

Ändring av del av detaljplan F2183 samt upphävande av del av Ändring av detaljplan 5163 inom stadsdelen Stampen i Göteborg

Enkelt planförfarande



**Granskningshandling
april 2018**

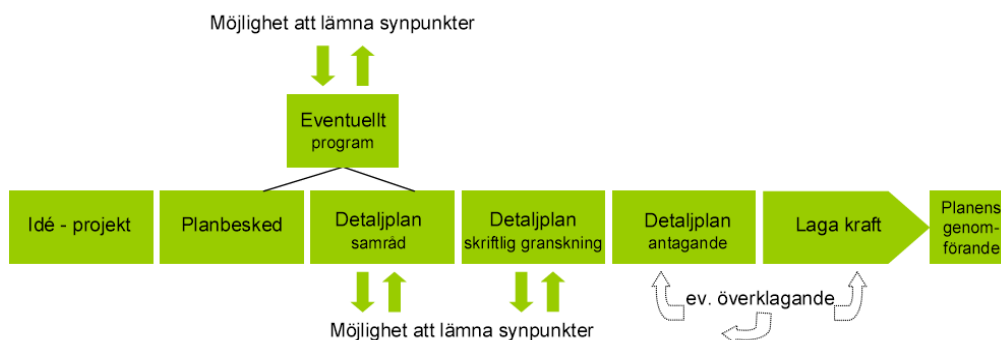


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2014-12-16

Detaljplanen är upprättad med enkelt planförfarande

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:

Stefan Rosén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 04

Granskningstid: 4 april – 25 april 2018



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2018-04-04

Aktbeteckning: 2-5478

Diarienummer SBK: 0500/12

Handläggare SBK

Stefan Rosén

Tel: 031-368 18 04

Stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan F2183 samt upphävande av del av Ändring av detaljplan 5163 inom stadsdelen Stampen i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med enkelt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustration

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerberäkningar (*Stadsbyggnadskontoret 2015-11-03*)
- Solstudier (*Krook & Tjäder 2017-10-24*)

Innehåll

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN F2183 SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV ÄNDRING AV DETALJPLAN 5163 INOM STADSDELEN STAMPEN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>5</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Friytor</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>12</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>14</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>15</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>15</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>15</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>15</i>
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>15</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>16</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>17</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	17

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

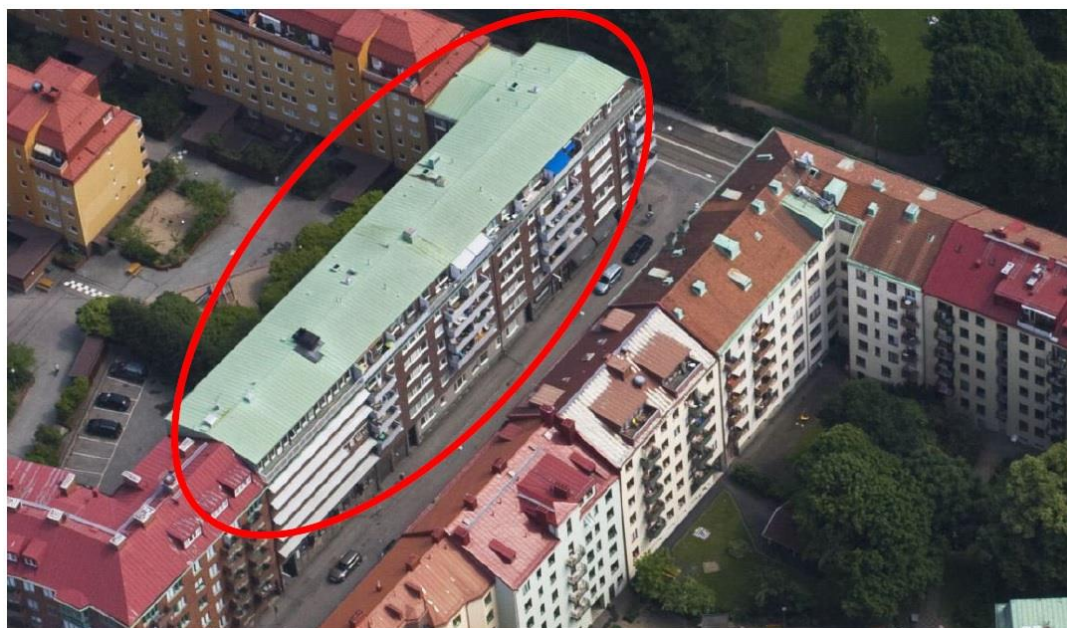
Planens syfte är att bekräfta pågående användning för bostads- och hotelländamål samt att möjliggöra ett mindre tillskott med bostäder och hotell.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen ger stöd till fortsatt användning för bostads- och hotelländamål, samt möjliggör att pågående användning utvecklas med ett mindre tillskott av bostäder och hotell. En del av gällande plan II-5163 upphävs inom planområdet och dess bestämmelser överförs till föreliggande detaljplaneförslag. Fastighetsindelningsbestämmelser III-2228 och III-7614 upphävs inom planområdet. Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, flygfoto från väster



