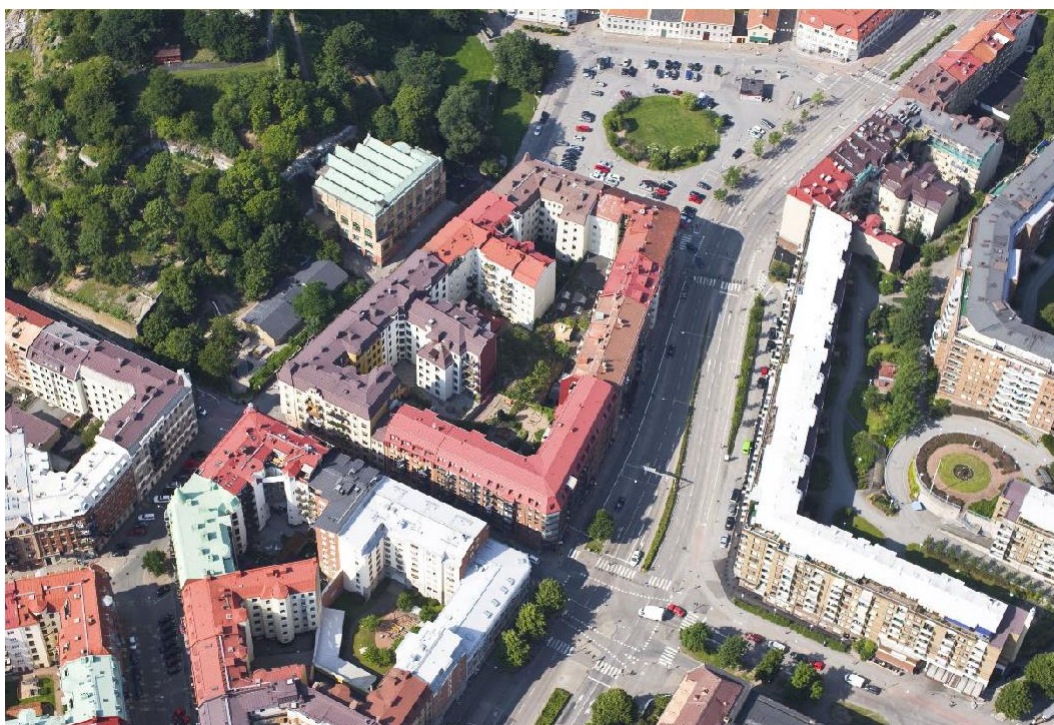


Ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen

Standardförfarande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



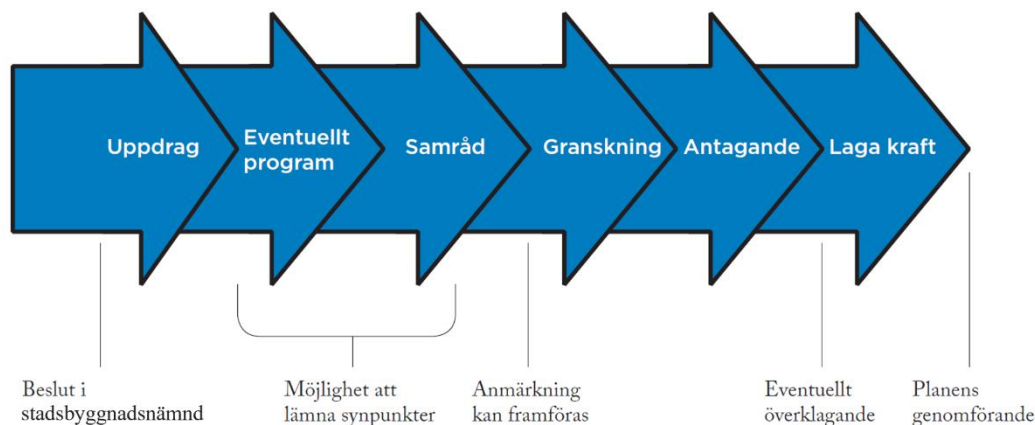
Granskningshandling januari 2025

Anvisningar för mallens ifyllande

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

Planen var på samråd 2022-03-16 – 2022-04-06. I samrådet inkom 10 yttranden vilka sammanställs och besvarats i en samrådsredogörelse.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider:

www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2025-01-15- 2025-02-11.

Information om planförslaget lämnas av:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 56

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 57

Granskningshandling

Datum: 2024-12-17

Aktbeteckning: 2-5652

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF 2023-00066

Handläggare SBF

Mikaela Ranweg

Tel: 031-368 18 56

mikaela.ranweg@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0987/20

hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Gällande detaljplan – *Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen i Göteborg, uppgjort år1935. II-2163*

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Kulturmiljöutredning kvarteret Batteriet, Antiquum AB 2021-04-13. Beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.
- Bullerutredning Kommendansängen, WSP AB 2024-06-26. Beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- PM Miljöteknisk undersökning, Lynx miljökonsult 2024-09-30. Beställd av Brf Risken (exploatören)

Innehållsförteckning

ÄNDRING FÖR DEL AV "STADSPLAN FÖR DELAR AV STADSDELARNA ANNEDAL OCH KOMMENDANTSÄNGEN" INOM STADSDELEN KOMMENDANTSÄNGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
TILLÄGG TILL 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>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	12
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Gestaltning</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Service</i>	24
<i>Friytor och naturmiljö</i>	24
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	27
<i>Nollalternativet</i>	32
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	32
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	35
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål i kvarteret Batteriet. Genom möjligheten att inreda vind för bostadsändamål kan sammanlagt cirka 20 nya lägenheter tillkomma. Gällande detaljplan anger att vind får inredas endast för ekonomiändamål såsom tvättstuga, torkrum och dylikt för de i byggnaden boendes privata behov. Ändringen ska även säkerställa att tillkommande takkupor, takfönster etcetera utformas så att de harmoniserar med befintlig bebyggelses karaktärsdrag och att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen bibehålls.

Planens innebörd och genomförande



Befintlig bebyggelse. Fasad mot: Kastellgatan/Risåsgatan, Skanstorget/Kastellgatan, Övre Husargatan, Kastellgatan

Detaljplanen möjliggör ett mindre tillskott av cirka 20 bostäder. Detta möjliggörs genom ändring av gällande plan II-2163, en stadsplan från år 1935.

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att inreda vindarna med bostäder samt tillskapa takkupor. En eventuell utbyggnad enligt ändringen av detaljplanen kommer att ske successivt och på initiativ av varje enskild fastighetsägare. Som mest beräknas cirka 20 nya lägenheter kunna tillkomma genom att detaljplanen ändras. Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

Ändring av detaljplan innebär att aktuell detaljplan II-2163 fortsätter att gälla, men ändringar görs i planens bestämmelser. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Överväganden och konsekvenser

Det är behövs fler bostäder i Göteborg och i centrala lägen såsom i Kommendantsängen så finns det en hög efterfrågan. Kompletteringsbebyggelse är prioriterad innan ny mark tas i anspråk speciellt inom centrala lägen där en stor del av ytan är hårdgjord med brist på grönområden. Bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. Att tillåta inredning av vindarna för bostadsändamål har bedömts som rimligt med tanke på den höga efterfrågan av centralt lokaliserade bostäder. Områdets karaktär och anpassning till riksintresset för kulturmiljövård och omgivande byggnadshöjder har resulterat i utformningsbestämmelser som tar hänsyn till byggnadernas karaktär och som följs upp vid ansökan om bygglov.

