



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

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling november 2025

Innehållsförteckning

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

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2025-11-26

Aktbeteckning: 2 -xxxx

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:

Laga kraft:

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 1480K-2-5481. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-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 rätta till den felaktiga höjdbestämmelsen för bebyggelsen inom planområdet.

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.

Tanken 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 upphäva 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 höjdlid vilket inte var tanken 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 (tillkommer efter samråd)
2. Granskningsutlåtande (tillkommer efter granskning)
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.

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. Göteborgs Skår Fastighets Ab är tomträttsinnehavare.

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Högsta totalhöjd över nollplan för bebyggelsen ersätts med högstanockhöjd över nollplan så att den stämmer överens med underliggande detaljplans syfte och innebörd.

Konsekvenserna blir en mindre byggrätt och en bättre anpassning till omgivande bebyggelse. Ändringen bedöms som nödvändig eftersom angiven totalhöjd i 1480K-2-5481 inte överensstämmer med beskrivningen av planens innebörd.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen.

Beräkning av omgivningsbuller

Någon bullerutredning har inte tagits fram i samband med ändringen av detaljplanen. En bullerutredning togs fram för den underliggande detaljplanen (1480K-2-5481). 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.

Eftersom ändringen av detaljplanen innebär att bebyggelsen inom planområdet tillåts bli lägre än den felaktigt angivna totalhöjden i 1480K-2-5481 så anses den reglering som finns i underliggande detaljplan vara tillräcklig.

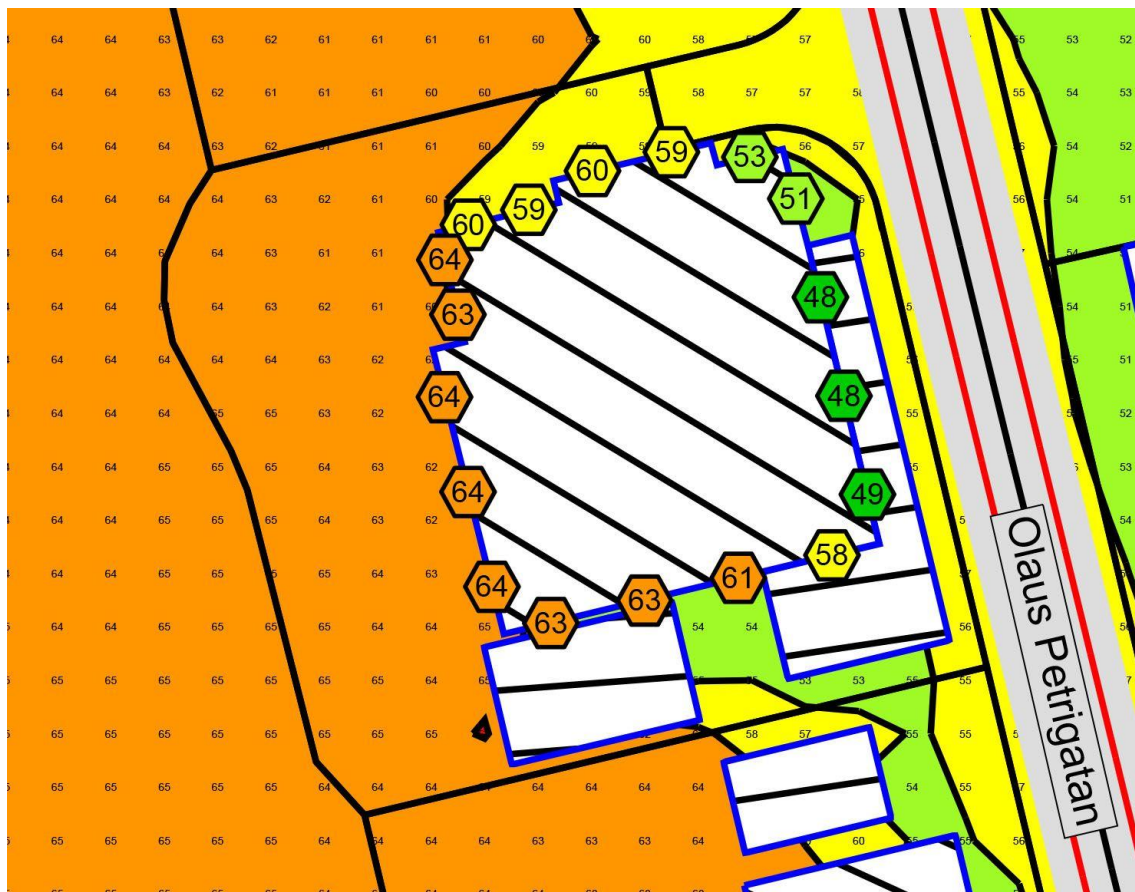
I den underliggande detaljplanen konstaterades att det kan krävas ett 4 meter högt bullerskydd i fastighetsgräns för att klara gällande riktvärden för trafikbuller vid bostad. I underliggande detaljplan (1480K-2-5481) regleras därför att ett bullerskydd får anordnas till en höjd av 4 meter över angränsande 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.

