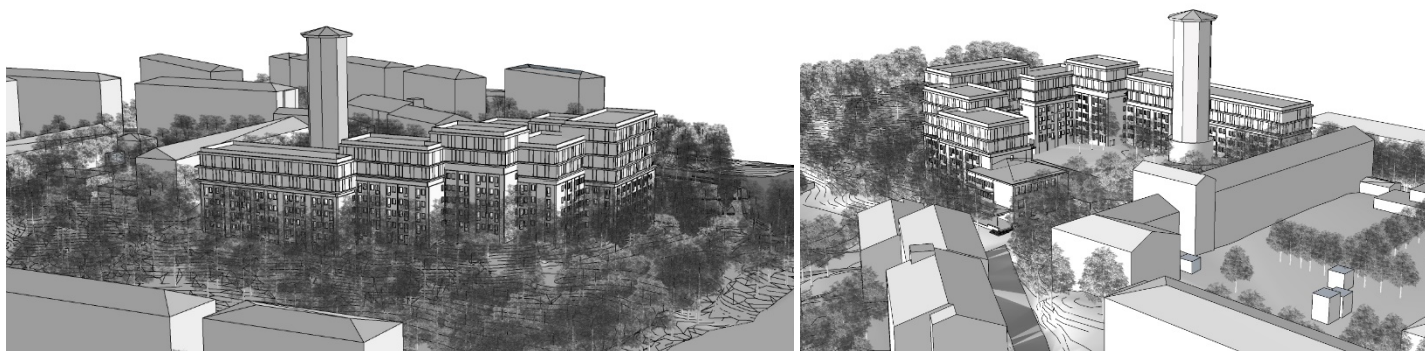


# **Ändring av del av detaljplan II-3123 för Rotary studenthem (Richertsgatan) inom stadsdelen Johanneberg**

## **Standardförfarande**



Bilder från Kanozi arkitekter

## **Samrådshandling Maj 2019**

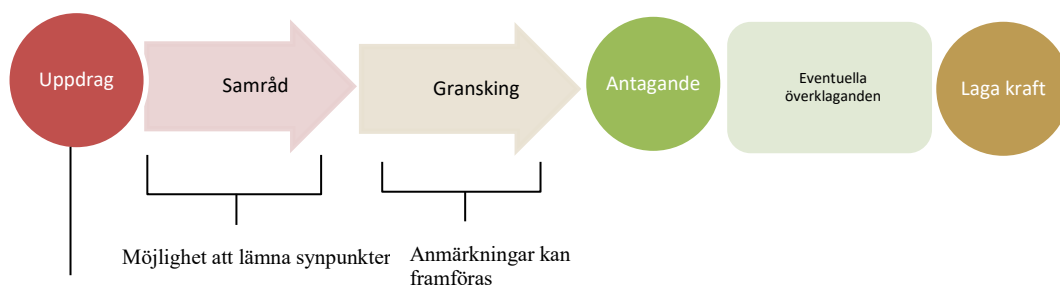


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## 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.



Beslut i byggnadsnämnden

## Information

Byggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked 2016-08-30. Planarbetet startade år 2018.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Samrådshandlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[Johanneberg - Ändring av detaljplan vid Richertsgatan](#)

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning och beslutsprotokoll finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Lindberg, planhandläggare, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

**Samrådstitid: 22 maj till 12 juni.**



**Göteborgs  
Stad**

## **Planhandling**

Samråd

Datum: 2019-05-21

Aktbeteckning: Aktbeteckningen tas fram under granskningsskedet.

Diarienummer SBK: 1207/15

Handläggare SBK

Emily Lindberg

Tel: 031-368 16 53

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

## **Ändring av del av detaljplan II-3123 för Rotary studenthem (Richertsgatan) inom stadsdelen Johanneberg, Göteborg**

---

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

## **Tillägg till planbeskrivning**

### **Detaljplanen omfattar följande handlingar:**

#### *Planhandlingar:*

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

#### *Övriga handlingar:*

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

#### *Utredningar:*

- Solstudie
- Skisser med förslag på gestaltning

# Innehåll

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Planprocessen</i> .....                                          | 2        |
| <i>Information</i> .....                                            | 2        |
| <b>TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING .....</b>                           | <b>3</b> |
| INNEHÅLL .....                                                      | 4        |
| SAMMANFATTNING .....                                                | 5        |
| SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN .....                              | 5        |
| FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANARBETET .....                               | 5        |
| <i>Läge, areal och markägförhållanden</i> .....                     | 5        |
| <i>Planförhållanden</i> .....                                       | 6        |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> ..... | 7        |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....       | 8        |
| <i>Teknik</i> .....                                                 | 8        |
| <i>Störningar</i> .....                                             | 8        |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER .....                       | 8        |
| <i>Bebyggelse</i> .....                                             | 9        |
| SOLSTUDIE .....                                                     | 9        |
| VOLYMSKISSER.....                                                   | 10       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i> .....                          | 10       |
| GENOMFÖRANDE .....                                                  | 10       |
| <i>Tidplan</i> .....                                                | 10       |
| <i>Genomförandetid</i> .....                                        | 11       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....                                  | 11       |
| <i>Nollalternativet</i> .....                                       | 11       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....                | 11       |
| <i>Miljökonsekvenser</i> .....                                      | 11       |
| ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....                         | 12       |

## Sammanfattning

Fastighetsägaren önskar göra en påbyggnad av Rotary studenthem och därigenom öka antalet studentlägenheter. Byggnadsnämnden har därför beslutat att pröva om detaljplanen kan ändras så att detta blir möjligt.

## Syftet med ändring av detaljplan

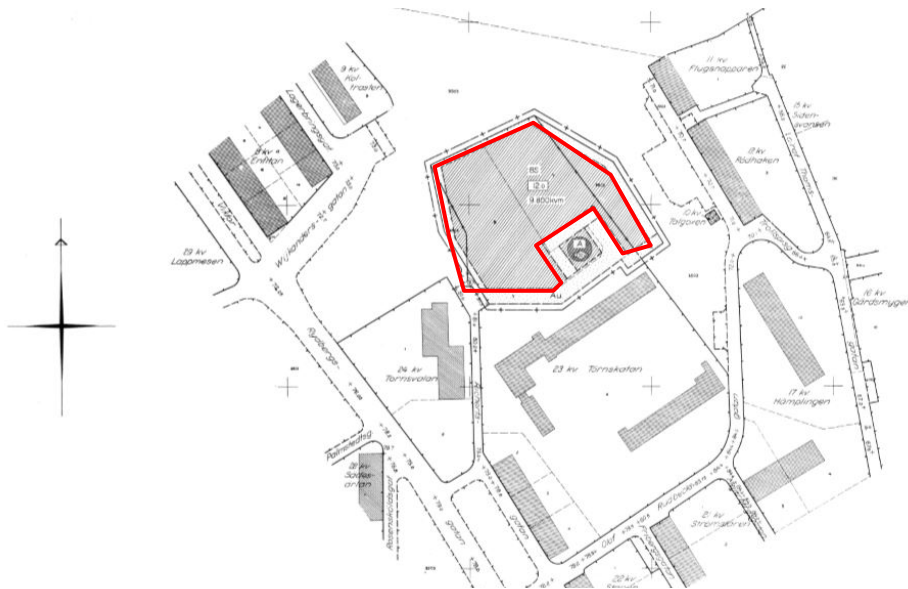
Syftet med planändringen är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig byggnad. Påbyggnaden föreslås inrymma ca 100 studentlägenheter. Förslaget kan genomföras genom att öka byggnadshöjden i befintlig detaljplan och ta bort bestämmelsen om bruttoarea. Den föreslagna påbyggnaden har en variation mellan 2-4 våningar. Variationen av antalet våningar anpassas utifrån hur påbyggnaden påverkar skuggningen av näraliggande park och bebyggelse.

## Förutsättningar för planarbetet

### Läge, areal och markägförhållanden



*Planområde. Den röda markeringen visar det område som omfattas av planändringen.*



*Utdrag ur gällande detaljplan II-3123 från år 1964. Området för ändring av detaljplan är markerat med rött. Gällande detaljplaner finns på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)*

Planområdet är beläget vid Rotary studenthem i stadsdelen Johanneberg, Richersgatan 2A-E, cirka 2,5 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 8 hektar och ägs av Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Stiftelsen Göteborgs studentbostäder är tomträttshavare till fastigheten Johanneberg 23:13.

## Planförhållanden

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Så som bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Fastigheten är lokaliserad inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresseområdet heter Göteborgs innerstad.

För området gäller detaljplan II-3123, som vann laga kraft år 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med 9.800 m<sup>2</sup> bruttoarea och 12 m byggnadshöjd. År 1995 antogs ett tillägg till detaljplanen som vann laga kraft 1995-04-07. Tillägget innebär att vattentornet på fastigheten Johanneberg 23:14 får användas för bostadsändamål, att vattentornet inte får rivas och att ändring och tillägg skall utföras på ett sätt som inte förtär byggnadens solitära, slutna och monolitiska karaktär. Planområdet för tillägget omfattar en mindre del av fastigheten Johanneberg 23:13 där Rotary studenthem ligger.



## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



*Vybild från norr som visar befintlig byggnad (Rotary studenthem) som föreslås byggas på med en variation av 2-4 våningar. Foto från Stadsbyggnadskontoret.*

I närområdet finns både den klassicerande bostadsbyggelsen med rött tegel i nedre Johanneberg och i övre Johanneberg den karaktäristiska ”funkisarkitekturen” med putsfasader i ljusa kulörer. Närmaste granne förutom vattentornet är Johannebergs skolan med gult tegel och utformning i klassicistisk anda.

I motiveringen till riksintresset för kulturmiljövården pekas vattentorn och andra kommunaltekniska anläggningar ut som ett uttryck för riksintresset. I uttrycket för riksintresset omnämns även folkhemmets funktionella stadsbyggande i Övre Johanneberg med väderstrecksorienterade lamellhus i bergig naturmiljö. Fastigheten ingår även i en värdefull kulturmiljö som beskrivs i Göteborgs stads kulturmiljöprogram.

Kontorets bedömning är att vattentornet, som idag är ombyggt till studentlägenheter fortsatt kommer vara väl synligt efter den föreslagna påbyggnaden. Läsbarheten av vattentornets före detta funktion och tornets status som landmärke bedöms inte påverkas negativt av påbyggnaden. Detta eftersom vattentornet även fortsättningsvis kommer vara väl synligt och den föreslagna påbyggnaden är avsevärt lägre än vattentornet.

Rotary studenthem är uppfört vid år 1967 och avviker från den funktionalistiska arkitekturen i övre Johanneberg. Byggnaden är uppförd senare än den funktionalistiska arkitekturen som beskrivs i uttrycket för riksintresset och byggnaden är placerad på en höjd som ger en naturlig avgränsning till den funktionalistiska arkitekturen. Dessa aspekter gör att Rotary studenthem inte uppfattas som en del av den funktionalistiska arkitekturen som beskrivs i uttrycket för riksintresset. Påbyggnaden bedöms därav inte utgöra någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

## Sociala förutsättningar

Rotary studenthem som är den byggnad som ligger inom planområdet inrymmer studentlägenheter som hyrs ut av Stiftelsen Göteborg studentbostäder (SGS). Lägenheterna kan hyras ut till studenter som är inskriva på högskola och universitet. De lägenheter som föreslås i påbyggnaderna är också hyreslägenheter i form av studentbostäder.

I anslutning till Rotary studenthem finns Rotary pub som är en studentdriven pub. Nedanför studenthemmet finns en park som kan användas för rekreation och sociala aktiviteter.

## **Trafik och parkering, tillgänglighet och service**

Förfrågan avser utbyggnad av ett befintligt studentboende där behovet av privatbilar och parkering för dessa generellt bedöms som mycket lågt. Göteborg stads riktlinjer för parkering och mobilitet anger fem parkeringsplatser för ca 100 studentlägenheter. Parkeringsantalet blir lågt då fastigheten ligger inom zon A – Innerstaden och då lägenheterna som föreslås är kategoriboende med studentlägenheter som bedöms ha begränsad efterfrågan på bilplats.

Avståndet till närmaste busshållplats är ca 300 m och tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god.

Cykelparkering med skärmtak finns på gården utanför studenthemmet.

I närområdet finns det tillgång till service i form av mataffär, närlivsbutik, apotek, restauranger m.m.

## **Teknik**

VA och fjärrvärme finns utbyggt i området.

## **Störningar**

### **Buller**

Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta är de dygnsekvivalenta nivåer mellan ca 45-55 dB. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Det område som berörs av planändringen består av en befintlig byggnad som inte ligger i nära anslutning till någon större väg eller järnväg. Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta är de dygnsekvivalenta nivåer mellan ca 45-55 dB.

### **Luftkvalitet**

Enlig miljöförvaltningens beräkningsmodeller klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i luft avseende årsmedelvärde medan värdena avseende dygn och timma tangerar för höga halter. Bedömningen är dock att de tillkommande bostäderna genom sin placering högt upp kommer att ha godkända nivåer avseende luftkvalitet.

## **Detaljplanens innebörd och konsekvenser**

Syftet med planändringen är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig byggnad. Påbyggnaden föreslås inrymma ca 100 studentlägenheter. Förslaget kan genomföras genom att öka byggnadshöjden i befintlig plan och ta bort bestämmelsen om bruttoarea.



Den föreslagna påbyggnaden har en variation mellan 2-4 våningar. Variationen av antalet våningar anpassas utifrån hur påbyggnaden påverkar skuggningen av närliggande park och bebyggelse.

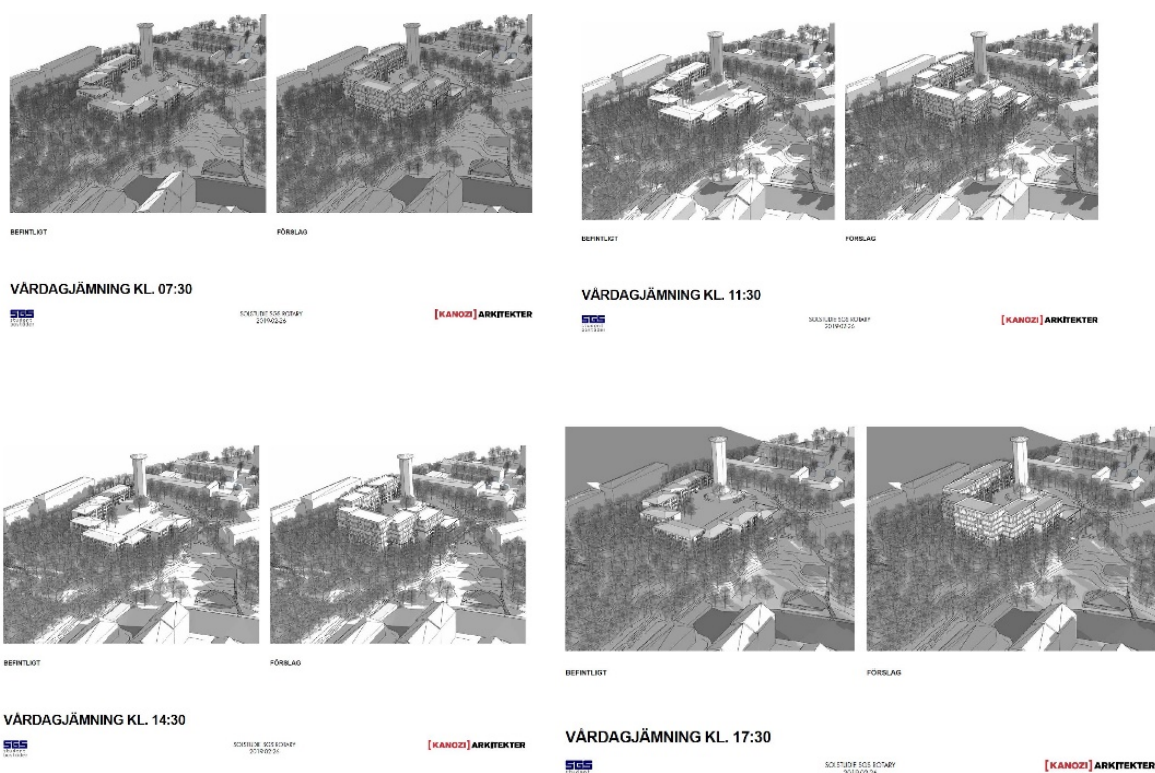
## Bebyggelse

### Solstudie

En solstudie har genomförts för föreslagen byggnad för att undersöka påverkan och eventuell skuggning på befintlig bebyggelse och park.

Studien har genomförts för föreslagen påbyggnad och är gjord för vårdagjämning. Studien visar att den föreslagna påbyggnaden ger marginell påverkan på solljusförhållandena. Vid tidpunkten kl 14:30 blir det en viss skillnad vid vårdagsjämning av hur skuggorna faller på närliggande bebyggelse i väster. Vid övriga klockslag visar studien av påverkan och skuggning av befintlig bebyggelse och parken är densamma i nuläget som efter föreslagen påbyggnad.

Solstudien finns i sin helhet som en utställd samrådshandling.



## Volymskisser



SGS ROTARY, PÅBYGGNAD

SKISS 2019-01-24

[KANOZI]ARKITEKTER

Kanozi arkitekter har tagit fram volymskisser för att visa hur en påbyggnad på befintlig byggnad skulle kunna se ut. Volymskisserna finns utställda som en samrådshandling.

Slutgiltig utformning, färgsättning, material, etc. av påbyggnaden avgörs i bygglovs-skedet. Skisserna är till för att illustrera hur en påbyggnad med en variation av 2-4 våningar skulle kunna se ut.

## Sociala aspekter och åtgärder

Genom att tillåta påbyggnad med fler studentbostäder i befintligt studenthem kommer populationen av studenter att öka i stadsdelen. Detta kan innebära att populationen i stadsdelen blir mer likriktad och i viss mån mer segregerad. Då studenthemmet ligger i nära anslutning till Chalmers bedöms dock lokaliseringen som ändamålsenlig och ett centrerat bestånd av studenter kan främja sociala aktiviteter mellan studenterna som kan skapa gemenskap utanför universitetens och högskolornas lokaler.

## Genomförande

### Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2019

Granskning: tredje kvartalet 2019

Antagande: fjärde kvartalet 2019

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 planändringen inte genomförs kommer Göteborg stad fortsatt ha brist på studentbostäder. Vilket innebär att människor som har blivit antagna på olika utbildningar kan komma att behöva tacka nej till sin plats på grund av brist på studentlägenheter.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

En stor koncentration av studenter finns redan idag i denna del av stadsdelen men behovet av studentbostäder i staden är stort och förslaget innebär en rationell och utrymmeseffektiv lösning. Med nära gångavstånd till Chalmers bedöms lokaliseringen sammantaget som bra.

Målgruppen som bostäderna riktar till sig är oftast unga människor som inte har egna barn. Om lägenheterna skulle bebos av barn finns Johannebergsskolan (F-9) i direkt anslutning till planområdet och förskolan Trädet ligger inom 400 m. Lekplats och grönområde finns i parken nedanför Rotary studenthem.

### **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.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### **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.

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 ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- 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. Följderna av planens genomförande ska alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planändringens miljökonsekvenser. Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan då påbyggnaderna föreslås på befintlig byggnad. Då ingen ytterligare yta tas i anspråk för bebyggelse bedöms förändringen inte vara negativ för miljön.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Emily Lindberg  
Planhandläggare