En avvägning med att låta gällande detaljplan fortsatt gälla eller att ändra befintlig detaljplan har gjorts. Fastighetsägarnas önskan om att kunna bebygga vindarna med bostäder har bedömts som rimlig. Flertalet fastigheter inom planområdet har idag bostäder inredda inom vindarna. Bygglov för dessa gavs när det fanns andra möjligheter till dispenser och avvikelser i Plan- och bygglagen.

En av anledningarna till att nästan hela (ej Kommendantsängen 7:22) kvarteret Batteriet ingår i planområdet är för att säkerställa att huset kan uppföras i sin nuvarande utformning i händelse av brand eller liknande skulle inträffa. I kvarteret finns det lägenheterna på en del vindar som fick bygglov på 1980-talet, dessa har ett planstridigt utgångsläge i och med att de inte är förenliga med gällande detaljplans bestämmelser. Genom att de inkluderas i planområdet så försvinner det planstridiga utgångsläget. Det går inte heller att återuppföra eller bevilja bygglov för de lägenheter som idag finns inom vindarna så som gällande detaljplan är skriven. Det finns inte någon möjlighet att medge nya bygglov med gällande detaljplan om befintliga lägenheter på vindarna skulle förstöras.

Konsekvenserna av detaljplanen blir att befintliga bostadsinredda vindar kan i händelse av brand eller liknande återupbyggas samt att de vindar som i nuläget inte är inredda för bostadsändamål ges möjlighet till inredning.

Nollalternativet innebär att inga tillkommande bostäder inom vindarna kan beviljas och att inga förändringar sker av bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan för Göteborg, antagen 2022-05-19. Ändringen av detaljplanen uppfyller översiktsplanens målbild "Hållbar stad, öppen för världen" och utvecklingsstrategier *sammanhållen, nära och robust stad*

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

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

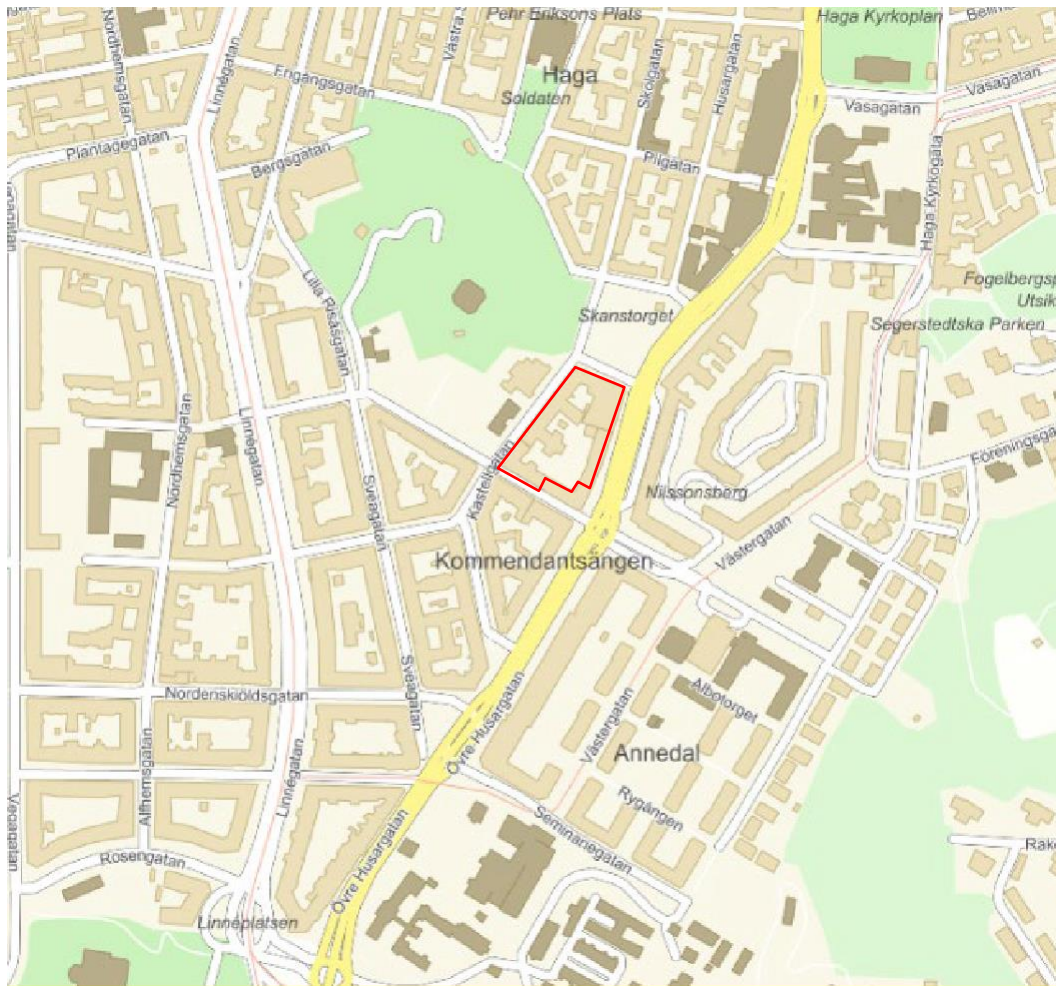
Områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring av befintliga byggnader. Takkupor och takfönster ska utformas och placeras med hänsyn till befintliga värden.

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

Planområdet är redan planlagt med användningen bostads-, hantverks- och handelsändamål och denna användning ändras inte genom planändringen. Platsen har prövats lämplig för bostadsbebyggelse genom nuvarande detaljplan och förutsättningarna för detta har inte ändrats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är rimligare att ändra de egenskapsbestämmelser som finns i gällande detaljplan som förhindrar att vindarna kan inredas för bostadsändamål, än att upprätta ny plan eller upphäva den befintliga detaljplanen.

Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktsbild med planområdet inritad med röd linje.

Planområdet är beläget i centrala Göteborg vid Skanstorget, cirka 1,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar och ägs av privata markägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborgs kommun (antagen 2022-05-19) anger *blandad stadsbebyggelse - stadskärna*. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Aktuellt område ingår i ett stråk där differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge enligt följande:

- Medelhög exploateringsgrad med jämn blandning av bostäder och verksamheter i stråk.

Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskilt gäller detta i den historiska stadskärnan, där denna ändring ingår.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

För område gäller detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Annedal o. Kommendantsängen* (II-2163), som vann laga kraft år 1935. Planens genomförandetid har gått ut.

Gällande fastighetsplaner (III-2409 och III-7414) upprättades år 1935 och år 1978.

I den ursprungliga planen från år 1935 så anges för de delar som denna ändring berör:

- Inom med **B** betecknat området får byggnad uppföras endast för bostads-, hantverks- eller affärsändamål (1 § 1 mom.)
- Vind får inredas endast för ekonomiändamål såsom tvättstuga, torkrum och dylikt för de i byggnaden boendes privata behov
- Med **S** betecknat område får bebyggas endast med hus, som med varandra sammanbyggas (§2)
- Byggnadshöjd. Inom med siffror i cirkel betecknat område skall byggnad uppföras till den höjd i meter över stadens 0-plan, som siffrorna i cirkeln angiva. (3 § 1 mom)
- Å med **H** jämte siffror i triangel betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd över gata invid tomt, än siffror i triangel angivna. (3§. mom 2)
- Inom med siffror i triangel betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över stadens 0-plan, som siffrorna i triangeln angiva. (§3 mom 3)
- Flygelbyggnad må efter byggnadsnämndens prövning givas högst den höjd, som svarar mot det medgivna våningsantalet (3§ mom 4)
- Inom med **IV** betecknat område får byggnad uppföras med högst fyra våningar och inom med **VI** betecknat område med högst sex våningar (4 §)
- Antal bostadslägenheter. Vid varje trappa få icke anordnas fler än 4 /fyra/ lägenheter per våning av det tillåtna våningsantalet. (5 §)
- Byggnadsmaterial. Byggnad skall uppföras av sten eller annat därmed jämförligt material. (6 §)

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Riksintresse för kulturmiljövården

Kvarteret ligger inom riksintresset Haga-Masthugget. Motiveringen för Kommendantsängen lyder: ”Området på och intill Skansberget och kv. 7 Batteriet. /.../ Kommendantsängen utgör en välbevarad ”stenstadsmiljö” med värdefull och tidstypisk arkitektur från perioden 1900-1935”.

