



# Ändring av Detaljplan för Bostäder vid Olaus Petrigatan inom stadsdelen Skår i Göteborg

## PLANBESKRIVNING

### Innehållsförteckning

<b>KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>2</b>
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN .....	2
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÄVANDE ELLER NY DETALJPLAN .	2
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	3
PLANHANDLINGAR .....	3
<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>3</b>
<b>BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....</b>	<b>3</b>
<b>INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>4</b>
<b>BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER .....</b>	<b>4</b>
<b>SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....</b>	<b>6</b>
<b>MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR .....</b>	<b>7</b>
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>7</b>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	7

# Komplettering av planbeskrivning

Planbeskrivning upprättad: 2026-01-12 rev. 2026-02-27

Aktbeteckning: 2 -5684

Planens namn: Ändring av Detaljplan för Bostäder vid Olaus Petrigatan inom stadsdelen Skår i Göteborg

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2025-06-17

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

Laga kraft: 20xx-xx-xx

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

## Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2025-01221

Handläggare SBF: Rebecka Olsson

Tel: 031-368 23 33

rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 2-5481. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 2-5481 (Detaljplan för Bostäder vid Olaus Petrigatan inom stadsdelen Skår i Göteborg).

## Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att justera höjdbestämmelsen så att byggrätten blir anpassad till omgivande bebyggelse och följer innebörden i underliggande detaljplan 2-5481.

Planändringen följer det syfte som redovisas i underliggande detaljplan.

Syftet i den underliggande detaljplanen är att utöka byggrätten för befintlig gruppbostad.

Den underliggande detaljplanen togs fram för att utöka byggrätten för att kunna installera WC/dusch i anslutning till alla sovrum och utöka de gemensamma utrymmena i huset.

Avsikten var inte att utöka byggrätten i höjddled.

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

Ändringarna bedöms inte vara så pass omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

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

Ändring används för att rätta till den felaktiga höjdbestämmelsen för bebyggelsen inom planområdet. Högsta totalhöjd över nollplan för bebyggelsen blev felaktigt angiven i

samband med att detaljplanen antogs år 2019. Den felaktiga höjden innebar en utökad byggrätt i höjddled vilket inte var avsikten med detaljplanen.

## Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrad planbestämmelse är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

## Planhandlingar

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

## Övriga handlingar

1. Samrådsredogörelse
2. Granskningsutlåtande
3. 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 2025-11-05.
2. PM Stadsbildsanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen 2025-12-19 reviderad 2026-02-13.

## Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget vid Olaus Petrigatan 32 i stadsdelen Skår, cirka 3,5 km sydost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar ca 950 kvm och är bebyggt med ett gruppboende.

Fastigheten ägs av Göteborgs Kommun och är sedan år 1965 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare är Göteborgs Skår Fastighets Ab.

# Innebörd, överväganden och konsekvenser

Högsta totalhöjd över nollplan för bebyggelsen ersätts med högsta nockhöjd över nollplan så att den stämmer överens med underliggande detaljplans syfte och innebörd. Konsekvenserna blir en lägre byggrätt och en bättre anpassning till omgivande bebyggelse och stadsbild. Ändringen bedöms som nödvändig eftersom angiven totalhöjd i 2-5481 inte överensstämmer med beskrivningen av planens innebörd.

I PM Stadsbildsanalys illustreras hur den sänkta höjden på bebyggelsen påverkar stadsbilden och omkringliggande bebyggelse. Där framgår också hur påverkan blir om byggrätten i underliggande detaljplan utnyttjas maximalt.

När genomförandetiden för detaljplan 2-5481 löpte ut i mars 2025 hade tomträttsinnehavaren ett pågående bygglovsärende avseende nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten. Med stöd av dåvarande 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, beslutade stadsbyggnadsnämnden den 17 juni 2025 att frågan om bygglov inte ska avgöras förrän arbetet med ändringen av detaljplanen avslutats.

Av 14 kap. 9 § PBL följer att den som äger en fastighet har rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen medför för ägaren om ändringen sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort. Om en fastighet har upplåtits med tomträtt ska det som anges i bestämmelsen tillämpas på tomträttsinnehavaren (jfr 1 kap. 5 § PBL).

För det fall tomträttsinnehavaren väcker talan om ersättning av kommunen, med hänvisning till att skada uppstått till följd av nu aktuell ändring, prövas en sådan talan i en separat process.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen.

## Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning togs fram för den underliggande detaljplanen (2-5481). Eftersom ändringen av detaljplanen innebär att bebyggelsen inom planområdet tillåts få samma höjd som bullerutredningen utgick ifrån i den underliggande detaljplanen har ingen ny bullerutredning tagits fram.

Enligt Göteborgs Stads trafikbuller utbredning för ekvivalent nivå dBA, som är beräknat på trafikbuller för 2023 års trafikdata, är utbredningen av buller jämförbar med den utbredning som redovisas i bullerutredningen för underliggande detaljplan. Bedömningen är därmed att bullerutredningen som gjordes till den underliggande detaljplanen fortsatt kan anses aktuell.

