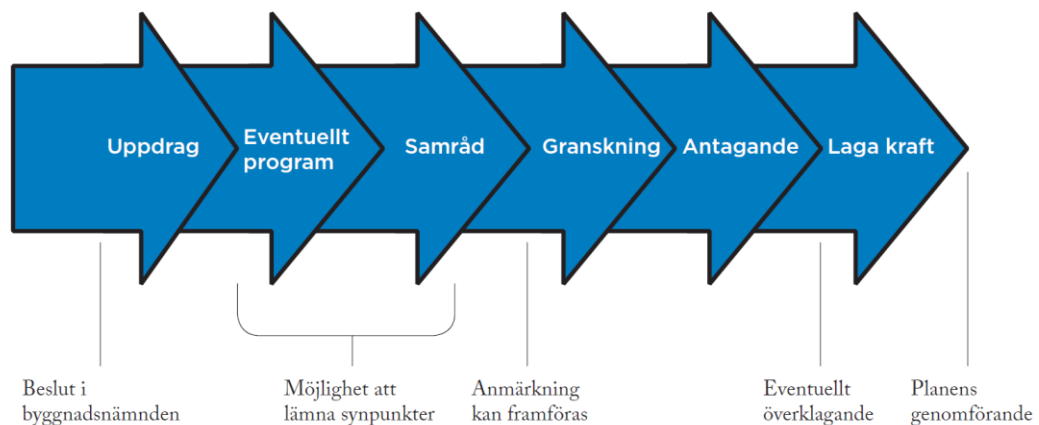


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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.

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:

Carin Gustrin, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 01

Samrådstid: 6 – 26 maj 2020



Göteborgs
Stad

Planhandling

Samråd

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

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0210/17

Handläggare SBK

Carin Gustrin

Tel: 031-368 16 01

carin.gustrin@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

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
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
<i>Syfte</i>	<i>5</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>5</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>6</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>6</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>6</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>8</i>
<i>Teknik</i>	<i>8</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>8</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>10</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>10</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>10</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>10</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>10</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>11</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	11
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>11</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>11</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>11</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	12

Planens syfte och förutsättningar

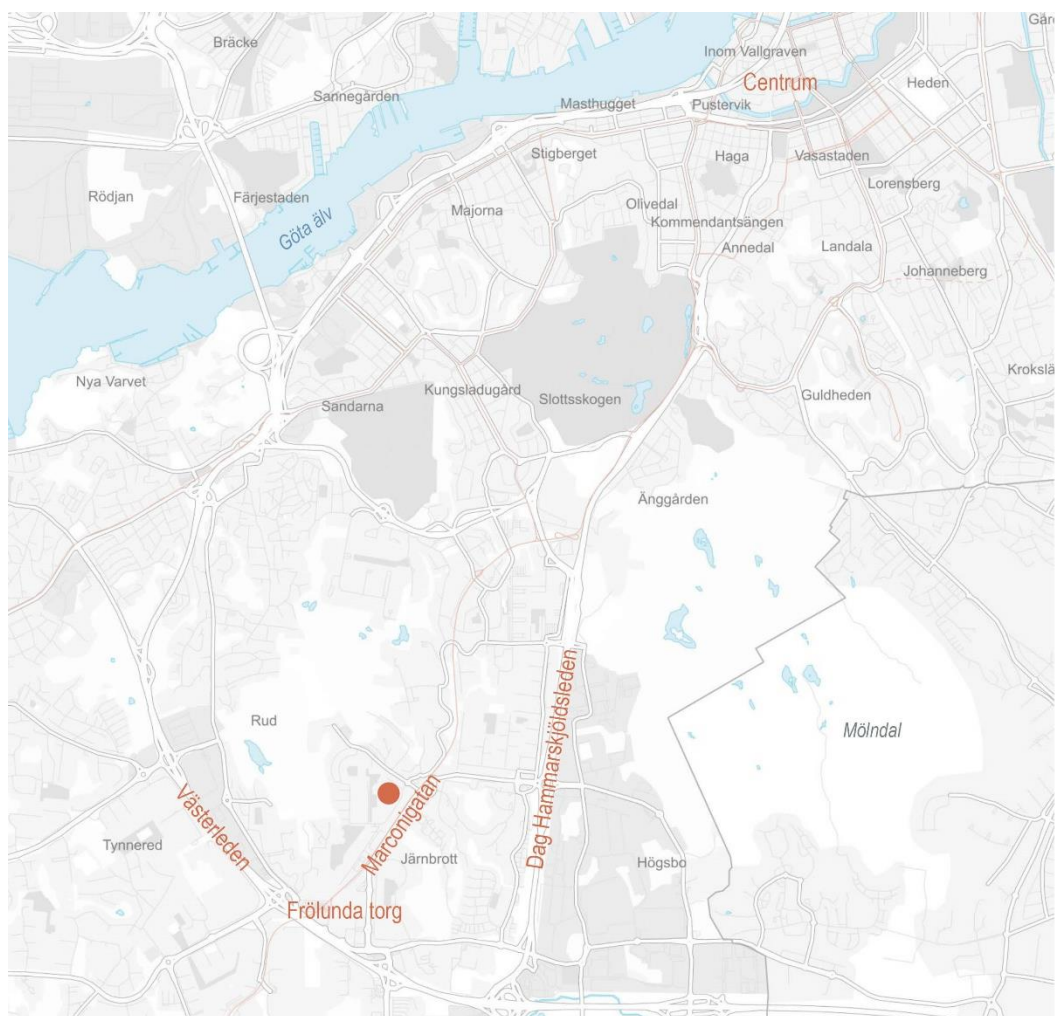
Syfte

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 gavlarna för att helhetsintrycket inte ska gå förlorat. Syftet är även att säkerställa det långsiktiga bevarandet av bostadshusens kulturhistoriska och miljöskapande värde genom tillfogande av varsamhetsbestämmelse samt att anpassa byggrätten så att de befintliga bostadshusen och komplementbyggnaderna blir planenliga.