Bevarandeprogram

Kommendantsängen och det aktuella kvarteret är utpekade i Göteborgs stads bevarandeprogram från år 2000. I programmet beskrivs att *”Kommendantsängen utgör en välbevarad ”stenstadsmiljö” med värdefulla exempel på tidstypisk arkitektur från perioden 1900–1935. Kv. Batteriet. /.../ Kvarterets västra del består av putsade bostadshus från perioden 1898–1905. Den nordöstra delen som är bebyggd med fyra stenhus tillkom 1936. Byggnaderna är goda exempel på den tegelarkitektur i funktionalistisk stil som var vanlig i Göteborg under 1930-talet. Hörnhuset mot Skanstorget (kv 7:17) är ett särskilt viktigt inslag i stadsbilden. Det har också en f d biograflokal i bottenvåningen (”Biografen Skansen”) som nu används för dansteater”*. Byggnaderna bedöms med bakgrund av detta som särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synvinkel. Förvanskingsförbudet i plan- och bygglagen (PBL) kap 8 §13 gäller därför.

Områdets historik

Den så kallade Kommendantsängen var i huvudsak obebyggd fram till 1800-talets slut. Marken lydde under kronan och användes bland annat för bete. Med start under 1800-talets slut utvecklades området till en tät kvartersstad med stenstadshus enligt en stadsplan upprättad 1893. Den nya stadsdelen bestod av sju kvarter, varav det aktuella kvarteret Batteriet utgjorde det sjunde. Mellan åren 1898-1905 bebyggdes den västra och södra delen av kvarteret med tidstypiska stenstadshus i sex våningar med rik fasadbehandling och livfull taksiluett med takkupor och torn. Mot gatan uppfördes påkostade gatuhus och på gården enklare gårdshus i form av halvhus (äldre benämning på enkla, smala byggnader med pulpettak med enkelsidiga lägenheter). Vindarna var oinredda och innehöll förråd och torkvindar. Den östra delen av kvarteret var sedan tidigare bebyggd med småskalig trähusbebyggelse, vilken kom att finnas kvar fram till 1930-talet.

På 1930-talet gjordes en ändring av stadsplanen. Den nya stadsplanen tillät inte gårdsbebyggelse och angav vidare att vindarna inte fick inredas som bostad. Den äldre trähusbebyggelsen mot Övre Husargatan revs och ersattes av fyra funktionalistiska stenstadshus med tegelfasader och flacka sadeltak. Vindarna kom att inrymma förråd, tvättstugor, mangelrum torkvindar och piskplatser för vädring och mattpiskning.

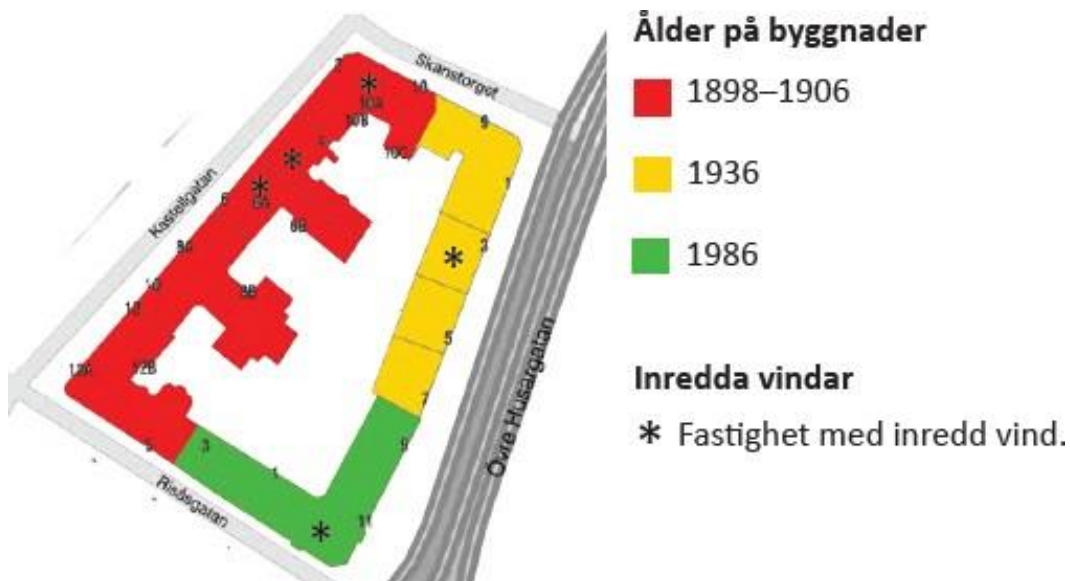
Takfallen mot gatan belades med tegel och saknade takkupor. Mot gården försågs takfallen med takkupor mot tvättstugorna och nedsänkta piskplatser. På 1980-talet revs tre sekelskiftesbyggnader och ersattes med en stor och postmodernistiskt utformad byggnad mot Övre Husargatan/Risåsgatan.

Befintlig bebyggelse



Snedbild över det aktuella kvarteret Batteriet. Kvarteret gränsar till Skanstorget och Haga i norr och Skansberget i väst. Mot syd och sydost ansluter ytterligare ett antal stenstadskvarter från tiden kring sekelskiftet 1900. Illustration av Antiquum AB

Befintlig bebyggelse inom kvarteret är uppförd mellan år 1898 och år 1986.



Illustrationen visar åldern på bebyggelsen inom kvarteret Batteriet samt vart det finns inredda vindar. Illustration av Antiquum AB.

Byggnaderna i kvarteret Batteriet är uppförda i tre etapper: 1) sekelskiftet 1900, 2) 1936 och 3) 1986. Detta innebär att det förekommer olika arkitektoniska uttryck där de yngsta husen präglas av sekelskiftets stilektoniska arkitektur med rikt fasaduttryck medan byggnaderna från 1936 har en mer avskalad funktionalistisk utformning. Byggnaden från 1986 präglas i stället av tidens postmoderna strömningar.

Under årens lopp har byggnaderna genomgått vissa förändringar. Samtliga gårdsfasader är tilläggsisolerade och plåtinklädda. Sekelskiftesbyggnadernas ursprungliga takkupor mot gatan har tagits bort och plåtarbeten förenklats. Trots att gällande stadsplan inte medger vindsinredningar så har bygglov för inredning av bostad på vind beviljats för fyra av fastigheterna i kvarteret. I samtliga fall har inredning av vind fört med sig nya takkupor mot både gata och gård. Det förekommer även takterrasser, både mot gata och gård. Vad gäller sekelskifteshusen har vindsinredning i huvudsak gällt gatuhusen, medan gårdshusens vindar lämnats oinredda. För en omfattande beskrivning av respektive byggnad inom kvarteret och byggnadernas förändringar, se tillhörande kulturmiljöutredning (Antiquum AB 2021-04-13).

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsområde centrum, inom den historiska stadsdelen Kommendantsängen. I centrum bor drygt 195 000 personer. I stadsdelen Kommendantsängen fanns det 2022 drygt 4300 invånare. Inom hela stadsområdet centrum är antalet bostäder strax under 120 000.

Området kring Skanstorget med kringliggande kvarter har blandad bebyggelse med bostäder och både offentlig och kommersiell service. Det tillhör de delar av staden som har inflöde av besökare från andra delar av staden. Området är nära och välintegrerat avseende kollektivtrafik och möjligheter att röra sig till fots. Cykelbana finns längs Övre Husargatan som ansluter till huvudstråket i Allén. Närmaste grönyta finns vid Skansberget, men i övrigt är tillgången till grönytor svag.

Kommendantsängen/Annedal ingår i ett större sammanhang i mötet mellan stenstad, lägre träbebyggelse (Haga) samt nyare större bostadsområden (delar av Annedal). Det är en intressant blandning av stilar och tidsåldrar och funktioner. Närliggande Skansen Kronan är en välbesökt utsiktsplats och en samlingspunkt för att kunna beskåda stora delar av centrala Göteborg. Fastigheterna inom planområdet är belägna inom ett större utpekat kulturhistoriskt intressant område.

Social- och barnkonsekvensanalys

Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) är genomförd i linje med stadens sätt att arbeta med frågorna. En enklare barnkonsekvensanalys är genomförd. Planförslagens konsekvenser presenteras under *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planförslaget utgörs endast av kvartersmark och bedöms inte kräva några trafikmässiga åtgärder inom eller i anslutning till planområdet då befintlig struktur och infarter utnyttjas.

Trafik

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och gatustrukturen påverkas inte av förslaget.

Gång och cykelväg finns längs med Övre Husargatan och Risåsgatan. Längs med Kastellgatan finns en gångväg.

Parkering / cykelparkering

Gatuparkering för korttidsparkering och boendeparkering finns längs med gatorna. Cykelparkering förutsätts lösas på bostadsgårdarna.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

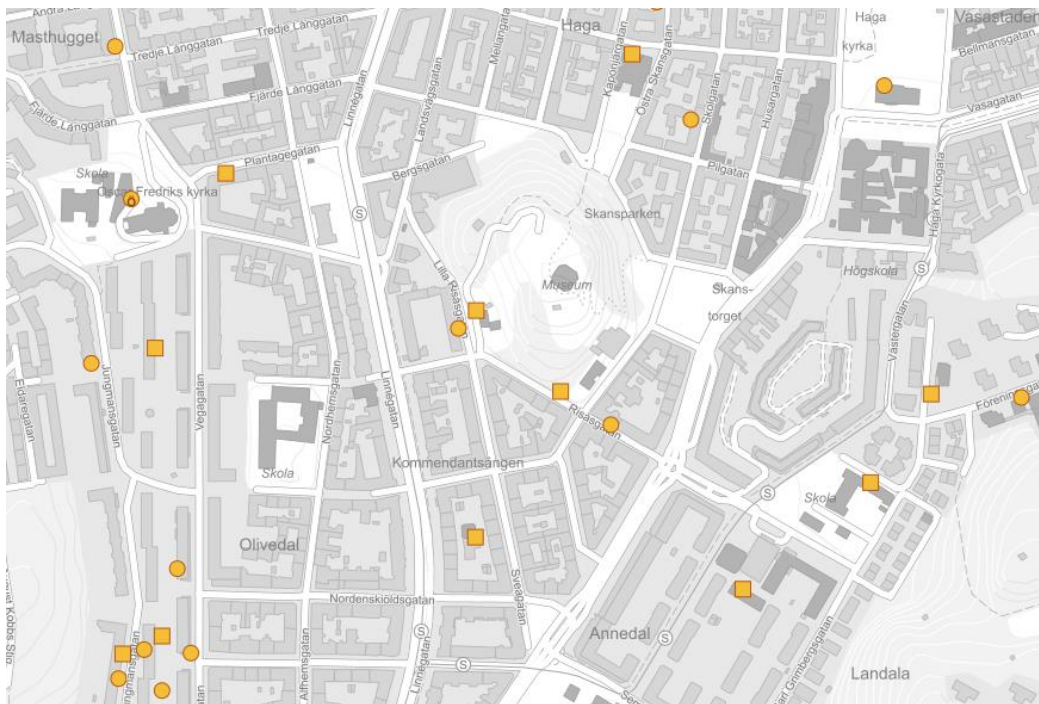
Längs Övre Husargatan och vid Skanstorget är det flackt, men Kastellgatan och Risåsgatan är relativt branta.

Byggnaderna inom planområdet har olika grad av fysisk tillgänglighet beroende på hur hissar och trappor i byggnaderna är anordnade. Förutsättningarna för att inreda vindarna ur det perspektivet varierar därför inom planområdet. Erforderlig tillgänglighet säkerställs i samband med bygglov och startbesked.

Service

Från planområdet har man god tillgång till kollektivtrafik, service, affärer och omkringliggande rekreation.

Tillgång till samhällsservice inom närområdet är mycket god med undantag för tillgång till kommunal förskola. Det finns närbelägna kommunala förskolor i området men söktrycket på dessa är högt. I närområdet finns även förskolor som drivs som föräldrakooperativ där kapaciteten är högre men som kräver ett större engagemang och delaktighet i verksamheten än vad en kommunal förskola kräver.



Figur 3. Befintliga förskolor i närområdet. Underlag från kommunens GIS-databas hämtad: 2024-10-23

Teknisk försörjning

Ändringen av detaljplanen berör endast utbyggd kvartersmark där fastigheterna redan är anslutna till gata, VA, el med mera. Inget ytterligare genomförande krävs för att fastigheten ska bli ändamålsenlig.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Det område som berörs av planändringen består av sluten kvartersbebyggelse med lokaltrafik på gatusidan och bilfria innergårdar. Kvarterets insidor har beräknade bullernivåer som understiger 50 dB dygnsekvivalenta nivåer. Det finns goda möjligheter att vid utbyggnad av vindarna i området utforma lägenheter så att åtminstone en sida uppnår ljuddämpad sida. I de fall de ekvivalenta bullernivåerna överskrider 60 dB så finns det möjlighet att bygga bostäder om högst 35 m², dessa bör inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Främst är det byggnaderna utmed Övre Husargatan som är utsatta för högre bullervärden, dessa tak är dock flacka om möjligheten till att inreda dessa byggnader med bostäder utan stora ingrepp i taklandskapet bedöms som små. Planförslaget innebär även att takkupor inte tillåts på taken som vetter mot Övre Husargatan.

En planbestämmelse om störningsskydd har lagts till på plankartan. Att bestämmelsen efterföljs säkerställs i bygglov och det är också i bygglov som eventuell fördjupad bullerutredning lämpligen görs.



Figur 4. Ekvivalenta bullernivåer 2018

Resultaten av bullerutredningen redovisas vidare under rubriken övriga åtgärder.

Luftkvalitet

Mätningarna vid den mobila mätvagnen på Övre Husargatan för det löpande året 5 maj 2020 – 4 maj 2021 visar att miljö kvalitetsnormernas gränsvärden för kvävedioxid underskrids.

	MKN-gränsvärde	Uppmätt Övre Husar
Årsmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40	20
98-percentil dygn ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	60	56
98-percentil timme ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	90	77

Miljöförvaltningen bedömer att resultatet från mätningarna räcker för att visa att ändringen av detaljplanen ska vara godtagbar ur luftsynpunkt.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med Miljöförvaltningens bedömning att luftkvaliteten på platsen ska anses som godtagbar och tyder på att inga ytterligare utredningar behöver göras baserat på mätningarna från den mobila mätvagnen på Övre Husargatan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen möjliggör att vindarna i byggnaderna kan inredas för bostadsändamål.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att inreda vindsutrymmen i större delen av kvarteret Batteriet (Kommendantsängen 7:22 ingår ej i planområdet då fastigheten omfattas av andra höjdbestämmelser).

Bygglov

De fastighetsägare som avser att inreda ytterligare lägenheter i befintlig byggnad, eller utöka befintliga lägenheter med etageutrymme behöver ansöka om bygglov efter det att ändringen av detaljplanen har genomförts och har vunnit laga kraft. I samband med ansökan om bygglov prövar stadsbyggnadsförvaltningen om tillkommande lägenhet uppfyller Boverkets byggregler. Boverkets byggregler reglerar bland annat rumshöjd, krav på dagsljus, tillgänglighet, brandsäkerhet, tillgång till förråd med mera.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte kännedom om alla byggnaders förutsättningar inom planområdet. Vid en ansökan om bygglov måste byggherren redovisa byggnadens förutsättningar med ritningar. Det är därför inte säkert att ändringen av detaljplanen innebär att det finns tekniska förutsättningar för att medge bygglov för ytterligare lägenheter i alla byggnader inom planområdet. Om det finns tekniska förutsättningar att inreda vindarna till nya lägenheter prövas i samband med ansökan om bygglov. I och med att takkupor inte tillåts på de funktionalistiska byggnaderna som har fasader som vetter mot Övre Husargatan och västra delen av Skanstorget är det inte givet att dessa byggnader kan uppfylla förutsättningarna för inredning av nya lägenheter. I de fall det

inte finns tekniska förutsättningar att inreda ytterligare lägenheter så kan det ändå finnas möjlighet att inreda etagelägenheter då det inte ställs samma krav på tillkommande ytor till befintliga lägenheter som på nya lägenheter.

Bevarande

För att tydliggöra att förändringar ska ta hänsyn till befintlig bebyggelses karaktärsdrag införs en varsamhetsbestämmelse för planområdet. Varsamhetskravet i Plan- och bygglagen 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. För utförligare karaktäriseringar av respektive se tillhörande kulturmiljöutredning (Antiquum AB 2021-04-13).

Risåsgatan 5 / Kastellgatan 12 (Kommendantsängen 7:9)



Figur 5. Fasad mot Kastellgatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasaderna i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med puts och inslag av mönstermurning liksom det avfasade hörnet med sitt torn (om än kraftigt förenklat) och långsidornas trappstegsgavlar.
- Äldre överljusfönster och balkongernas smideskonsoler.
- Tegelmurad takfot och den bevarade takformen.

Kastellgatan 8-10 (Kommendantsängen 7:21)

Figur 6. Från vänster: gatufasad Kastellgatan 8. Gatu- respektive gårdsfasad



Kastellgatan 10. Foton av Antiquum AB

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasaden i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med puts och inslag av mönstermurning samt balkongernas smideskonsoler.
- Tegelmurad takfot och den bevarade takformen samt ursprungliga skorstenar.

Kastellgatan 6 (Kommendantsängen 7:12)



Figur 7. Fasad mot Kastellgatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasaden i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med puts och inslag av mönstermurning.
- Balkongernas smideskonsoler.
- Tegelmurad takfot mot gata och den delvis bevarade takformen mot gata och delar av gårdshuset.

Kastellgatan 4 (Kommendantsängen 7:13)



Figur 8. Fasad mot Kastellgatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasaden i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med kvadermurad sockelväning, spritputs och inslag av mönstermurning.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

- Balkongernas smideskonsoler.
- Tegelmurad takfot mot gatan och den delvis bevarade takformen som ett brutet sadeltak.
- Gårdshusets välbevarade takform och äldre skorstenar.

Skanstorget 10 (Kommendantsängen 7:16)



Figur 9. Fasad mot Skanstorget. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasaderna i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med spritputs och inslag av mönstermurning, polykromt tegel och mascaroner (ornament som ser ut som ett ansikte).
- Det avfasade hörnet med sitt torn. Tornet är dock kraftigt förenklat.
- Entréernas och skyltfönstrens klassicerande omfattningar samt äldre spegeldörrblad.
- Mönstermurade fönsteromfattningar.
- Den tegelmurade takfoten och det brutna sadeltakets övergripande bevarade form.

Skanstorget 9 (Kommendantsängen 7:17)



Figur 10. Fasad mot Skanstorget / Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

- Gatufasadens välbevarade och funktionalistiska formspråk med marmorklädd sockel, tegelfasader, naturstensklädda entréer, ursprungliga dörrar av trä mot butikerna, fönsterband och ursprungliga balkonger samt karakteristiskt skärmtak.
- Den obrutna takfoten och det välbevarade, tegeltäckta och flacka sadeltaket som är tydligt underordnat fasaden. Takfall mot gatan har en hög exponeringsgrad och utgör ett viktigt inslag i stadsbilden.
- Ursprunglig takkupa mot tvättstuga i takfallet mot gården.

Övre Husargatan 3 (Kommendantsängen 7:18)



Figur 11. Gatufasad mot Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasadens funktionalistiska formspråk med marmorklädd sockel, tegelfasader, naturstensklädd entré och fönsterband.
- Den obrutna takfoten och det flacka sadeltaket.

Övre Husargatan 5 (Kommendantsängen 7:19)



Figur 12. Fasad mot Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

- Gatufasadens välbevarade och funktionalistiska formspråk med marmorklädd sockel, tegelfasader, naturstensklädd entré, fönsterband och ursprungliga balkonger.
- Den obrutna takfoten och det välbevarade, tegeltäckta och flacka sadeltaket som är tydligt underordnat fasaden.
- Ursprunglig takkupa mot tvättstuga i takfallet mot gården.

Övre Husargatan 7 (Kommendantsängen 7:20)



Figur 13. Fasad mot Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna:

- Gatufasadens välbevarade och funktionalistiska formspråk med marmorklädd sockel, tegelfasader, naturstensklädd entré, fönsterband och ursprungliga balkonger.
- Den obrutna takfoten och det välbevarade, tegeltäckta och flacka sadeltaket som är tydligt underordnat fasaden.
- Ursprunglig takkupa mot tvättstuga i takfallet mot gården.

Gestaltning

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.

Takkupor, takterrasser och taklyft

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd i olika arkitektoniska stilar och har olika tålighet för tillkommande byggnadselement så som takkupor, takterrasser och taklyft. Kulturmiljöutredningen av kvarteret Batteriet beskriver byggnadernas karaktär och arkitektur samt deras tålighet för tillkommande byggnadselement.

Taken i kvarteret har givits olika arkitektonisk funktion. Hos sekelskiftesbyggnaderna var de ursprungligen en del av den rika fasadbehandlingen medan taken hos 1930-talsbyggnaderna gjordes flacka och tydligt underordnade fasaderna. Detta ger olika tålighet för tillkommande takkupor och andra ljusöppningar. Sekelskiftesbyggnaderna bedöms ha en tålighet för tillkommande takkupor, vilka rätt utfört kan stärka befintliga byggnaders kulturhistoriska karaktär – under förutsättning att nya takkupor noga anpassas

till byggnadens arkitektoniska karaktär vad gäller utformning, storlek och placering. Nya kupper utformas med fördel med utgångspunkt i de ursprungliga takkuporna.

Däremot bedöms nya takkupper mot gatan på byggnaderna från 1936 som olämpligt då det väsentligt skulle påverka den funktionalistiska karaktären, i synnerhet hörnhuset Skanstorget/Övre Husargatan. Vad gäller byggnaderna utmed Övre Husargatan skulle takfönster som följer takets form i stället kunna vara en möjlighet.



Figur 14. Till vänster: Gårdsfasad Skanstorget 10 uppförd 1898. fasaden är tilläggsisolerad och klädd med plåt. Foto Antiquum. Till höger: Gårdsfasad på Kastellgatan 6, uppförd 1930. Fasaderna är tilläggsisolerade, mot gården har det tillkommit en takterrass. Foto Antiquum

Vid inredning av vindsutrymmen kan takkupper och taklättor 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. Då takfallen mot gården är mer förändrade än de mot gatan tillåts takterrasser och taklättor in mot gården, men inte ut mot gatan.

Vid utformning av så väl takkupper, takterrasser som taklyft är det viktigt att se över hur dessa påverkar och förhåller sig till den befintliga byggnaden. Takkupper, takterrasser och taklyft bör vara indragna i förhållande till takvinklar, takfot och utskjutande byggnadsdelar som trapphus, takkupper 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.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Antalet trafikrörelser kommer att öka i och med det ökade antalet bostäder. Ökningen bedöms som liten och kan hanteras i befintlig gatustruktur.

Parkering / cykelparkering

Ändringen av detaljplanen innebär att nya lägenheter kan tillskapas inom ett område med god tillgång till kommunal service och kollektivtrafik. Enligt Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering är det utifrån vissa kriterier möjligt att göra undantag från kravet på framtagande av mobilitets och parkeringsutredning. Aktuellt planområde har bedömts som ett möjligt undantag.

Kriterier för undantag

- Fastigheten ligger i direkt närhet till god kollektivtrafik, bra cykelinfrastruktur, närbelägen service och andra urbana verksamheter.
- Fastigheten ligger inom område A: Innerstaden inklusive Älvstaden, den utvidgade innerstaden eller någon av de utpekade strategiska knutpunkterna.
- Ny parkering inom eller i närheten av fastigheten medför negativ påverkan på friytor eller försämrar gårdsmiljöer.
- Projektet utgör komplettering av befintlig bebyggelse inom befintliga strukturer till exempel på-, till- eller ombyggnad av befintliga hus eller ”infill” mellan befintliga byggnader.
- Projektet omfattar maximalt 30 lägenheter eller 3000 m² BTA för bostäder och/eller 1000 BTA för verksamheter/lokalyta.

För att undantaget på mobilitets- och parkeringsutredning ska vara tillämpligt ska avtal om baspaket tecknas gällande mobilitetsåtgärder. Detta tecknas mellan fastighetsägare och exploateringsförvaltningen innan planen antas. För fastighetsägare som inte tecknar mobilitetsavtal under planarbetets gång behöver en mobilitets- och parkeringsutredning tas fram och avtal om baspaket tecknas i samband med bygglov. Då det är sannolikt att parkeringstal noll efter tecknat avtal kommer att gälla för området behöver inga ytterligare parkeringar anläggas för bil. Med en övervägande del små lägenheter kan cykelparkeringstal 2,0 användas. Med cirka 20 nya lägenheter innebär det att 40 platser för cykel behöver tillskapas. Cykelplatserna ska rymmas inom kvartersmark.

Tillgänglighet

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 förvanskingsförbudet 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 Batteriet

Kulturmiljöutredningen beskriver tillgängligheten i befintlig bebyggelse. Vad gäller sekelskifteshusen så saknar Risåsgatan 5/Kastellgatan 12 (Kommendantsängen 7:9) hiss medan de två byggnaderna Kastellgatan 8-10 (Kommendantsängen 7:21) är försedda med en gemensam hiss i det ena gårdshuset. På Kastellgatan 6, vars vind redan är delvis inredd som bostad, finns hiss i gatubyggnaden men inte i gårdshuset. I vissa fall är trapphallarna placerade en halvplan upp från entréplanet och det förekommer nivåskillnader från gata till entré. I sekelskiftesbyggnaderna bedöms det därför som svårt att uppnå full tillgänglighet. Möjligheten att förse något av trapphusen med hiss är starkt begränsad då trapphusen är relativt små och dessutom besitter ett stort kulturhistoriskt värde då de är välbevarade med ursprungliga golv, trappor, räcken mm.

Tillgänglighetsanpassning hade även i vissa fall sannolikt krävt lyftbord eller trapphissar i entréhallar. Utvändiga hisstorn bedöms inte förenligt med byggnadernas kulturhistoriska värde.

Vad gäller 1930-talsbyggnaderna mot Övre Husargatan så är samtliga försedda med hiss. Hissarna 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 en halvplan upp från markplan. Inget av trapphusen är därmed tillgängliga från entréplan. I de aktuella funktisbyggnaderna bedöms det därför som svårt att uppnå full tillgänglighet till hiss från gata, vilket bland annat skulle kräva utvändiga ramper i trottoar, lyftbord/trapphissar i entréhallar med mera. Trapphusen är visserligen relativt enkla i sitt utförande, men bevarar flera äldre detaljer och är av kulturhistoriskt värde.

I kvarteret Batteriet bedöms det svårt att uppnå full tillgänglighet från gatan då det hade medfört stora förändringar i kulturhistoriskt värdefulla trapphus. I flera av fastigheterna pekats trapphusen 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.

Service

Ändringen av detaljplanen innebär inte någon utökning av service så som skola eller kommersiell service.

Friytor och naturmiljö

Ändringen av detaljplanen innebär ingen tillkommande yta för friyta eller naturmiljö. Befintliga innergårdar kan nyttjas som viss friyta. Tillgång till naturmiljö och andra friytor finns på promenadavstånd vid Skansen Kronan, Haga kyrkoplan och Slottsskogen. Utökningen av antalet lägenheter kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden vilket i sig kan ge ökat slitage. Ovan nämnda områden nyttjas dock av göteborgare från olika delar av staden och detta enskilda planprojekt kan inte anses generera betydande slitage.

Sociala aspekter och åtgärder

Eftersom planförslaget inte innebär någon förändring av markanvändningen bedöms konsekvenserna för områdets sociala förhållanden sammantaget vara små. Fler personer som bor i området innebär att befintlig service stötts med ytterligare kundunderlag. Det innebär också att fler personer kommer att nyttja grönytor inom området, vilket kan leda till att skötsel av grönytor kan behöva öka något.

Teknisk försörjning

Avfall

Kapacitet att ta hand om en ökad mängd avfall från de tillkommande hushållen bedöms kunna hanteras inom varje fastighet.

De tre närmsta återvinningsstationerna finns inom cirka 450-600 meters avstånd från planområdet. Återvinningsstationerna finns är belägna vid Seminariegatan 20 (450 meter), Vegagatan 19 (580 meter) och Haga kyrkogata 6 (530 meter).

