



# Ändring av del av, Ny stadsplan gatuhöjder och särskilda bestämmelser för byggnadstomternas användande för en del av 14de Roten i Göteborgs stad, inom stadsdelen Lorensberg

## PLANBESKRIVNING

Samrådshandling oktober 2025

### Innehållsförteckning

<b>KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>2</b>
SAMRÅDSHANDLING.....	2
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN .....	2
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÅLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN .	2
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	3
PLANHANDLINGAR .....	3
<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>3</b>
<b>BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....</b>	<b>4</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	4
<b>INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>7</b>
<b>SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....</b>	<b>8</b>
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>8</b>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	8
EKONOMISKA FRÅGOR.....	9

# Komplettering av planbeskrivning

## Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2025-10-27

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Planens namn: Ändring av del av, Ny stadsplan gatuhöjder och särskilda bestämmelser för byggnadstomternas användande för en del av 14de Roten i Göteborgs stad, inom stadsdelen Lorensberg.

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2025-09-23

Beslut om antagande: SBN 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Ändringen av detaljplan är upprättad med förenklat standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

### **Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2025-00901**

Handläggare SBF: Rebecka Olsson

Tel: 031-368 23 33

[rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se)

Planändringen omfattar del av detaljplan akt II-459, Ny stadsplan gatuhöjder och särskilda bestämmelser för byggnadstomternas användande för en del av 14de Roten i Göteborgs stad med tillhörande fastighetsindelingsbestämmelser akt III-1218, Ändring i tomtindelningen för del av 5te Kvarteret Axevall i Lorensberg i Göteborg. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan akt II-459.

## Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse för fastigheten Lorensberg 5:13, tomt nr 11, enligt akt III-1218. Detta för att inte hindra 3D fastighetsbildning.

Planändringen följer det syfte som redovisas i underliggande detaljplan akt II-459.

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

Ändringen bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringen bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

## SAMRÅDSHANDLING

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del.

Ändring av detaljplan omfattar att ta bort planbestämmelse om fastighetsindelingsbestämmelse. Ändring används för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny plan.

## Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Någon genomförandetid ska inte gälla eller bestämmas för upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser.

## Planhandlingar

- Komplettering av plankarta
- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)

## Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

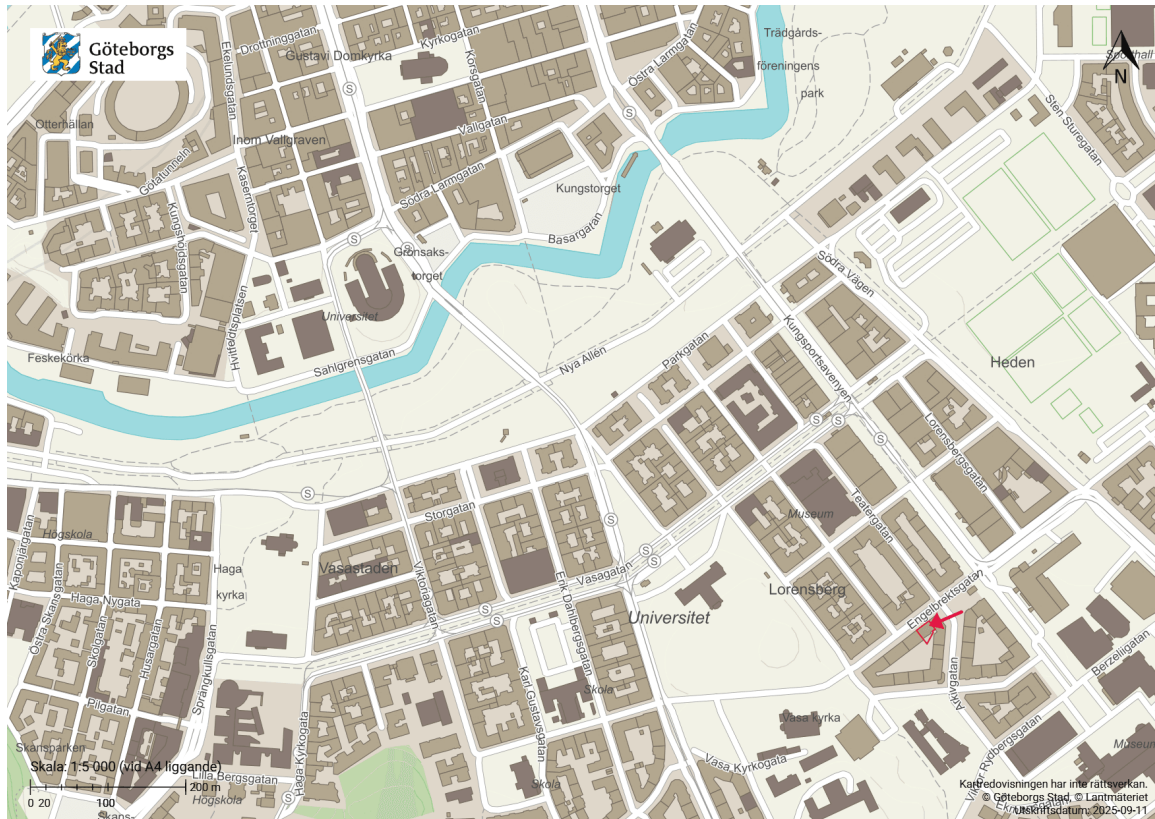
## Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2025-10-13.