I den underliggande detaljplanen konstaterades att det kan krävas ett 4 meter högt bullerskydd i fastighetsgräns för att klara gällande riktvärden för trafikbuller vid bostad. I underliggande detaljplan (2-5481) regleras därför att ett bullerskydd får anordnas till en

höjd av 4 meter över angränsande marknivå. I plankartan i underliggande detaljplan regleras även följande:

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

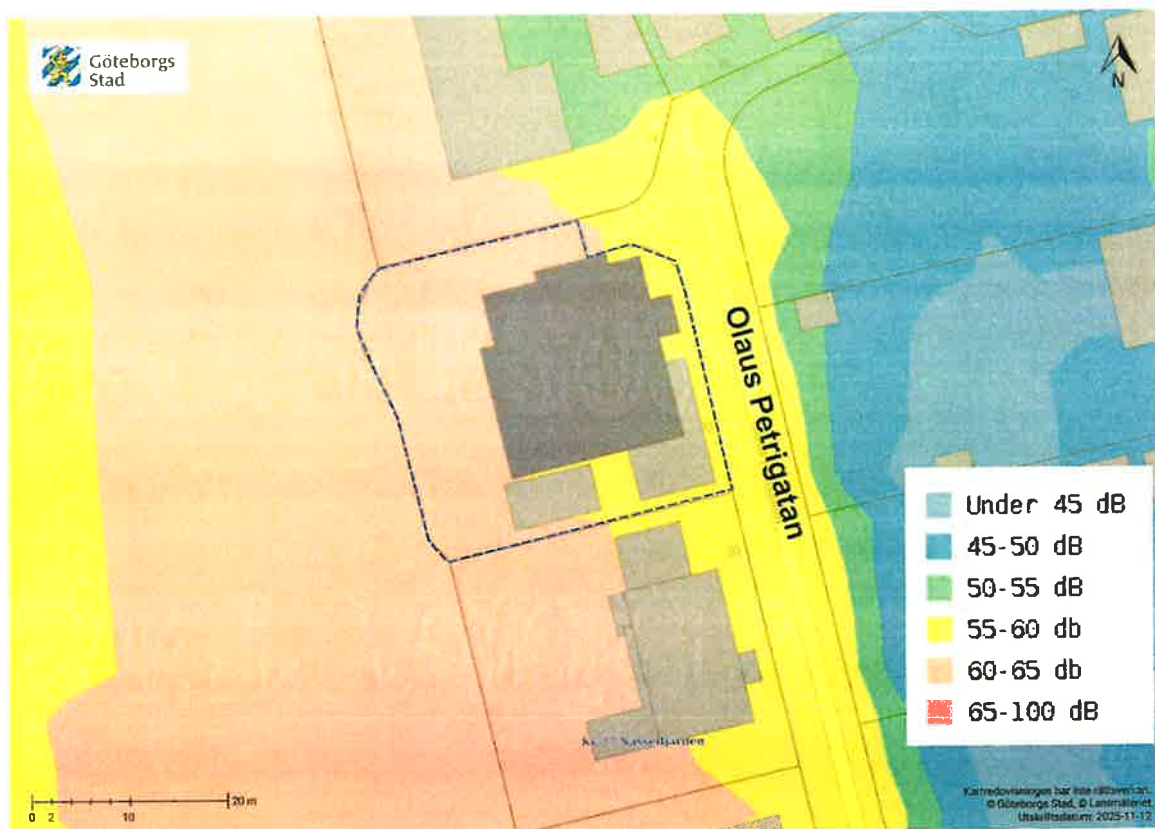
*För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA.*

*Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA och maximal ljudnivå nattetid om 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.*



Figur 1: Dagnsekvivalent ljudnivå utan bullerskärm enligt bullerutredning till underliggande detaljplan.



Figur 2: Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå dBA. Trafikbuller beräknat på 2023 års trafikdata. Källa: Miljöförvaltningen Göteborgs Stad

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § PBL och 6 kap. 6 § miljöbalken (SFS 1998:808) för aktuell ändring av detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har skett i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning.

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

Detaljplaneändringen innebär endast att det blir en lägre byggrätt vilket gör att landskapsbilden inte påverkas och byggrätten blir anpassad till omgivande bebyggelse. Den sammanvägda bedömningen är att det blir en liten positiv miljöpåverkan.

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.

## Motiv till tillkommande regleringar

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringar som omfattas av beslut om ändring av detaljplanen. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021.

### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är + 68,3 meter över angivet nollplan.	Nockhöjden säkerställer att befintlig huvudbyggnad förblir planenlig och anpassas till omgivande bebyggelses höjder.	Motivet gäller för område för byggrätten.

## Genomförandefrågor

### Tekniska åtgärder

#### *Buller*

Enligt genomförd bullerutredning för underliggande detaljplan behöver bullerskydd med höjd 4 meter uppföras i fastighetsgräns åt väster för att klara gällande riktvärden för bullernivå vid bostäder. För mer info se avsnitt "Beräkning av omgivningsbuller".

### Ekonomiska frågor

Eftersom ändringen är en rättning av tidigare felaktig höjdangivelse står Stadsbyggnadsnämnden för kostnaderna för framtagandet av ändringen av detaljplanen.

## Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

### Fastighet Skår 27:3

Vid eventuell ombyggnation står tomträttshavaren för kostnader för bygglov- och anslutningsavgifter.

Ändringen av detaljplanen medför en minskad byggrätt på fastigheten. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Som redovisats för närmare ovan, under rubriken "Innebörd, överväganden och konsekvenser", prövas frågan om huruvida ersättningsgill skada uppstått för tomträttshavaren till följd av detaljplaneändringen i en separat process, för det fall en sådan talan väcks av tomträttshavaren.

### Befintliga avtal som berörs

Fastigheten är sedan år 1965 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare är Göteborgs Skår Fastighets AB. Tomträttsavtalet från 1965 avser två våningar (förutom källare och vind) inrymmande en bostadslägenhet för en familj.

Angränsande till planområdet finns servitut, 2006F203.1, med ändamål slänt till förmån för Skår 27:3, vilket belastar Skår 751:81.

### Tidplan

Samråd detaljplan Q4 2025

Granskning detaljplan Q1 2026

Antagande detaljplan Q1 2026

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

### För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Viveca Risberg

Projektledare

Rebecka Olsson

Plankonsult, Sweco