Befintligt bostadshus och hotell, gårdsfasader och möten med grannfastigheter



Blivande utseende, hörnet Baldersgatan/Stampgatan (Krook & Tjäder)

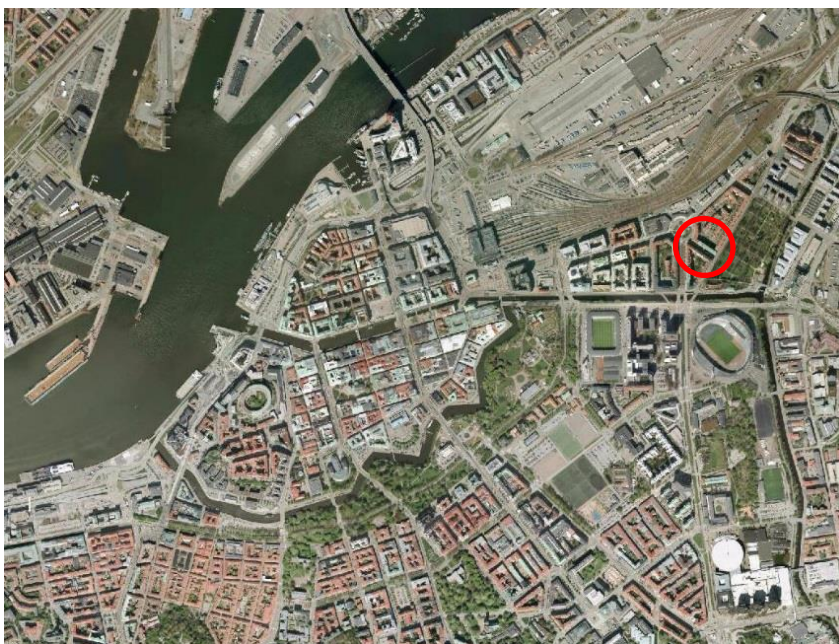


Befintligt utseende, hörnet Baldersgatan/Stampgatan (Krook & Tjäder)

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att bekräfta pågående användning i form av bostäder och hotell i ett befintligt våningsplan som saknar planstöd idag, genom att ändra bestämmelser i gällande plan som reglerar byggnadernas höjd. Planens syfte är också att möjliggöra ett mindre tillskott om cirka 10 nya bostäder och cirka 200 m² hotell, till största delen genom att ändra de bestämmelser i gällande plan som reglerar byggnadernas höjd och begränsar inredning av vind, och till en mindre del genom att möjliggöra nya våningsplan mot Stampgatan som en anpassning till övrig befintlig bebyggelse i kvarteret.