Övriga åtgärder

Buller

En bullerutredning har utförts inför granskning som visar på ekvivalenta bullernivåer motsvarande eller under trafikbullerförordningens riktvärde 60 dbA längs Risåsgatan och Kastellgatan, samt i huvudsak mot Skanstorget. Mot Övre Husargatan överstiger trafikbullernivåerna 60 dbA, här kan lägenheter mindre än 35 m² byggas utan att planlösning behöver studeras närmare. Alternativt gäller trafikbullerförordningens krav gällande ljuddämpad sida.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

Eftersom trafikbullret i närområdet kan innebära störningar införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav. Den anger att:

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
- 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 bygglovspliktig 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.,

I utredningen har även verksamhetsbuller beräknats efter mätning av de ljudkällor, främst i form av fläktar, som finns inom kvarteret. I bedömningen har vägledning BFS2020:2 använts som anger riktvärden för verksamhetsbuller. Då fläktar och ventilation kan antas vara i drift dygnet runt har riktvärdet nattetid (kl. 22-06) angetts som dimensionerande värde. En fläkt har lokaliserats som ger bullernivåer som överstiger riktvärdet i delar av planområdet. I något fall vid fastigheter med befintliga vindslägenheter. Utredningen har överlämnats till miljöförvaltningen för kännedom och eventuellt föreläggande av åtgärd. Bedömningen från bullerkonsulten är att fläktbullret enkelt kan dämpas till under riktvärdet.



Figur 15. Ekvivalenta trafikbullernivåer prognosår 2035.(vänster) samt beräknade installationsbullernivåer vid fasad vid de två översta våningarna (höger). I boverkets vägledning (BFS 2020:2) gäller som riktvärde för ljuddämpad sida 40 dbA nattetid (22-06), övrig tid gäller 45 dbA.

Luftkvalitet

Det krävs inga extra åtgärder för att luftmiljön ska bli godtagbar. Luftintaget till bostäderna tas med fördel in från gårdssidan.

Markmiljö

Det har funnits en kemtvätt i närområdet som använde sig av klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel kan spridas långt med grundvattnet och även spridas i gasfas och tränga in i byggnader. Flera av ämnena är hälsofarliga.

Inför granskning har därför en miljöteknisk undersökning tagits fram av exploatören. I utredningen har mätning av porgas under bottenplatta, inomhusluft samt ett trädveds prov tagits på fastigheten. Inga av de ämnen som använts i kemtvättar (trikloreten och tetrakloreten) eller deras nedbrytningsämnen har påvisats, över rapporteringsgränsen, i vare sig inomhusluft, porgas eller trädved.

I inomhusluften har dock låga halter av tetraklormetan påvisats. Tetraklormetan är inte ett ämne som använts i kemtvättar utan vid till exempel köldmedier och vid klorering av dricksvatten. Halterna svara väl med normal bakgrundshalt i stadsmiljö och ligger långt under jämförelsevärdena.

Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär ingen fastighetsbildning. Inga nya fastigheter tillkommer.

Gällande fastighetsplaner III-2409 och III-7414 fortsätter att gälla.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2022

Granskning: 1 kvartalet 2025

Antagande: 2 kvartalet 2025

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. 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 datum då planen vunnit laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Ändringen av detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser för fastighetsägarna som får möjlighet att utveckla fastigheterna. Läget i staden skapar goda förutsättningar för ett boende med goda kvaliteter. Ändringen av detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för stadens mål att fler människor ska bo och arbeta nära kollektivtrafik och service. Tillgången till service är mycket god med närhet till mycket god kollektivtrafik och dagligvaruhandel samt specialbutiker. Tillgång till rekreation finns strax intill planområdet vid Risåsberget/Skansen Kronan.

Ändringen av detaljplanen har viss påverkan på kvarterets kulturhistoriska värden. En avvägning har gjorts mellan att tillåta inredning av vind och hålla de orörda takfallen i kvarteret fortsatt orörda. Tillkommande planbestämmelser ger möjlighet att pröva utformningen av takkupors och takterrassers utformning vad gäller anpassning till de kulturhistoriska värdena i samband med bygglov och startbesked. I vissa delar av planområdet tillåts inte takkupor mot gatan (mot Övre Husargatan och det västra hörnet mot Skanstorget) då takkupor i dessa lägen bedöms få en negativ påverkan på stadsbilden och den funktionalistiska bebyggelsens karaktär. Däremot så tillåts takkupor och takterrasser in mot gården i hela planområdet. Då bebyggelsen mot gården är mer förändrad och inte har samma allmänna intresse som fasaderna mot gatan har en avvägning gjorts att fasaderna mot gården har en större tålighet för tillkommande byggnadselement.

Sammantaget så bedöms fastighetsägarnas intressen och måluppfyllnaden för staden uppväga de begränsade negativa konsekvenserna för kulturmiljön. Detaljplanen bedöms få små konsekvenser för stadsbilden och i övrigt inga negativa konsekvenser för staden.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Egenskapsbestämmelser			
f1	Takkupor och takfönster får tillkomma och räknas ej in i byggnadshöjden eller våningsantalet	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.	Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.

f2	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	Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.
f3	Tillkommande takkupor och takfönster ska placeras med hänsyn till underliggande fasads komposition.	Syftet med bestämmelsen är att det vid prövning av bygglov ska uppmärksammas hur takkuporna är placerade. Vidare ger bestämmelsen stöd att diskutera utformningen.	Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.
f4	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.	Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.
f5	Takterrass får endast anordnas in mot gård	Fasaderna som vetter in mot gårdarna är betydligt mer förändrade än fasaderna som vetter mot gatan. De har i många fall tilläggsisolerats och försetts med balkonger eller takterrasser, Takterrasser kan därmed prövas in mot gårdarna, men inte ut mot gatan. Takterrasser mot gatan bedöms få en för stor påverkan på byggnaderna karaktär och upplevelsen av stadsbilden och taklandskapet.	Gäller för hela planområdet.

f6	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.	Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.
f7	Taklyft får endast anordnas in mot gård	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att taklyft/-lättor endast får anordnas in mot gård. Anledningen är att taklandskapet in mot gården är mer förändrat och att det därmed går att pröva taklyft/-lättor där. Taklandskapet mot gatan är mer enhetligt och välbevarat därför tillåts inte taklyft mot gatan. Till skillnad från takkupor räknas taklyft/-lättor in i byggnadshöjden.	Gäller hela planområdet.
f8	Takkupor får ej anordnas mot gata	byggnaderna har en begränsad tålighet för tillkommande takkupor i takfall mot gatan då den arkitektoniska intentionen är att de flacka taken ska vara underordnade fasaderna. Då takkupor på denna bebyggelse hade medfört negativ påverkan på byggnaderna arkitektoniska uttryck och på stadsbilden så införs en bestämmelse att takkupor inte får uppföras mot gatan.	Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som vetter mot Skanstorget.

		Takkupor kan däremot prövas in mot gården.	
f9	Takfönster får anordnas mot gata.	Då takfallen mot Övre Husargatan är flacka kan det vara möjligt att pröva takfönster där även om takkupor inte bedöms möjligt.	Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som vetter mot Skanstorget.
f10	Takkupor och takfönster mot gården får tillkomma och räknas ej in i byggnadshöjden eller våningsantalet	Samma motivering som till f1, men med förtydligandet att det även gäller för takkupor in mot gården.	Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som vetter mot Skanstorget.
f 11	Takkupor mot gården ska i sin utformning och storlek stämma överens med taklandskapets karaktär och arkitektur	Samma motivering som till f4, men f11 förtydligar att det finns en begränsning i antalet takkupor även i de fall de uppförs in mot gården.	Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som vetter mot Skanstorget.
f 12	Tillkommande takkupor och takfönster mot gården ska placeras med hänsyn till underliggande fasads komposition.	Samma motivering som f3, men med förtydligande att hänsyn ska tas även för takfönster och takkupor som placeras sin mot gården.	Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som vetter mot Skanstorget.
Varsamhet	Ändring eller tillbyggnad av befintlig byggnad skall utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag,	Syftet med de tillkommande varsamhetsbestämmelse är att förtydliga och upplysa om att befintlig bebyggelses karaktärsdrag ska värnas vid ändring och tillbyggnad.	Gäller hela planområdet.
Utförande	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är	Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en	Gäller hela planområdet.