# Befintliga förhållanden

## Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden

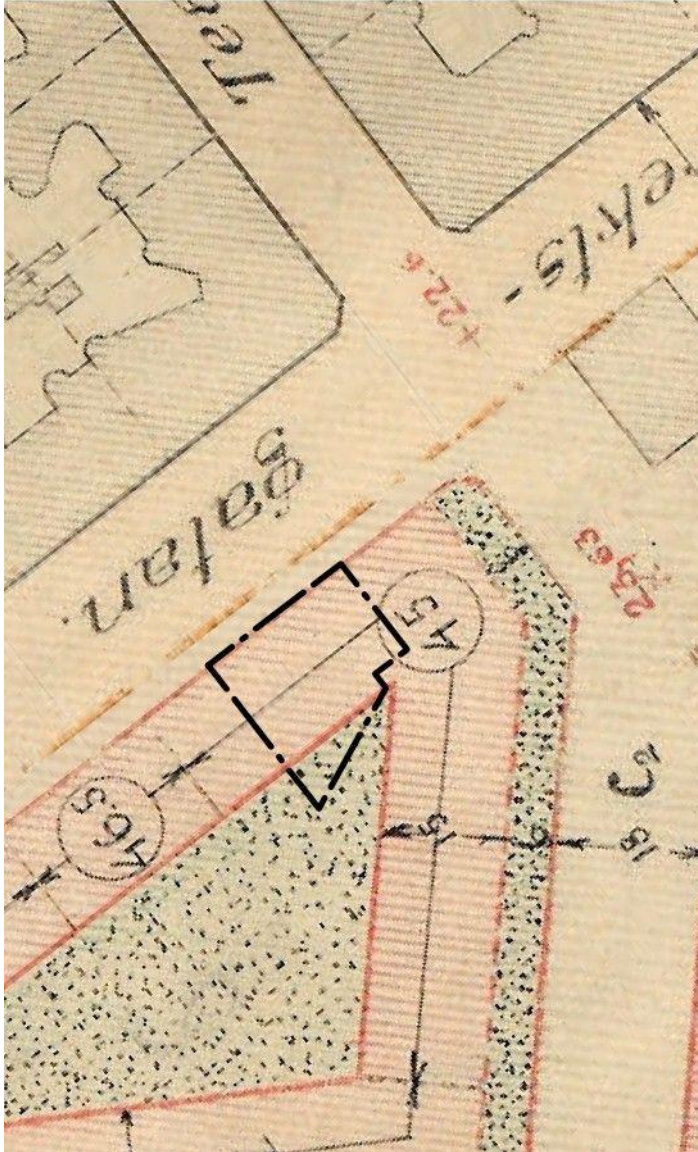


Figur 1: Översiktbild över centrala Göteborg med planområdet markerat med rött.

Planområdet är beläget vid Engelbrektsgränd i Lorensberg, som är del av centrala Göteborg.

Planområdet omfattar cirka 342 kvm och ägs av ett privat bolag.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Figur 2: Utsnitt ur gällande detaljplan (tidigare benämnd stadsplan). Planområdet markerat med svart streckad linje.

För planområdet gäller detaljplan II-459, Ny stadsplan gatuhöjder och särskilda bestämmelser för byggnadstomternas användande för en del av 14de Roten, som vann laga kraft 1913. Marken inom planområdet är planlagt som kvartersmark för exempelvis bostäder, hotell, kontor och/eller affärslokaler. Planens genomförandetid har gått ut.





Figur 4: Ortofoto med planområdet markerat med blått.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt enligt gällande detaljplan (tidigare benämnd stadsplan).

## Innebörd, överväganden och konsekvenser

Förslaget till ändring av detaljplanen innebär att följande planbestämmelse om fastighetsindelning upphävs för fastigheten Lorensberg 5:13

- Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd 1928-10-23 (tomtindelning III-1218) upphävs inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelsen kan vara ett hinder för den som söker bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av förändrad fastighetsindelning vid en lantmäteriförrättning.

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen inom planområdet möjliggör prövning av fastighetsägarens eventuella framtida önskemål om förändring av fastighetsindelning. Exempelvis kan nya fastigheter bildas genom 3D-fastighetsbildning.

Gällande detaljplan akt II-459 från 1913-01-24 påverkas inte i något avseende av planändringen och den fortsätter att gälla på samma sätt som tidigare.

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen för Lorensberg 5:13 överensstämmer med översiktsplanen.

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

Planområdet omfattas av riksintresse för Kulturmiljövården enligt 3 Kap MB, delområde Stenstaden mm, vilket är utpekad som representant för ett av fyra skeden i stadens historia. Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen för Lorensberg 5:13 bedöms inte påverka riksintresset.

# Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen innebär ingen förändrad markanvändning. Ändringen är av administrativ karaktär och det har inte identifierats några direkta miljökonsekvenser.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse, registrerad som tomtindelning, akt III-1218, upphävs för fastigheten Lorensberg 5:13. Bestämmelsen fortsätter att gälla i sina övriga delar. Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelse inom planområdet möjliggör prövning av fastighetsägarnas eventuella framtida önskemål

## SAMRÅDSHANDLING

om förändring av fastighetsindelningen inom Lorensberg 5:13. Det finns inte någon aktuell ansökan om fastighetsbildningsåtgärd.

Det finns gällande avtalsservitut som belastar fastigheten Lorensberg 5:13. Avtalsservituten gäller till förmån för Lorensberg 5:12 med ändamålen, Framkomlighet för sotning samt Gårdsplan. Avtalsservituten påverkas inte av upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen utan gäller precis som tidigare.

## Ekonomiska frågor

Ändringen av detaljplanen medför inte några kommunala kostnader.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

## Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Fastighetsägaren står för kostnaderna för eventuell framtida lantmäteriförrättning.

## Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2025

Antagande: 1 kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

## För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist  
Enhetschef detaljplan centrum öst

Rebecka Olsson  
Plankonsult, Sweco

Viveca Risberg  
Projektledare