Planområdets läge i centrala Göteborg,

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Baldersgatan och Stampgatan, cirka 1000 meter från Brunnsparken. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och ägs av två enskilda fastighetsägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

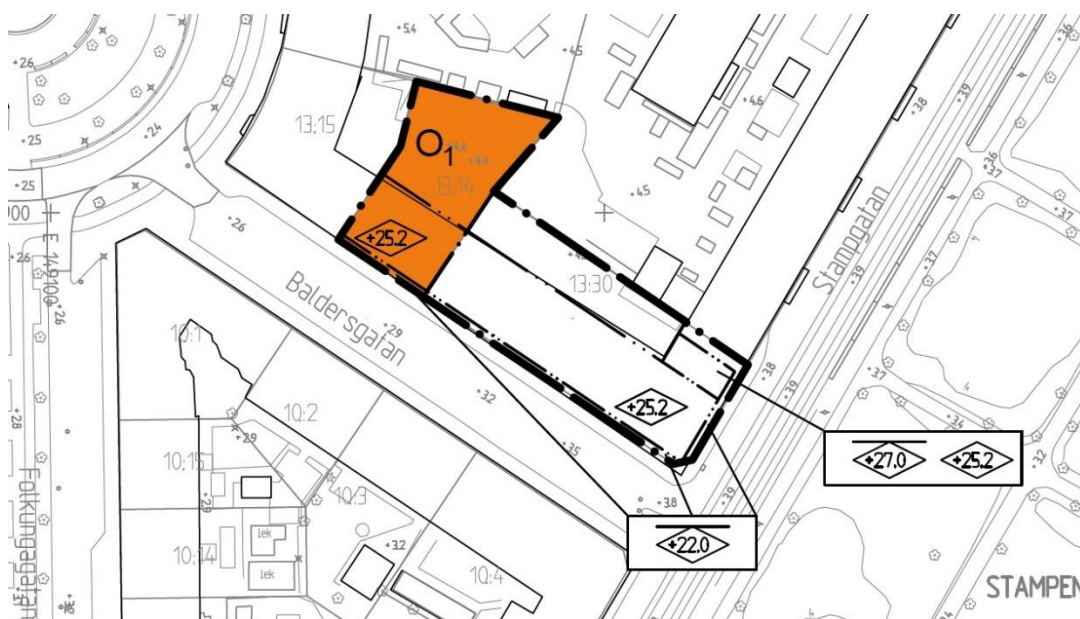
Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. För området gäller detaljplan II-2183, som vann laga kraft år 1938, och vars genomförandetid har gått ut. För området gäller också detaljplan II-5163, en tidigare ändringsplan med syfte att bekräfta och möjliggöra användning på och under innergårdar, som vann laga kraft 2012 och vars genomförandetid gick ut 2017-07-23. Fastighetsindelningsbestämmelser III-2228 och III-7614 gäller inom området.

Utanför planområdet, i en mindre del av kvarteret, gäller detaljplan II-2146, som även den omfattas av den tidigare ändringsplanen II-5163. Detaljplan II-2146 berörs inte av detta detaljplaneförslag.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen ger stöd till fortsatt användning som bostads- och hotelländamål, samt möjliggör att pågående användning inom fastigheterna utvecklas med ett mindre tillskott av bostäder och hotell, till största delen inom en ny vindsvåning. Detta möjliggörs genom ändring av gällande plan II-2183, en stadsplan från 1938. Gällande plan II-2183 ligger kvar och fortsätter att gälla i alla aspekter som inte berörs av ändringarna. Användningen hotell (O) tillförs till Stampen 13:14 för att säkerställa att tillkommande vindsvåning kan användas som hotell, som är pågående användning inom fastigheten. Användningarna bostäder (B) och affärsändamål (h) fortsätter att gälla för båda fastigheterna inom planområdet eftersom stadsplanen från 1938 ligger kvar.



Plankarta/grundkarta med plangräns

Gällande plan II-5163, en tidigare ändringsplan (ÄDP), upphävs inom planområdet och dess bestämmelser överförs till föreliggande detaljplan. Detta eftersom det är olämpligt att ha två ÄDP som överlappar varandra på en äldre stadsplan. Utanför det nu aktuella planområdet fortsätter II-5163 att gälla tillsammans med underliggande plan från 1938.

Fastighetsindelningsbestämmelser III-2228 och III-7614 upphävs inom planområdet.