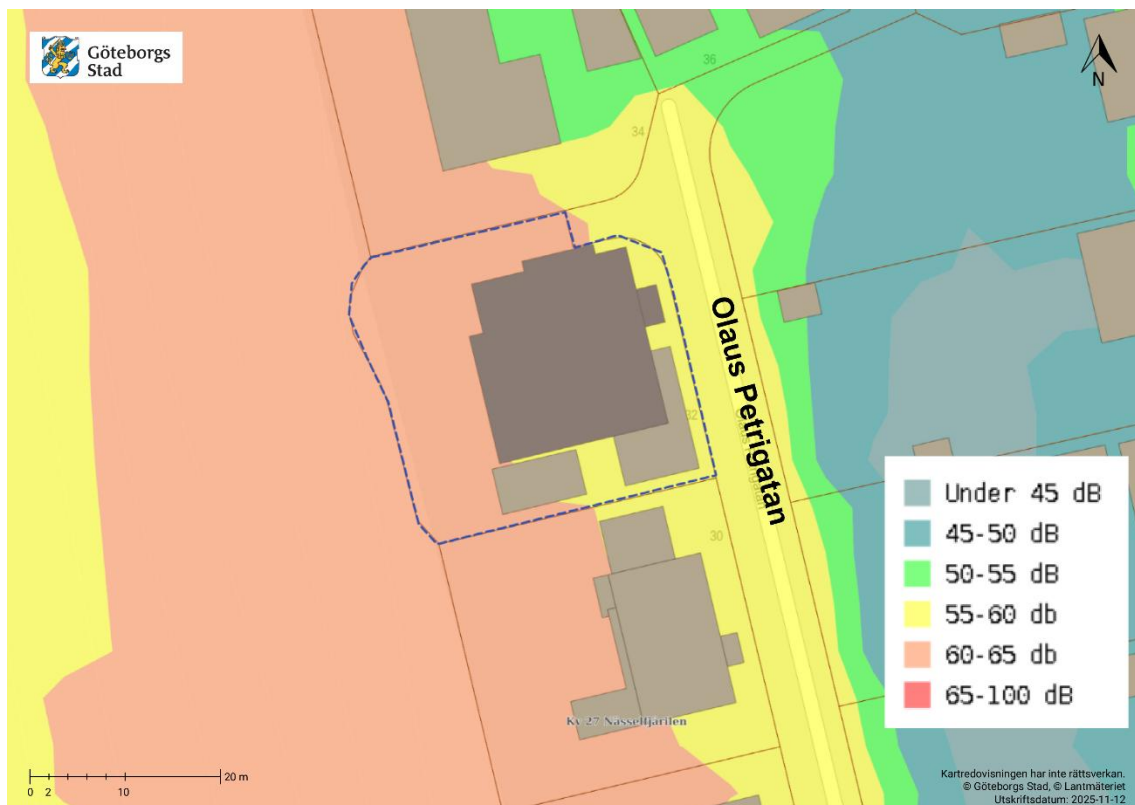
För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA.

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: Dygnsekvivalent 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 PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell ändring av 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 endast att det blir en lägre byggrätt vilket gör att landskapsbilden blir mindre påverkad och byggrätten blir mer 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 miljökvalitetsnormer 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 ₁	Högsta nockhöjd är 68.5 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

Kommunens fastighet minskar i värde i och med att byggrätten minskas i höjdded. Däremot minskar inte tomträttens värde eftersom tomträttsavtalet från 1965 avser två våningar (förutom källare och vind) inrymmande en bostadslägenhet för en familj.

Befintliga avtal som berörs

Tomträttsavtal för fastigheten är tecknat mellan Göteborgs stad och nuvarande tomträttsinnehavare, Göteborg Skår fastighets AB.

Angränsande till planområdet finns servitut, 1480K-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 Q2 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