Läge, areal och markägförhållanden

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.

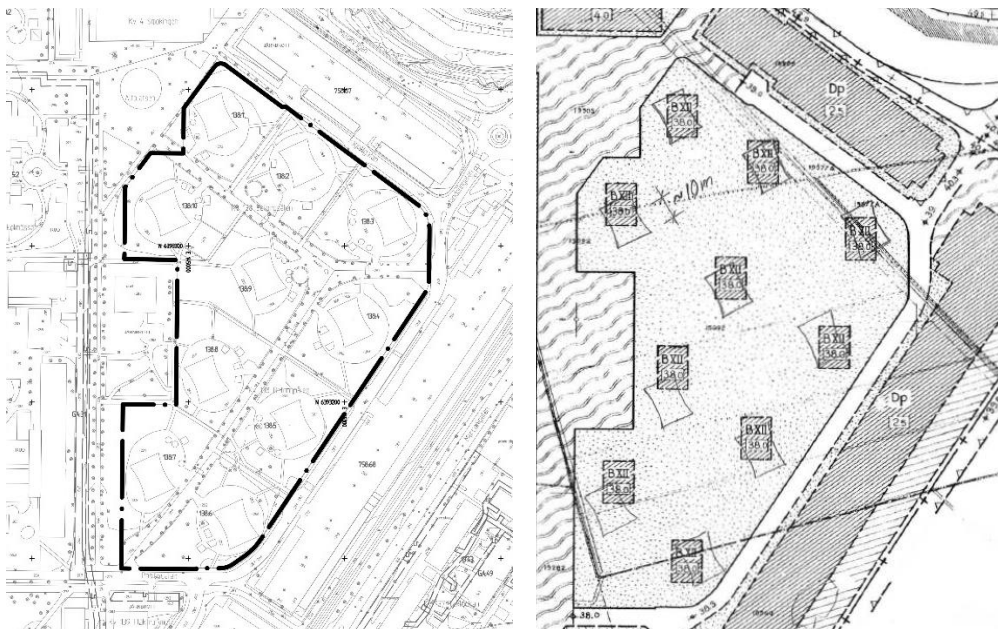


Planområdets läge markerat med röd prick.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Gällande detaljplan 1480K-II-2930 från 1960 anger *bostadsändamål, lokaler får anordnas 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.

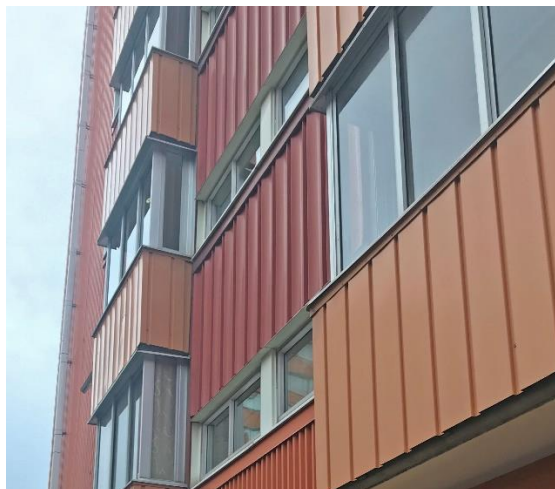
Marken inom planområdet utgörs av lera och jorddjupet enligt SGU:s jorddjupskarta varierar mellan 10–30 meter inom området. Generellt vilar leran på ett lager friktionsmaterial innan berget tar vid. Marken är flack och saknar förutsättningar för initialskred. Enligt bygglovshandlingar är husen inom järnbrott 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. ”Lösгом-marna” 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 byggnadsvolumerna, 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 Musikkvägen i norr eller Orgelgatan i söder. Cykelväg finns i anslutning till planområdet och är kopplat till stadens större cykelvägnät. Två större parkeringsytor med garagelängor 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 *Musikkvägen*, 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

Luftkvaliteten bedöms vara godtagbar inom planområdet, med årsmedelvärde från 2015 års data på under 20 µg/m³ och dygnsmedelvärde på runt 36 µg/m³.



Översvämningensrisk

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.

Byggrätten för bostadshusen skräddarsys efter de konkava fasaderna och byggnadshöjden i +-höjd ersätts mednockhöjd i +-höjd som räknats om efter dagens höjdsystem RH 2000. En planbestämmelse om att eventuella tekniska anläggningar ovan nockhöjd placeras ej synligt från Marconigatan 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.

Bevarande, rivning

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

En utformningsbestämmelse för balkongerna har införts i plankartan som reglerar utbyggnaden av balkongerna i bredd och djup samt utformningen av balkongerna som anpassas till det ursprungliga arkitektoniska uttrycket. Utbyggnaden av balkongerna bör ske konsekvent på samtliga punkthus båda gavlarna så att det regelbundna och starkt symmetriska helhetsintrycket inte ska gå förlorat.

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.



Det större gångstråket genom området 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. En planbestämmelse förtydligar biotopskyddet.

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 kommande detaljplan där fastigheterna med parkeringarna ingår.

Teknisk försörjning

Avfall, värme, vatten och avlopp

Planförslaget innebär ingen förändring i de tekniska försörjningssystem som finns för bostadshusen i dag, så som avfallshantering, värme, vatten och avlopp.

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 förleda 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 gjorts 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

Vardagsliv

För bostadsrättsföreningen och de boende innebär det att en kommande renovering av balkongerna utförs utan bostadskvalitetshöjande 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 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.

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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Plansamordnare

Carin Gustrin
Planhandläggare