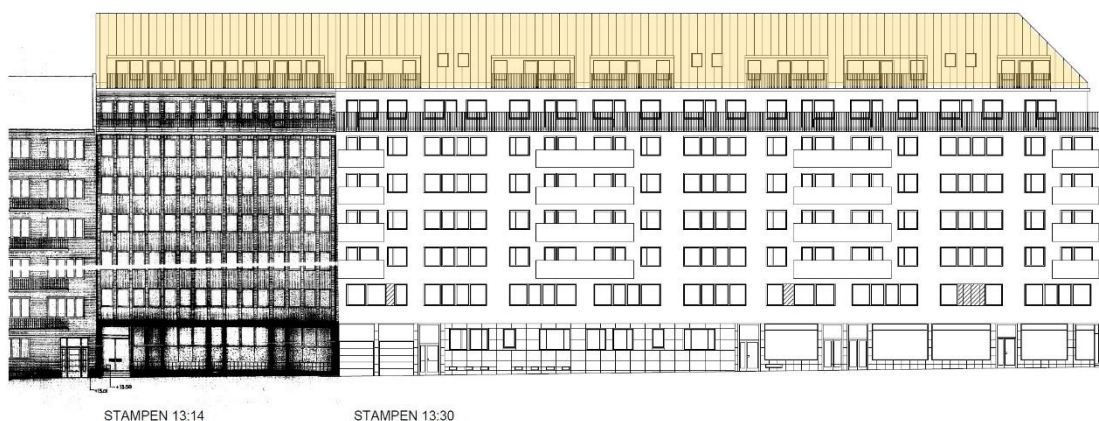
Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

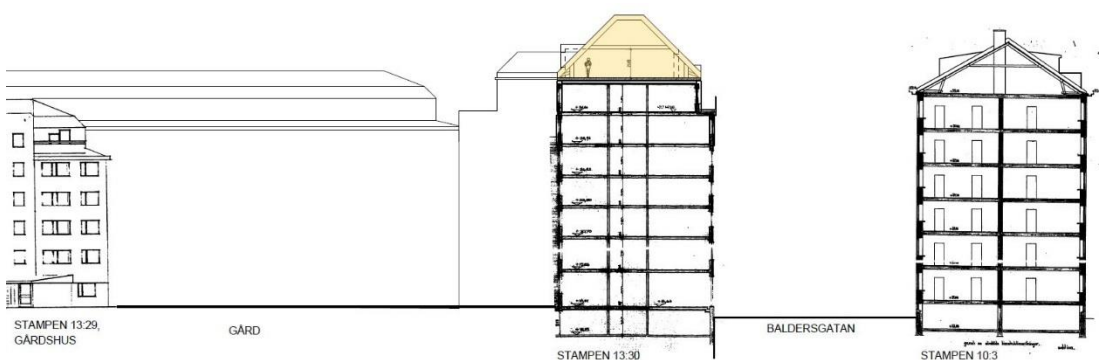
Bebyggelse

Befintliga byggnader uppfördes i början av 1960-talet och är exempel på en stram och återhållsam modernistisk arkitektur med enkla men omsorgsfullt utformade detaljer och materialval. Stampen 13:30 bebyggdes omkring 1960 med ett bostadshus, och Stampen 13:14 bebyggdes omkring 1963 med ett kontorshus som senare har ändrat användning till hotell. De båda byggnaderna har olika fasadgestaltning som uttrycker

de olika ändamål som de byggdes för, men de har samtidigt en sammanhållen gestaltning med bland annat gemensam takfotslinje samt lika materialval. De kopparbeklädda taken har en särskilt stark enhetlighet och uppfattas som ett enda gemensamt tak över de båda fastigheterna. Husen byggdes med en indragen takvåning som utgör våning 7, i strid med gällande plan som anger högst 6 våningar längs Baldersgatan och runt hörnet mot Stampgatan. Avvikelsen gjordes i enlighet med de stora möjligheter till avsteg som fanns vid den tiden. En mindre del mot Stampgatan är planenligt uppförd till 5 våningar.



