

Detaljplan för Bostäder vid södra Plejadgatan



**Förslagshandling
November 2010**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsutlåtande (koncept)

Plankarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Malone, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 10

Johanna Kirudd, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Betänketid: 5 november – 19 november 2010



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Betänketid

Datum: 2010-11-04

Diarienummer: 0492/10 (FIIa 5107)

Maria Malone

Telefon: 031-368 16 10

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder på södra Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Älvstranden Utveckling AB har inkommit med förfrågan att stycka av en del av sin fastighet Lindholmen 6:9 till bostadsfastighet. Byggnaden ifråga kallas Trione och ligger på längst söder ut på Plejadgatan. Intill Trione ligger den sk disponentvillan som idag har ett tillfälligt bygglov för 16 lägenheter, men är planstridig.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av del av fastigheten Lindholmen 6:9 som bostadsfastighet vid Trione samt att göra lägenheterna i disponentvillan planenliga. Det innebär en planändring från nuvarande ändamål med bl a industri och kontor ändras till bostadsändamål med rätt till kontorsverksamhet och/eller konstgalleri samt att göra lägenheterna i disponentvillan planenliga.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsutlåtande (koncept)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på Skatberget längst söder ut på Plejadgatan, Lindholmen, cirka 2 kilometer från Göteborgs centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4 500 kvm och ägs av Älvstranden Utveckling AB.

Planförhållanden

Översiktsplan

Föreslagen användning överensstämmer med kommunens översiktsplan. I översiktsplanen ligger planområdet inom utredningsområde för framtida kommunikationer.

Detaljplan

För området gäller stadsplan del av Lindholmen akt.nr EII2686 från 1949. För föreslaget planområde gäller industri, kontor med undantag för bostäder för bevakning, prickmark samt att område ska hållas tillgängligt för allmän trafik i tunnel. Genomförandetiden har gått ut.

Geoteknik

Planområdet ligger på berg. Grundförhållanden är goda då det finns berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Inom planområdet är det normalriskområde för markradon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. För planområdet gäller även Bevarandeprogrammet – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. I programmet framhålls det karaktäristiska läget för bostadsmiljön vid älven och den nära kontakten med fd Lindholmens varv. Den bevarande bebyggelsen omfattar ett 20-tal bostadshus på Slottsberget, ca 30 äldre bostadshus i den inre delen samt ett antal byggnader inom och intill bostadsområdena. På Skatberget (öster om Slottsberget) ligger den fd disponentbostaden som uppfördes omkring 1860 och kontorsbyggnader från 1950-talet. Bostadshuset har ett högt och fritt läge. Det är av trä i två våningar med bred framsida med två entréer. Kontorsfasaden är av gult tegel med enkel mönstermurning längs taklisten och mellan fönstren.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Lindholmen 6:9 är ett fd varvsområde. Planområdet utgör en del av Lindholmen 6:9 och ligger uppe på Skatberget. Platsen ligger högt med brant sluttning ner mot Göta älv i söder och en mindre småbåtshamn i väster. Väster om småbåtshamnen ligger Slottsberget med bostadsbebyggelse som uppfördes av varvsarbetare i huvudsak på 1870-talet. Ett flerbostadsområde uppfördes på 1990-talet söder om Lindholmen 6:9 på Stapelbädden längs Göta älv. På Skatberget ligger två större kontorsbyggnader och en mindre (Trione), en förskola och ett flerbostadshus

(disponentvillan). Disponentvillan har fått ett tillfälligt bygglov för 16 lägenheter. Huvuddelen av bebyggelsen öster om Skatberget ingår i Chalmers Tekniska Högskola.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att möjliggöra avstyckning av del av fastigheten Lindholmen 6:9 till bostadsfastighet vid kontorsbyggnaden Trione. Det medför en planändring från nuvarande ändamål med bl a industri och kontor till bostad med rätt till kontorsverksamhet och/eller konstgalleri. Detaljplanen innebär också att göra lägenheterna i disponentvillan planenliga. En befintlig byggrätt för industri/kontor tas bort i områdets sydvästra hörn.



Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

I befintlig plan anges industri, kontor med undantag för bostäder för bevakning, prickmark samt att område ska hållas tillgängligt för allmän trafik i tunnel. Med förslaget ändras användningen till bostadsändamål med möjlighet till kontorsverksamhet och/eller konstgalleri. Högst hälften av bostadsytan får användas för kontor/konstgalleri.

Byggrätten för Trione avser ett enbostadshus på 150 kvm. Denna byggrätt innebär 100 kvm för den äldre byggnaden och 50 kvm för en tillbyggnad. Det finns två alternativa möjligheter för tillbyggnad: norrut eller väster ut. Endast ett av alternativen är möjligt. Det norra alternativet ligger på plan mark och kan byggas i två våningar. Det västra alternativet innebär viss sprängning av berg och bottenvåningen i tillbyggnaden bli i souterräng. Fasaden på byggnaden Trione är karaktäristisk för området och ska bevaras därav har planbestämmelsen **q** tillskrivits i plankartan, vilket innebär att tegelfasader ska bevaras. Trione ligger inom riksintressant kulturmiljö och tillbyggnaden ska underordnas denna befintliga kulturhistoriska värdefulla byggnaden. Till enbostadshuset finns möjlighet att uppföra ett förråd på 50 kvm.

Byggrätten för disponentvillan är 320 kvm samt ett förråd på 35 kvm. Inom byggrätten ligger ett befintligt flerbostadshus med 16 lägenheter. Flerbostadshuset är i två våningsplan med inredningsbar vind samt källarplan. Fasaden består av ljusfärgad stående träpanel och taket är av tegel. Med hänsyn till att byggnaden ligger inom riksintresse kulturmiljö och dess framträdande läge vid Göta Älv har den tillskrivits en varsamhetsbestämmelse **k**.

Trafik

Biltrafik

Tillfarten till bostäderna föreslås ske från Plejadgatan genom ett servitut inom industrifastigheten till allmän gata vid Plejadgatan/Verkmästaregatan. Eftersom tillfartsvägen till de föreslagna bostäderna är smal föreslås utrymme för mötesplats längs vägen. Inom det föreslagna bostadskvarteret finns en vändplan som markerar slutet på Plejadgatan. Därmed ske ingen genomfartstrafik i planområdet. På vändplanen finns även utrymme för sopbil att komma till bostäderna samt att vända.

Genom planområdet går ett reservat för framtida allmän trafik i tunnel.

Parkering / cykelparkering

Enligt bedömningar gjorda av trafikkontoret krävs 3 bilplatser till enbostadshuset plus 2 parkeringar för kontor/konstgalleriverksamhet. 3 p-platser ryms inom den blivande bostadsfastigheten och 2 p-platser kan anordnas på den gemensamma parkeringsplatsen. Till flerbostadshuset krävs 8-9 platser och 4-5 av dessa ryms utanför flerbostadshuset. Resterande kan anordnas på den gemensamma parkeringsplatsen norr om Trione.

Trygga, väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till bostäderna är lämpligt att anordnas till följd av längre avstånd till kollektivtrafik.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger vid Lindholmsallén ca 900 meter nordöst om planområdet. Älvsnabben angör vid Slottsbergets västra kaj, ca 600m promenadavstånd.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området.

Störningar

Buller

Bullerutredning är gjord för detaljplan för Skeppsbron på andra sidan älven och är också relevant för planförslaget. Där bedöms att hamnverksamheten, varv, passerande fartyg samt fartyg i hamn är ljudkällor som finns i omgivningen. De nämnda ljudkällorna påverkar inte den totala dygnsekvivalenta ljudnivån, men kan vara störande om höga ljudimpulser förekommer eller om ett ihållande ljud uppträder på kvällar och nätter. Ljud från ovan nämnda källor kommer främst att påverka fasader som vetter mot älven. Liknande förhållande gäller för de föreslagna bostäderna på södra Plejadgatan.

Konsekvensbeskrivning

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.

Planområdet ligger inom riksintressen för kulturmiljövård. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara ur allmän synpunkt lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- 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.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer 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 Översiktsplan för Göteborg 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 10 september 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Maria Malone
Planarkitekt