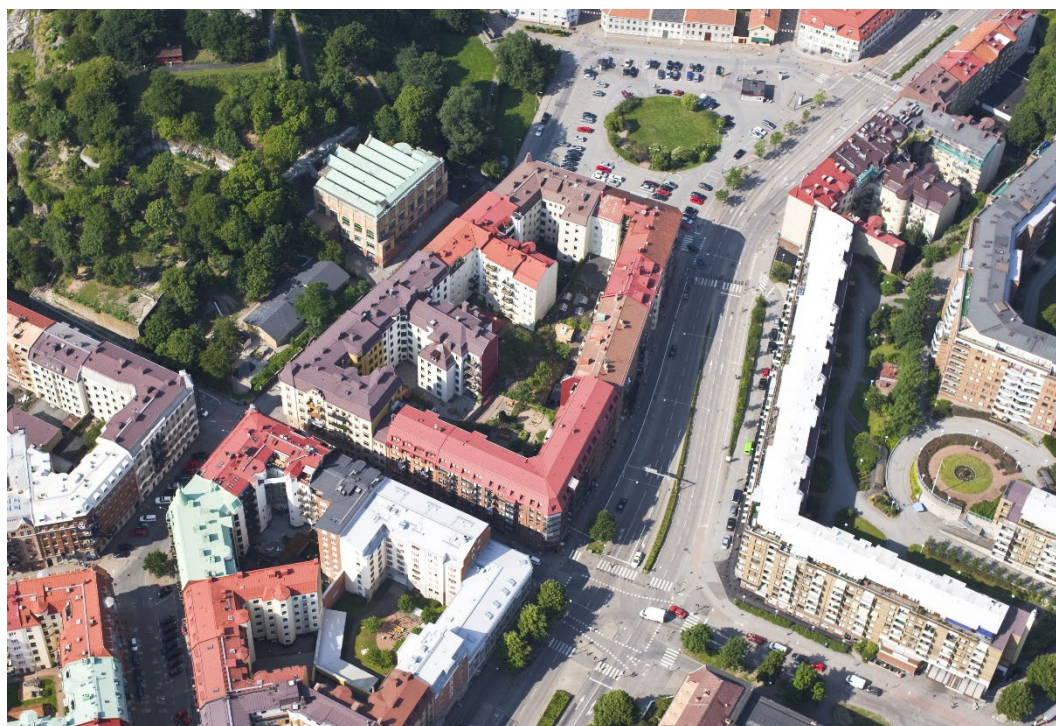


Ändring av detaljplan för vindsinredning för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen inom stadsdelen Kommendantsängen

Standardförfarande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

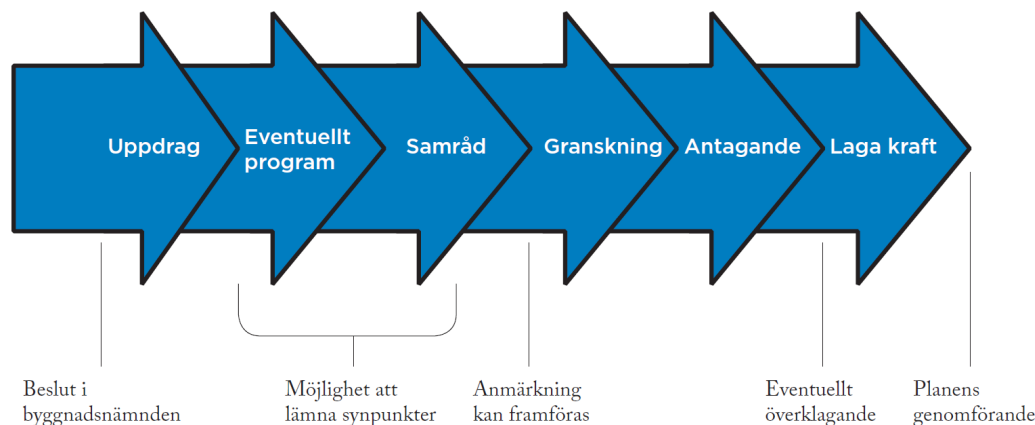


Samrådshandling mars 2022

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

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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2022-03-16 – 2022-04-06