Fasader mot Baldersgatan, tillkommande volym gulmarkerad (Krook & Tjäder)



Principsektion, tillkommande volym gulmarkerad (Krook & Tjäder)

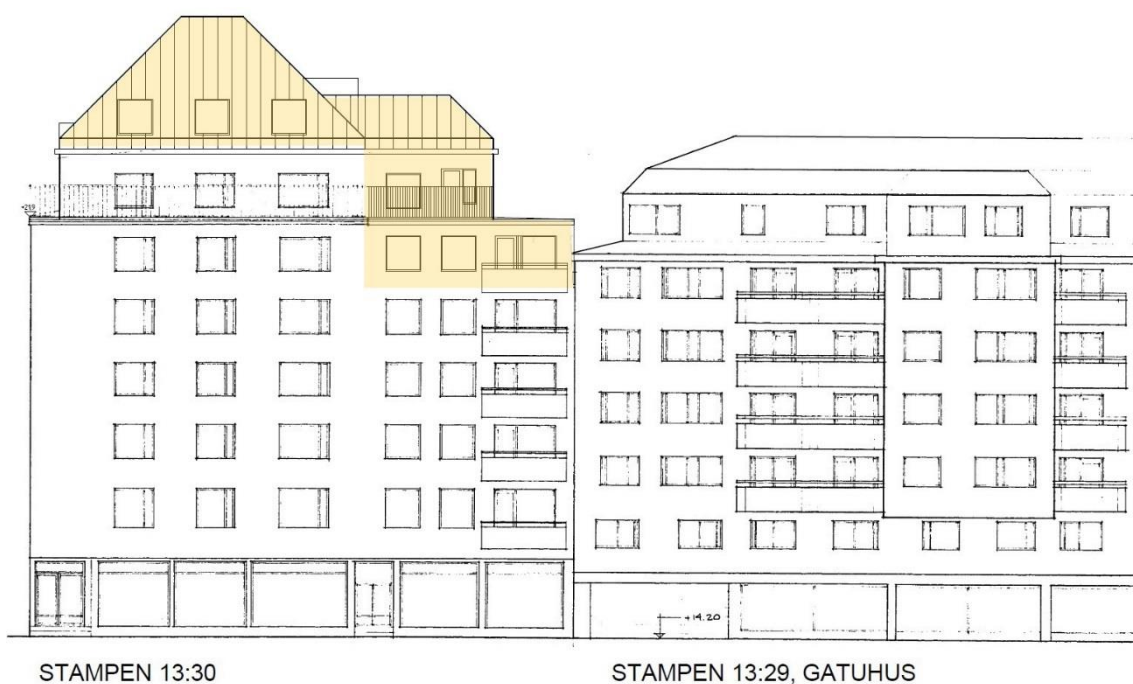
Stora delar av övrig bebyggelse i kvarteret har också byggts med liknande stora avvikelser från gällande plan beträffande byggnadshöjder. Angränsande fastighet vid Stampgatan är bebyggd med bostadshus från 1970-talet som har 6 våningar plus en indragen takvåning, där gällande plan anger högst 5 våningar. Angränsande fastighet vid Baldersgatan är ett bostadshus i 6 våningar från 1930-talet som ingår i bebyggelsen runt Odinsplatsen. Kvarteret innehöll tidigare småskalig industri och mindre bostadshus. Nuvarande bebyggelse i kvarteret tillkom under en lång tid, vilket har bidragit till en varierad och delvis brokig bebyggelse. Fasadmaterialet tegel, om än i olika kulör och uttryck, är gemensamt för bebyggelsen i kvarteret. På andra sidan Baldersgatan finns en mer enhetlig kvartersbebyggelse i 6 våningar från 1930-talet.

Byggnaderna inom planområdet föreslås ha kvar sin befintliga indragna takvåning samt byggas på med en ny vindsvåning mot Baldersgatan. I princip ska den befintliga takvåningens takfotshöjd gälla även som ny byggnadshöjd, med cirka 0,5 meter som byggnadsteknisk marginal för att förbättra genomförbarheten. Den nya takvåningen mot Baldersgatan möjliggörs inom ett sadeltak med högst 45 graders takfall från takfoten, i enlighet med tillämpningen av byggnadshöjd.

