

Ändring av del av detaljplan för område öster om Polhems- platsen (Stampgatan 12 – 18) inom stadsdelen Stampen

Standardförfarande



Flygbild över del av området år 2010. Foto stadsbyggnadskontoret

Granskningshandling december 2020

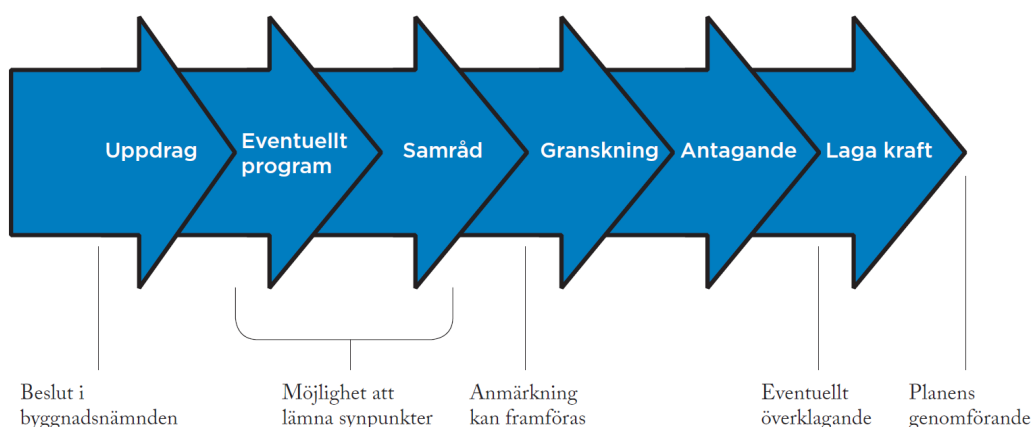


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Byggnadsnämnden gav 2013-05-28 stadsbyggnadskontoret uppdrag att genomföra en planändring för fastigheten Stampen 5:6 (Stampgatan 1–18). Planarbetet startade år 2019. Planändringen görs som ett tillägg till den nu gällande detaljplanen och upprättas med standard planförfarande

Granskningshandlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[Länk till hemsida](#)

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning och beslutsprotokoll finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Torbjörn Borglin, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 38

Granskningstid: 22 december 2020 till 19 januari 2021.



Göteborgs
Stad

Planhandling

Granskning

Datum: 2020-12-21

Aktbeteckning: 2–5557

Diarienummer SBK: 0179/20

Handläggare SBK

Torbjörn Borglin

Tel: 031-368 17 38

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för område öster om Polhemsplatsen (Stampgatan 12 – 18) inom stadsdelen Stampen i Göteborg.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser.
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gällande detaljplan

Innehåll

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANARBETET	5
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	5
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	6
<i>Teknik</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>Störningar</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER	8
<i>Tidplan</i>	9
<i>Genomförandetid</i>	9
<i>Nollalternativet</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	9
<i>Miljökonsekvenser</i>	10
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	10

Syftet med ändring av detaljplan

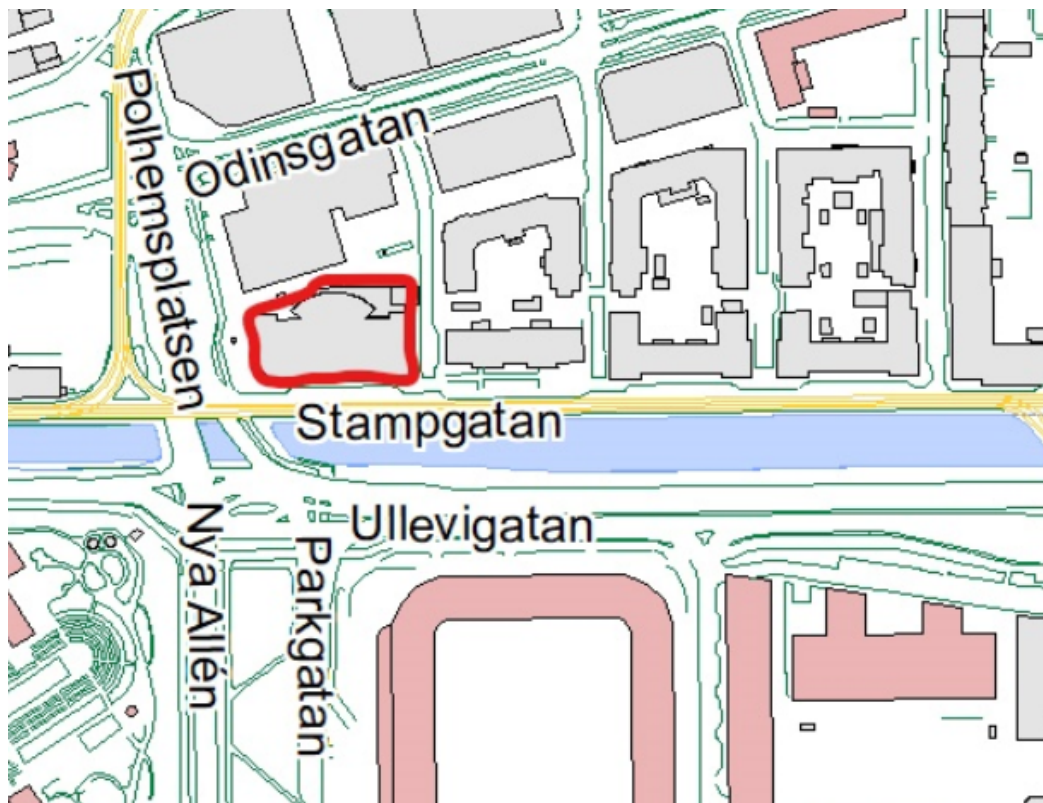
Syftet med planändringen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad med en respektive två våningar, med låg taklutning. Utöver denna tillbyggnad medges en takterrass med tillhörande hiss- och trapphusbyggnad på en begränsad del av byggnaden.

Syftet med planändringen är också att möjliggöra en bredare användning för fastigheten som bättre överensstämmer med nuvarande användning och dess centrala läge.

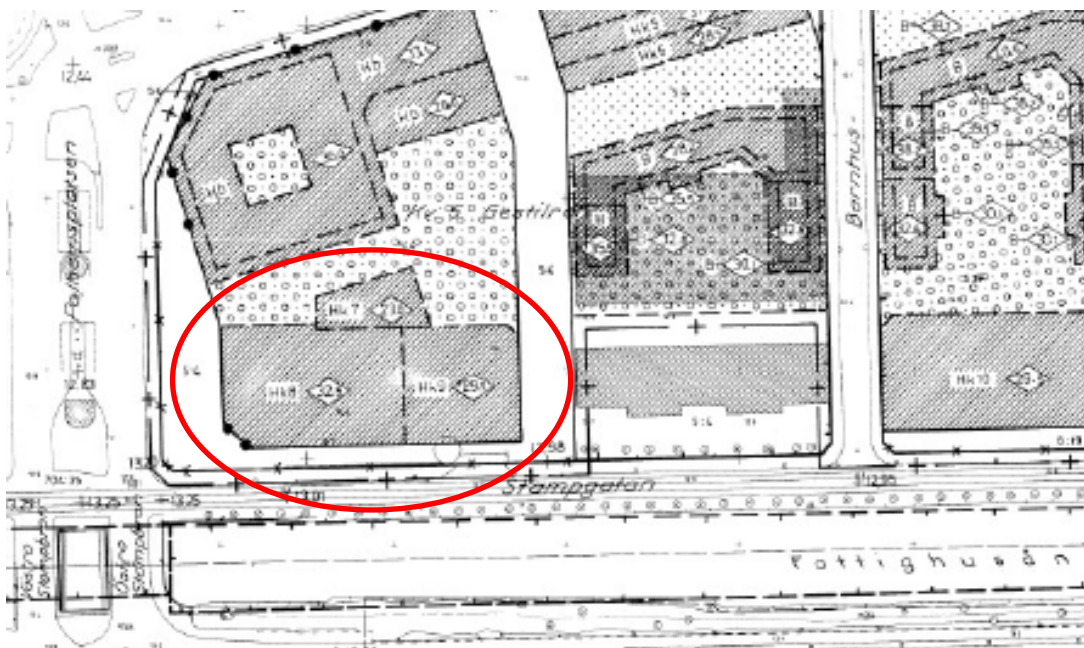
Förutsättningar för planarbetet

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Stampen 5:6 belägen öster om Polhemsplatsen inom stadsdelen Stampen. Fastigheten ägs av Wallenstam AB genom Kb Myran Nr 503.



Planområde. Den röda markeringen visar fastigheten som omfattas av planändringen.



Utsnitt av gällande detaljplan II-3652 från år 1985. Gällande detaljplan finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Planförhållanden

Den gällande detaljplanen, med aktnummer II-3652 från år 1985 anger att fastigheten får bebyggas med en byggnad för kontor upp till en byggnadshöjd på +29,5 respektive +32,5 meter enligt Göteborgs tidigare gällande lokala höjdsystem GH 88. Vid en omräkning till dagens gällande höjdsystem ska höjden minskas med överslagsmässigt 10 meter. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Översiktsplanen anger bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Pripps bryggeri på Stampen, 1930-talet. Foto från Det gamla Göteborg



Foto från väster som visar byggnadens befintliga utseende. Foto från GAJD Arkitekter

Fastigheten ligger i det som tidigare i folkmun kallades Prippska tomten. Inom området startades redan i mitten av 1850-talet det som blev grunden till den Prippska etableringen. Verksamheten expanderade och var en period Sveriges största bryggeri.

År 1974 startade Pripps sin tillverkning i det nyuppförda bryggeriet i Frölunda och den 16 juni 1976 fylldes den sista ölburken på den klassiska bryggerimarken. Därefter låg det centrala kvarteret öde och delvis rivet innan det på nytt blev bebyggt. Endast det gamla "Barnhuset" finns idag kvar av bryggeriets tidigare byggnader på tomten.

Efter att bryggeriverksamheten avvecklats i området gjordes en ny detaljplan. Intensjonen i planen var att skapa en tät stadsmiljö med en blandning av verksamheter och bostäder. Idag innehåller området ett hotell, flera kontorsbyggnader och bostäder, huvudsakligen bostadsrätter.

Byggnaden på fastigheten idag uppfördes år 1990 för Wasa Liv försäkringsbolag utifrån ritningar av Lund & Valentin arkitekter.

Byggnaden är uppförd i en tidstypisk arkitektur, påverkad av de postmodernistiska strömningar som låg i tiden på slutet av 1980-talet och början av 1990-talet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Fastigheten angörs med bil från Eva Rhodes gata via Odinsgatan och Stampgatan.

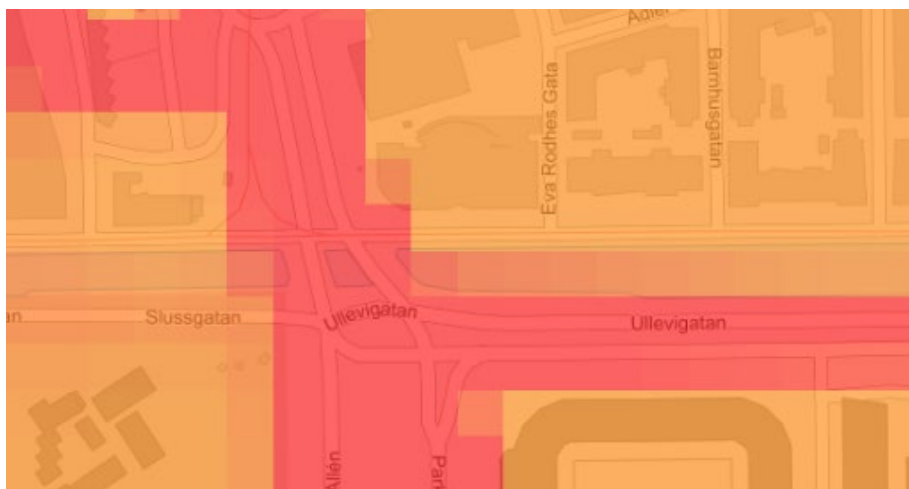
Till fastigheten finns det 84 bilplatser under mark med infart från Eva Rhodes gata. Grannfastigheten (Scandic hotell) når sin separata underjordiska parkeringsanläggning via samma infart. I övrigt finns det möjlighet till korttidsparkering på allmän plats vid Eva Rhodes gata samt Stampgatan.