	<p>>60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.</p> <p>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.</p> <p>Vid en bygglovspliktig 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.</p> <p>Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.]</p> <p>Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå</p>	<p>planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.</p>	
--	--	--	--

	och 70 dBA maximal ljudnivå		
--	--------------------------------	--	--

Nollalternativet

Om detaljplanen inte ändras förblir nuvarande bebyggelse så som den är idag. Det blir inte möjligt att bevilja bygglov för ytterligare lägenheter på vindarna i kvarteret. Det innebär att vindsutrymmena som har tekniska egenskaper att kunna inredas till lägenheter fortsatt kommer att fungera som vindsförråd och tvättstugor. Nya bestämmelser som tillåter bostäder tillåts inte. Nya bostäder tillkommer inte och området ökar inte befolkningsunderlag för en utveckling i området.

Taklandskapet skulle förbli orört då behovet av ljusinsläpp i form av fönster, takkupor och takfönster inte är nödvändigt.

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.

En social- och barnkonsekvensanalys(SKA/BKA) har tagits fram där barnkonsekvensbeskrivning är förenklad.

Social- och barnkonsekvensanalysen utgår från fem grundläggande begrepp: Sammanhållen stad; Samspel, lek och lärande; Vardagsliv; Identitet samt Hälsa och säkerhet. Dessa studeras utifrån fem geografiska skalnivåer: Byggnad och plats; Närmiljö; Stadsdel; Stad samt Region.

Det konstateras att tillgången till grönytor med undantag för Skansberget är begränsad, att tillgången till förskoleplatser kan variera och att det är svårt att tillskapa nya förskoleplatser om behov för detta uppstår.

Längs Övre Husargatan kan trafikmiljön innebära att de yngre barnens rörelsefrihet begränsas.

Planområdet ligger i en tät stadsmiljö och målpunkterna är flera. lekplatser, förskolor och kollektivtrafik finns i området. Det är dock många anspråk på den centrala marken, vilket gör möjligheterna till lek begränsade. Samtidigt som stadens utbud och de blandade funktionerna som finns inom stadsdelen gör stadsmiljön varierad. Fler bostäder bidrar till att stödja utbudet. Behovet och användningen av vistelsemiljöer ökar på både kvartersmark och allmän plats i närområdet med ett tillskott av fler boende och eventuellt fler barn i kvarteret.

De olika verksamheterna befolkas dag som kvällstid vilket ökar den upplevda tryggheten. Närheten till Haga och Linne samt goda kommunikationsmöjligheter skapar liv och rörelse

Bilberoendet är lågt då det i planområdets omedelbara närhet finns dagligvaruhandel, restauranger, god samhällsservice samt goda möjligheter att transportera sig med

kollektivtrafiken. Planförslaget innebär att fler kan bo i centrala Göteborg och bidrar till närområdets dagligvaruhandel, restauranger, god samhällsservice samt kollektivtrafik.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att skapa trygga miljöer för vuxna och barn. Planförslaget påverkar inte människors hälsa och säkerhet

Planförslaget bidrar till sammanhållen stad där staden planerar för bostäder där det redan finns utbyggd infrastruktur. Planen ger möjlighet till fler bostäder då planen innebär att vindar kan inredas som bostäder. Konsekvenserna av detaljplanen blir att befintliga bostadsinredda vindar kan i händelse av brand eller liknande återuppbyggas samt att de vindar som i nuläget inte är inredda för bostadsändamål ges möjlighet till inredning.

Det finns ett behov av större lägenheter inom primärområdet Olivedal och stadsområdet som helhet för att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala Göteborg över tid. Planen innebär dock mindre lägenheter.

Planbestämmelser reglerar så att befintliga och tillkommande bostäder inte påverkar det kulturhistoriska riksintresset och upplevelsen av Skansen Kronan som landmärke och utsiktsplats.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då främst mindre lägenheter kommer att inredas inom vindarna samt att planen inte innebär någon förändring av befintlig byggnad eller den fysiska strukturen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen 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. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden tog beslut 2021-12-15 gällande betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämndens beslut är att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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 §.

Detaljplane förslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

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

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel 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 2021-06-11. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Kommunen har tolv lokala miljömål. Detaljplanen bedöms beröra två av dessa vilket beskrivs nedan. Detaljplanen bedöms utifrån dess begränsade omfattning inte beröra de övriga tio lokala miljömålen. Inget miljömål bedöms beröras negativt.

Miljömålet ”Frisk luft”. Detaljplanen medför ingen tillkommande parkering i en redan tätbebyggd miljö. Därför bedöms inte biltrafiken öka i området. Kontoret bedömer därför att påverkan blir neutral.

Miljömålet ”God bebyggd miljö”. Planområdet ligger i en värdefull bebyggelsemiljö och inom riksintresse för kulturmiljövård. Ändringen av detaljplanen innebär att tillkommande byggnadselement behöver anpassas till tillkommande utformningsbestämmelser. På så sätt kan en reglerad utbyggnad ske av vindarna i kvarteret Batteriet. Vidare tillkommer varsamhetsbestämmelser för att värna befintlig bebyggelsens karaktärsdrag. Förändringen bedöms därmed bli neutral i området.

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på de lokala miljömålen vara begränsad. Inga miljömål bedöms påverkas negativt. De lokala miljömål som berörs beskrivs nedan.

Naturmiljö

Ingen påverkan på någon naturmiljö.

Kulturmiljö

Varsamhetsbestämmelser har införts för att upplysa om vilka karaktärsdrag som är viktiga att värna i den befintliga bebyggelsen. Detta kan medföra positiva konsekvenser för kulturmiljön då dessa kan uppmärksammas i efterföljande bygglov och informationen i ändringen av detaljplanen kan upplysa fastighetsägare om vilka värden deras byggnad

besitter. Samtidigt kan inredningen ge påverkan på orörda taklandskap inom planområdet vilket kan ge konsekvenser på kulturmiljön. Avsikten är dock att förändring ska kunna ske samtidigt som viktiga karaktärsdrag värnas.

Påverkan på luft

Planområdets närhet till god kollektivtrafik och att ingen parkering anläggs så bedöms förslaget inte öka trafiken i området och därmed inte påverka luftkvaliteten. Enligt mätningarna från den mobila mätvagnen på Övre Husargatan för det löpande året 5 maj 2020 – 4 maj 2021 visar att miljökvalitetsnormernas gränsvärden för kvävedioxid underskreds och inga ytterligare utredningar behövs.

Påverkan på vatten

Ingen oexploaterad mark tas i anspråk och innebär därmed ingen förändring av hur hanteringen av dagvattnet sker idag.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonom

Fastighetsnämnden får inga inkomster från försäljning och ej heller några utgifter i samband med planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren till Kommendantsängen 7:9, med adresserna Kastellgatan 12 samt Risåsgatan 5 har tecknat och betalat planavtal för arbetet med ändringen av detaljplanen.

Om de övriga fastigheterna inom planområdet (Kommendantsängen 7:12, 7:13, 7:16, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20 och 7:21) 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 gällande översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Planchef

Daniela Kragulj Berggren

Projektledare

Mikaela Ranweg

Planarkitekt