En mindre del mot Stampgatan föreslås byggas på med en våning som en anpassning till övrig bebyggelse längs Stampgatan. Inom en mindre del, vid mötet mot en grannfastighet vid Stampgatan, föreslås även en ny indragen takvåning som tar hänsyn till befintliga bostäder i grannfastigheten.

Den föreslagna utformningen innebär en förändring av taklandskapet karaktär men bedöms ha en liten påverkan på stadsbilden och på hur befintliga byggnader uppfattas, eftersom takvåningens indragning gör att den inte syns så mycket från marknivå. Takkupor möjliggörs mot gården. De solstudier som tagits fram visar att grannfastigheterna skuggas marginellt av tillkommande byggnadsdelar.

Föreslagen påbyggnad med en vindsvåning ger inga utökade krav på brandsläckning eller utrymning.



STAMPEN 13:30

STAMPEN 13:29, GATUHUS

Fasad mot Stampgatan, tillkommande delar gulmarkerade (Krook & Tjäder)

Trafik och parkering

Parkering för tillkommande bostäder kan anordnas i befintliga garage inom fastigheterna. Området nås med bil från omgivande gator. GC-väg finns bland annat på Friggagatan och vid Odinsplatsen.

Tillgänglighet och service

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Stampgatan ungefär 100 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god. Ett visst utbud av förskolor och skolor finns

i närområdet. En mindre förskola finns på innergården i det aktuella kvarteret. Det är brist på parker och grönområden i stadsdelen. Odinsplatsen, cirka 100 meter från planområdet, har byggts om till en liten grön park för vistelse och lek. Trädgårdsföreningen ligger cirka 700 meter från området. Begravningsplatsen vid Stampgatan är en tillgång som grön lunga. Dagligvaruhandel finns bland annat på Friggagatan.



Blivande utseende mot Baldersgatan (Krook & Tjäder)



Befintligt utseende mot Baldersgatan (Krook & Tjäder)

Friytor

På innergården inom fastigheterna finns möjlighet till gemensam utemiljö och lek.

Sociala aspekter och åtgärder

Inom stadsdelen finns det behov av fysiskt tillgängliga bostäder samt hyresrätter. Detaljplanen kan bidra till att tillgodose dessa behov. Det finns också behov av trygghetsbostäder för äldre samt lägenheter med vissa former av boendestöd. Bostäderna som tillskapas inom detaljplanen kan vara lämpliga för detta. Fler boende ökar behovet av social service som förskola.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Göteborgs Stad ställer krav på en viss fördröjning av dagvattnet inom fastigheten. Möjliga ytor för fördröjning finns på gårdarna inom fastigheterna. Gröna tak kan bidra till fördröjning, beroende på takens utformning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät.

Ett enklare PM för dagvatten ska tas fram som belyser fördröjning och påverkan på MKN för vatten.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Baldersgatan. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i det kombinerade ledningsnätet. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83).

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs Stads hemsida.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med befintlig fjärrvärmeanslutning. Befintlig servisledning bedöms räcka, men befintlig fjärrvärmecentral på Baldersgatan 2 kan behöva byggas om.

El och tele

Befintliga ledningar och anläggningar kan nyttjas.

Avfall

Befintlig avfallshantering kan fortgå. Fastighetsägarna bör se över dragvägar.

Störningar

Buller

Bullerberäkningar har gjorts av Stadsbyggnadskontoret. Inga befintliga eller tillkommande byggnadsdelar utsätts för högre ekvivalent ljudnivå än 65 dB(A) vid fasad. Befintlig takvåning och tillkommande byggnadsdelar utsätts för högst 62 dB(A) ekvivalent vid gatufasad. Det är högst ljudnivåer mot Stampgatan, och avsevärt lägre nivåer mot Baldersgatan. Mot innergården utsätts befintliga eller tillkommande byggnadsdelar för högst 52 dB(A) ekvivalent vid fasad. Miljöförvaltningens bullerkartläggning visar att bullernivåerna i markplan på innergården inte överskrider 50 dB(A) ekvivalent, vilket ger goda förutsättningar för att ha gemensam utemiljö på gården.