Bra kollektivtrafik finns i omedelbar närhet på Åkareplatsen och Drottningtorget.

Störningar

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens beräkningar tangerar halterna av kvävedioxid miljökvalitetsnormerna vid den nuvarande byggnadens fasad mot sydväst. Det finns alltså en risk att MKN överskrids i marknivå utanför byggnaden. Det är inte troligt att en påbyggnad på höjden kommer att ge väsentligt högre halter. Visserligen kommer de tillkommande arbetande i byggnaden utsättas för ur Göteborgsperspektiv höga halter av luftföroreningar på väg till och från arbetet, men den påverkan kan ändå antas vara liten i förhållande till deras totalexponering. Platsen har mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik vilket möjliggör lägre utsläpp än många alternativa placeringar av arbetsplatserna.



Karta redovisande luftkvalité NO2 dygnsmedelvärde, källa miljöförvaltningen

Planändringens innebörd och konsekvenser



*Tidig volymsskiss av kontorsfastigheten efter påbyggnaden
Fotomontage från GAJD arkitekter.*

Planändringen innebär att befintlig kontorsbyggnad kan byggas på i en respektive två våningar med högsta tillåtna byggnadshöjd på +27 m över angivet nollplan enligt nu gällande referenssystem höjd: RH 2000. Påbyggnaden kommer att uppföras som en lätt konstruktion med ett luftigt intryck. Utöver denna tillbyggnad kan en takterrass med tillhörande hiss- och trapphusbyggnad uppföras. Omfattning av denna takterrass begränsas enligt plankartan. Slutlig utformning prövas i samband med bygglovsansökan efter att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Planändringen möjliggör samtidigt en bredare användning utöver nu tillåtna kontorsändamål. En bredare användning möjliggör att flera typer av verksamheter kan etablera sig i befintligt kontorshus. Detta bedöms som lämpligt utifrån dess centrala läge i staden med tillgång till service, god infrastruktur och kollektivtrafik. Den tillkommande användning som medges i och med planändringen är C₁, centrumverksamheter, med undantag för hotell och vandrarhem som inte tillåts.

C – centrum, är en bred användning som innefattar all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, till exempel butiker, restauranger, gym, hantverk, vårdcentral och annan typ av service.

Ändringen av detaljplanen ger en flexibilitet över tid med möjlighet till en bred variation i innehåll, vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner om blandstaden och funktionsblandning.

En mindre byggrätt för ett soprum, cykelrum eller liknande mellan befintligt kontorshus och ramp till garage skapas även i och med denna planändring. Detta sker genom att bestämmelsen om att marken inte får bebyggas (prickad mark) ersätts med korsmarkerad mark på delar av fastigheten.

Då kontorshuset ligger i anslutning till Fattighusån och före detta Barnhuset som är av riksintresse ska särskild hänsyn, beträffande utformning och färgsättning, tas till detta i bygglovskedet. I övrigt bedöms planändringen inte påverka riksintresset.

Tidplan

Samråd: första kvartalet 2020

Granskning: fjärde kvartalet 2020

Antagande: första kvartalet 2021

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

I och med att de planerade åtgärderna begränsas till C, centrum, som i dagens läge bättre svarar mot den verksamhet som finns i fastigheten idag, bedöms ändringen inte medföra några sociala konsekvenser, och ur barnperspektiv krävs inte några särskilda åtgärder i dessa frågor.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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 med mera.

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. Möjligen med undantag för byggnadens nordvästra hörn där det finns risk att miljökvalitetsnormerna överskrids i marknivå utanför byggnaden.

MKB/Behovsbedömning

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 av befintlig byggnation. 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.

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

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm
Enhetschef byggavdelningen

Torbjörn Borglin
Planarkitekt