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

SAMRÅDHANDLING

Samrådshandling

2022-03-10

Aktbeteckning: 2-xxxx (anges i granskningsskedet)

Diarienummer SBK: 0987/20

Handläggare SBK

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för vindsinredning för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen inom stadsdelen Kommendantsängen i 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)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Gällande detaljplan – *Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen i Göteborg, uppgjort år 1935. II-2163*

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning kvarteret Batteriet, Antiquum AB 2021-04-13. Beställd av stadsbyggnadskontoret.

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VINDSINREDNING FÖR DELAR AV STADSDELARNA ANNEDAL OCH KOMMENDANTSÄNGEN INOM STADSDELEN KOMMENDANTSÄNGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</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>Avsikten med ändringen av detaljplanen</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>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	12
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Service</i>	23
<i>Friytor och naturmiljö</i>	23
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	25
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	30
<i>Miljökonsekvenser</i>	31
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	33
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

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 etc. 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 ca 20 nya lägenheter kunna tillkomma genom att detaljplanen ändras. Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

SAMRÅDHANDLING

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

Bostadsbristen är påtaglig i Göteborg, centrala lägen såsom i Kommendantsängen har 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. Så som gällande detaljplan är skriven går det inte heller att återuppföra eller bevilja bygglov för de lägenheter som idag finns inom vindarna. Om befintliga lägenheter på vindarna skulle förstöras finns det inte någon möjlighet att medge nya bygglov med gällande detaljplan.

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.

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 är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

Avsikten med ändringen av detaljplanen

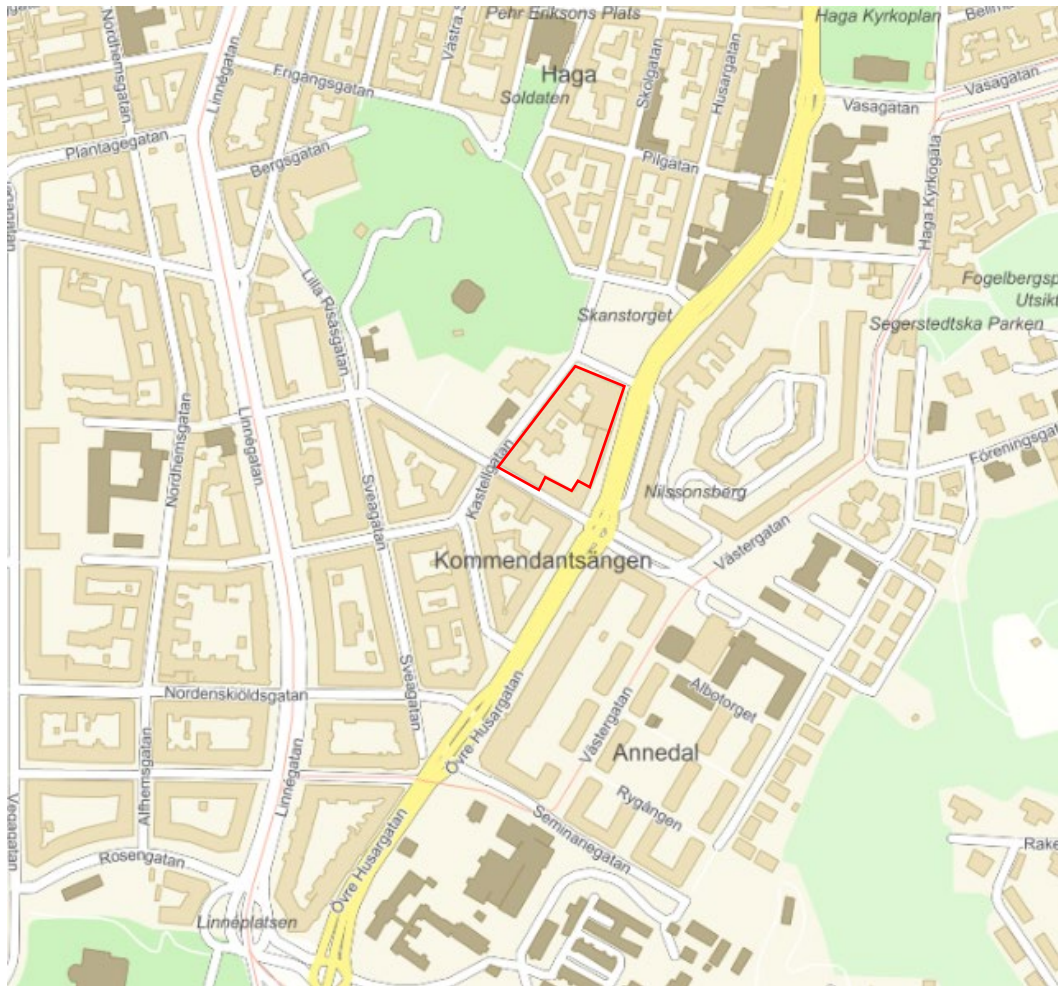
Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål i kvarteret Batteriet. Ändringen ska även säkerställa att tillkommande takkupor, takfönster etc. utformas så att de harmoniserar med befintlig bebyggelses karaktärsdrag och att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen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

Läge, areal och markägoförhållanden



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

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Inriktningen för centrala Göteborg som redovisas i översiktsplanen är att:

- Bostadsinnehållet bör öka.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn tas till dessa tas vid nybyggnation.

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.

SAMRÅDHANDLING

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)
- Byggnads höjd. 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 §)
- Byggnads Material. 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*

SAMRÅDHANDLING

Skanstorget (kv 7:17) är ett särskilt viktigt inslag i stadsbilden. Det har också en fd biograflokal i bottenvåningen ("Biografen Skansen") som nu används för dansteater".

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 kvarterstad 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. 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

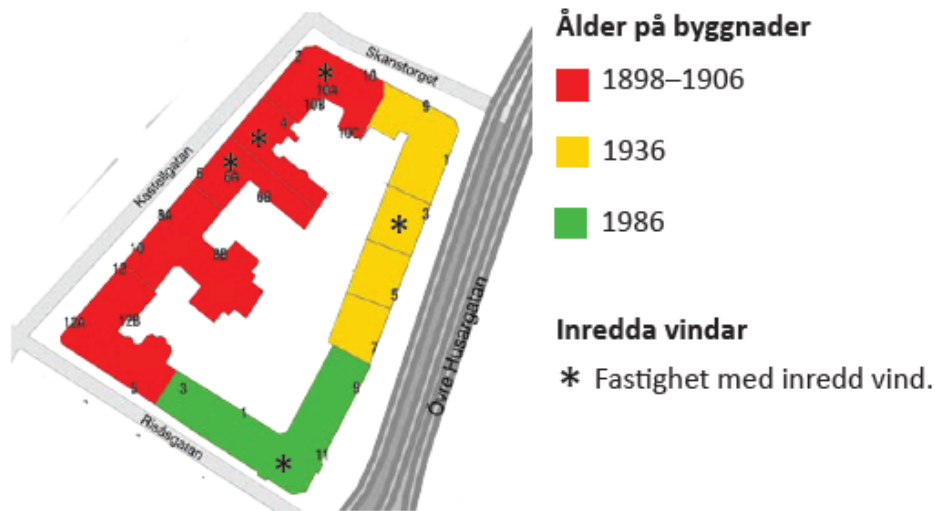


Snedbild över det aktuella kvarteret Batteriet. Kvarteret gränsar till Skanstorget och Haga i norr och Skansberget i väst. Mot syd och sydost ansluter ytterligare ett antal stenstadskvarter från tiden kring sekelskiftet 1900.

Figur 1. Illustration av Antiquum AB

SAMRÅDHANDLING

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



Figur 2. 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 istället 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

Ändringen av detaljplanen innebär ett mindre tillskott av bostäder i en tätbebyggd miljö utan att ianspråkta oexploaterad mark. Det bedöms därav inte nödvändigt att genomföra någon barnkonsekvensanalys eller socialkonsekvensanalys. Påverkan och förändringarna på de sociala förutsättningarna och barns förutsättningar inom planområdet bedöms som små. Närliggande Skansen Kronan är ett populärt utflyktsmål och mötesplats med utsikt över stora delar av centrala Göteborg. Förslaget möjliggör för etableringen av fler lägenheter i centrala Göteborg. Med nya bostäder ges fler möjlighet att bo och leva i Göteborgs mest centrala delar.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Övre Husargatan, Risåsgatan och Kastellgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Brunnsgatan ungefär 200 m från planområdet. Det är även möjligt att promenera till Linnéplatsen ca 700 meters bort som är en knutpunkt för spårvagns- och busstrafik. Tillgängligheten anses god.

Trafik och parkering

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

Gator, GC-vägar

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och gatustrukturen påverkas inte av förslaget. Antalet trafikrörelser kommer att öka i och med det ökade antalet bostäder. Ökningen bedöms som försumbar och kan hanteras i befintlig gatustruktur.

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

Parkering / cykelparkering

Gatuparkering för korttidsparkering och boendeparkering finns längs med gatorna.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik förblir fortsatt god. Likaså förblir tillgängligheten till service, affärer och omkringliggande rekreation.

Byggnaderna inom planområdet har olika grad av tillgänglighet beroende på hur hissar och trappor i byggnaderna är anordnade. I bygglovskedet sker en kontroll av tillgängligheten.

Service

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.



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.

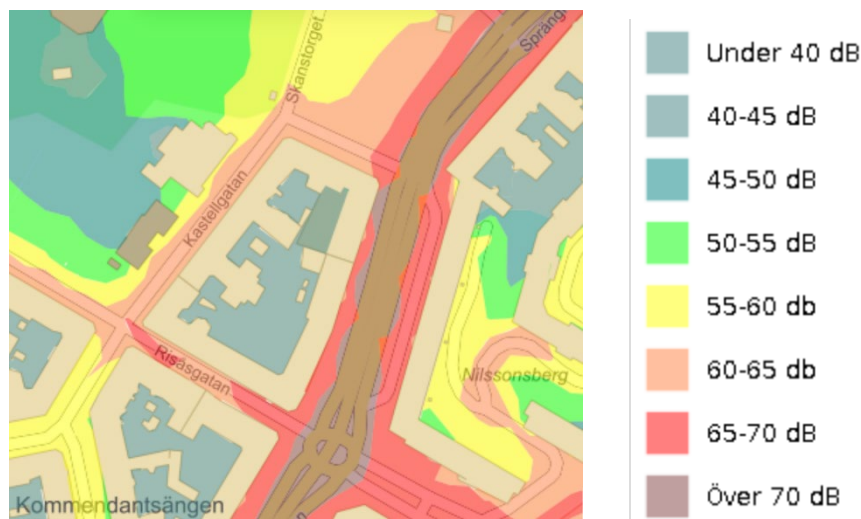
Risk och störningar

Buller

Det område som berörs av planändringen består av sluten kvartersbebyggelse med lokaltrafik på gatusidan och bilfria innergårdar. Fasaderna som vetter mot gatorna Kastellgatan, Risåsgatan och Övre Husargatan har ekvivalenta bullernivåer på 60-70 dB. 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 har en bullerdämpad miljö. 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 taklanskapet bedöms som små. Planförslaget innebär även takkupor inte tillåts på taken som vetter mot Övre Husargatan.

En planbestämmelse om störningsskydd läggs till. Att bestämmelsen efterföljs säkerställs i bygglov och det är också i bygglov som fördjupad bullerutredning lämpligen görs. Då det till stor del är en utformningsfråga och det utifrån befintligt underlag går att bedöma att det finns förutsättningar för att hantera bullerstörningar på ett acceptabelt sätt bedöms det inte behövas någon bullerutredning i planarbetet.



Figur 3. Ekvivalenta bullernivåer utifrån 2018 års trafikdata.

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. Stadsbyggnadskontoret 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 stadsbyggnadskontoret om tillkommande lägenhet uppfyller Boverkets byggregler. Boverkets byggregler reglerar bland annat rumshöjd, krav på dagsljus, tillgänglighet, brandsäkerhet, tillgång till förråd med mera.

Stadsbyggnadskontoret 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 4. Fasaden 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.

SAMRÅDHANDLING

- Äldre överljusfönster och balkongernas smideskonsoler.
- Tegelmurad takfot och den bevarade takformen.

Kastellgatan 8-10 (Kommendantsängen 7:21)



Gatufasad Kastellgatan 8.

Gatufasad Kastellgatan 10.

Gårdsfasad Kastellgatan 10.

Figur 5. Foton av Antiquum AB

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)



Gatufasad Kastellgatan 6.

Figur 6. 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 7. Fasad mot Kastellgatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna

- Gatufasaden i sin helhet med sitt välbevarade formspråk och materialbehandling med kvadermurad sockelvåning, spritputs och inslag av mönstermurning.
- 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 8. 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.

SAMRÅDHANDLING

- 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 9. Fasad mot Skanstorget / Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

Exteriöra karaktärsdrag att värna

- 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, tegletäckta 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 10. Gatufasad mot Övre Husargatan. Foto Antiquum AB.

SAMRÅDHANDLING

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 11. 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.

Övre Husargatan 7 (Kommendantsängen 7:20)



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

Exteriöra karaktärsdrag att värna

SAMRÅDHANDLING

- 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, takterasser och taklyft

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd i olika arkitektoniska stilar och har olika tålighet för tillkommande byggnadselement så som takkupor, takterasser 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 kupor utformas med fördel med utgångspunkt i de ursprungliga takkuporna.

Däremot bedöms nya takkupor 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 istället kunna vara en möjlighet.



Figur 13. 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 takkupor och taklyft komma att krävas för att de nya lägenheterna ska uppnå fullgod rumshöjd och för att bli möblerbara. Takfallen mot

SAMRÅDHANDLING

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 taklyft in mot gården, men inte ut mot gatan.

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

Parkering / cykelparkering

Ändringen av detaljplanen innebär att nya lägenheter kan tillskapas inom ett område med god tillgång till kommunal service och kollektivtrafik. Parkeringstalet har satts till noll för bil, då ändringen av detaljplanen inte bedöms generera ett behov av ytterligare parkeringsplatser. Anledningen är att projektet bedöms uppfylla de kriterier för undantag på parkering- och mobilitetsutredning enligt Göteborgs stads *Riktlinjer för mobilitet och parkering*. Vid komplettering av befintlig bebyggelse finns möjlighet till undantag från att göra en mobilitets- och parkeringsutredning.

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 t.ex. 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 med Trafikkontoret. Detta ska ske senast i samband med ansökan om bygglov.

Att parkeringstal noll gäller för området gör att inga ytterligare parkeringar kommer att 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.

Tillgänglighet

Boverkets byggregler (BBR)

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

SAMRÅDHANDLING

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 utvändigt 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 förvanskningförbudet 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 ett 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.

SAMRÅDHANDLING

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 ett halvplan upp från markplan. Inget av trapphusen är därmed tillgängliga från entréplan. I de aktuella funkisbyggnaderna 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 pekas 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 krona, 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.

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 belägna vid Seminariegatan 20 (450 meter), Vegagatan 19 (580 meter) och Haga kyrkogata 6 (530 meter).

Övriga åtgärder

Buller

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 bygglovpliktig 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.,

På så sätt kan man i samband med prövning av bygglov begära in en bullerutredning för att se om planlösningarna behöver anpassas samt om särskilda fönster eller dylikt krävs för den eller de enskilda lägenheterna.

Luft

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer.

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2022

Granskning: 2 kvartalet 2022

Antagande: 3 kvartalet 2022

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/Skansan 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 följa upp och diskutera utformningen av takkupor och takterrasser. 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			
fl	Takkupor och takfönster får	Syftet med bestämmelsen är att	Gäller för egenskapsområdet

SAMRÅDHANDLING

	tillkomma och räknas ej in i byggnadshöjden eller våningsantalet	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.	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 med förändrade än fasaderna som vetter mot gatan. De	Gäller för hela planområdet.

		<p>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.</p>	
f6	Takkupor får ej placeras över hörn	<p>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.</p>	<p>Gäller för egenskapsområdet som vetter mot Kastellgatan och västra delen av Skanstorget.</p>
f7	Taklyft får endast anordnas in mot gård	<p>Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att takterrasser endast får anordnas in mot gård. Anledningen är att taklandskapet in mot gården är mer förändrat och att det därmed går att pröva takterrasser där. Taklandskapet mot gatan är mer enhetligt och välbevarat därför tillåts inte takterrasser mot gatan.</p>	<p>Gäller hela planområdet.</p>
f8	Takkupor får ej anordnas mot gata	<p>Delar av planområdet består av funktionalistisk utformad bebyggelse med flacka takfall. Kulturmiljöutredningen belyser att de</p>	<p>Egenskapsområdet längs med Övre Husargatan och den östra delen av planområdet som</p>

		<p>funktionalistiska 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. Takkupor kan däremot prövas in mot gården.</p>	<p>vetter mot Skanstorget.</p>
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	Samma motivering som f3, men med	Egenskapsområdet längs med Övre

SAMRÅDHANDLING

	takfönster mot gården ska placeras med hänsyn till underliggande fasads komposition.	förtydligande att hänsyn ska tas även för takfönster och takkupor som placeras sin mot gården.	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 >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² 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 bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid	Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.	Gäller hela planområdet.

	<p>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 och 70 dBA maximal ljudnivå</p>		

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.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då främst mindre lägenheter kommer att inredas inom vindarna.

Sammanhållen stad

I närområdet finns flera olika verksamheter som drar folk dag som kvällstid till exempel restauranger och butiker. Utsikten uppe vid Skansen Kronan på Risåsberget ger goda

SAMRÅDHANDLING

utblicksmöjligheter över stora delar av den centrala staden. Närheten till Haga och Linne samt goda kommunikationsmöjligheter skapar liv och rörelse. Närliggande Skanstorget har diskuterats för byggnation och allmänheten har visat ett starkt engagemang för platsen, vilket tolkas som att inte enbart de närboende känner en stark koppling till området och dess betydelse för Göteborg.

Samspel

Planområdet ligger inom centrala Göteborg med närhet till rekreation vid Skansen Kronan och Slottsskogen

Vardagsliv

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

Identitet

Närliggande Skansen Kronan är ett välbesökt turistmål och en samlingspunkt för att kunna beskåda stora delar av centrala Göteborg. Fastigheterna inom planområdet är belägna inom ett större utpekade kulturhistoriskt intressant område.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan 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 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

SAMRÅDHANDLING

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. 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 ska av vindarna i kvarteret Batteriet. Vidare tillkommer en varsamhetsbestämmelse 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 naturmiljön

Kulturmiljö

En varsamhetsbestämmelse 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 miljö kvalitetsnormernas gränsvärden för kvävedioxid underskrids 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 översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Emily Eidevåg

Planarkitekt