Översvämningrisk

Planområdet bedöms inte påverkas av nu kända höga vattenstånd. Vid översvämning till skyddsnivån +2,8 påverkas Odinsplatsen och en mindre del av Baldersgatan. Tillgängligheten till planområdet säkras via Stampgatan. Området översvämmas inte vid ett så kallat 100-årsregn.

Luftmiljö

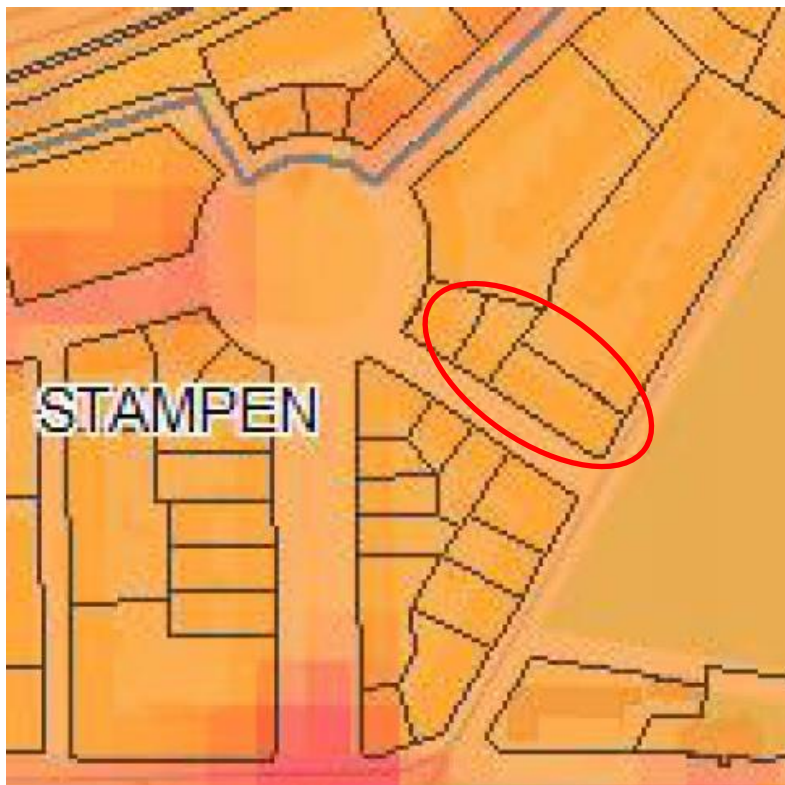
Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet riskerar inte att överskridas. Miljöförvaltningen har bedömt att någon luftmiljöutredning inte behöver tas fram.



Översvämningrisk, violett färg markerar skyddsnivån +2,8



Skyfallsmodellering för ett 100-årsregn



Kvävedioxid, dygnsmedel 2013 (Miljöförvaltningen)

Fastighetsindelning

Två fastighetsindelningsbestämmelser finns. En gällande fastighetsindelningsbestäm-
melse upphävs inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploator/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploator/fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2018

Antagande: 2 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2018

Färdigställande: 2 kvartalet 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser för fastighetsägarna som får möjlighet att utveckla fastigheterna som ingår i planen. Detaljplanen bedöms innebära små negativa konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för stadens mål att fler människor ska bo och arbeta nära kollektivtrafik och service. Detaljplanen bedöms få små konsekvenser för stadsbilden och i övrigt inga negativa konsekvenser för staden.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kommer pågående användning att fortgå, men fastighetsägarna kan inte utveckla fastigheterna genom att tillskapa bostäder eller hotell.

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. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. 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 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. 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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Naturmiljö

Planen påverkar inga naturvärden.

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms kunna ske i samklang med befintlig bebyggelse, och påverkar inga stora kulturmiljövärden.

Påverkan på luft

Planen bidrar till att fler kan bo nära kollektivtrafik och bedöms därför ha en positiv påverkan beträffande klimatpåverkan och frisk luft.

Påverkan på vatten

Planen bidrar till att fler kan bo nära kollektivtrafik och bedöms därför ha en positiv påverkan beträffande övergödning och förurning.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt