

Ändring av detaljplan för del av 13 kvarteret Breitenfeld (vindsinredning vid Baldersgatan 2) inom stadsdelen Stampen i Göteborg

Standardförfarande



Antagandehandling
Juni 2021



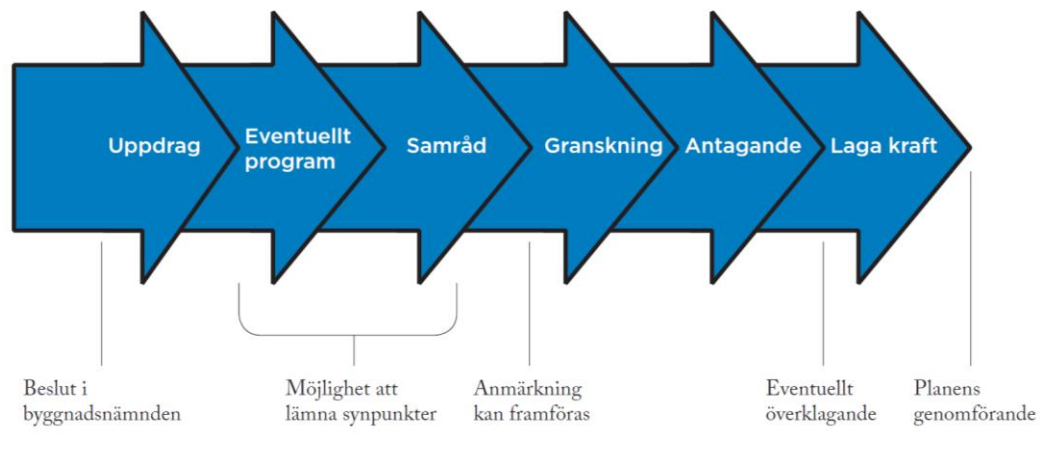
Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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

Beslut om uppdrag, samråd och granskning gavs av byggnadsnämnden 2020-11-17

Byggnadsnämnden beslutade att kommunen avser att starta detaljplan för vindsinredning vid Baldersgatan (Stampen 13:15) inom stadsdelen Stampen, preliminärt införs i startplanen för år 2020.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll övriga handlingar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Linda Bergström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 91

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2021-05-11

Aktbeteckning: 2-5575

Diarienummer SBK: 0860/20

Handläggare SBK

Linda Bergström

Tel: 031-368 17 91

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för del av 13 kvarteret Breitenfeld (vindsinredning vid Baldersgatan 2) 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
- Gällande detaljplan II-2146
- Gällande plankarta II-2146

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehåll

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Övervägande och konsekvenser</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANARBETET	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Kulturrehistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER	13
<i>Fastighetsindelning</i>	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Tillgänglighet och service</i>	16
<i>Friytor och naturmiljö</i>	17
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
GENOMFÖRANDE	18
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	19
<i>Tidplan</i>	19
<i>Genomförandetid</i>	19
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	19
<i>Nollalternativet</i>	20
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	20
<i>Miljökonsekvenser</i>	20
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	21
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	21

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål. Gällande detaljplan anger att vind får inredas endast för ekonomiändamål såsom tvättstuga, torkrum och dylikt för de i byggnaden boendes privata behov. Därmed går det inte med dagens tolkning av lagstiftningen att medge bygglov för bostäder inom vinden. Inom vinden finns idag två större lägenheter som har beviljade bygglov, dessa bygglov gavs under 1980-talet då möjlighet till dispens fanns.

Planens syfte är också att möjliggöra ett mindre tillskott om cirka 4 nya bostäder, genom att ändra de bestämmelser i gällande plan som reglerar antal våningar och begränsar inredning av vind.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen ger stöd till fortsatt användning för bostadsändamål, samt möjliggör ett mindre tillskott av bostäder. Detta möjliggörs genom ändring av gällande plan II-2146, en stadsplan från år 1936.

En del av gällande plan II-5163, en tidigare ändringsplan, upphävs inom planområdet och dess bestämmelser överförs till föreliggande detaljplaneförslag. Ändringsplanen upphävs då det skapar otydlighet att ha två ändringsplaner som överlappar varandra på en äldre stadsplan. Utanför det nu aktuella planområdet fortsätter II-5163 att gälla. Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

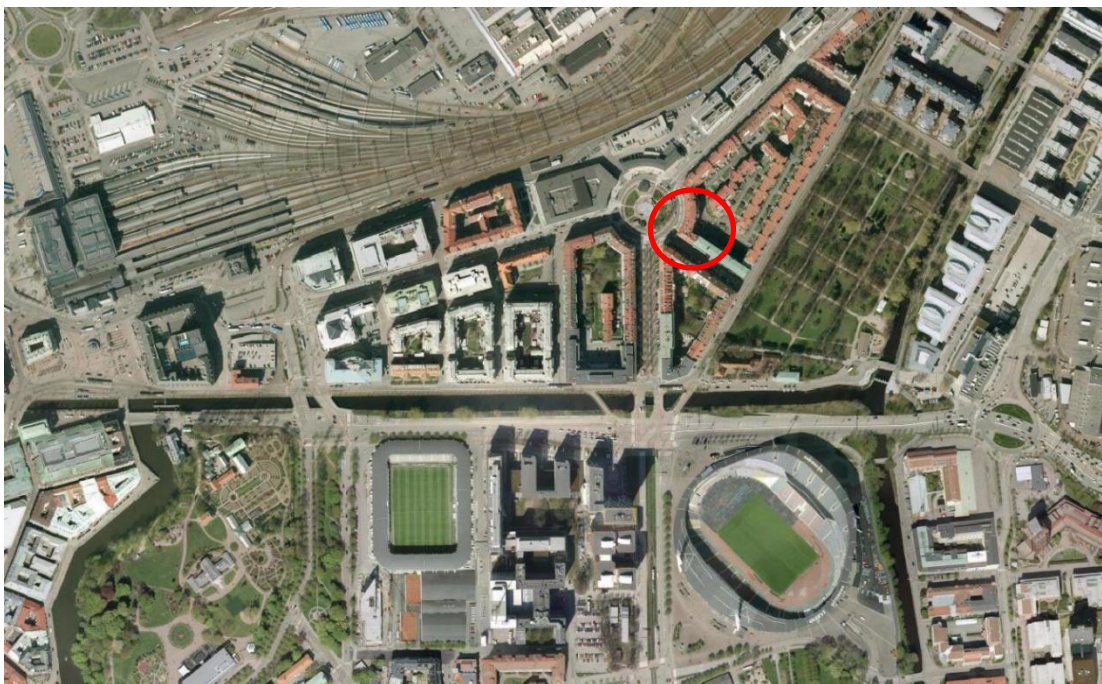
Övervägande och konsekvenser

Nollalternativet innebär att inga tillkommande bostäder inom vinden kan beviljas.

Om detaljplanen inte ändras kommer pågående användning att fortsätta, men fastighetsägaren kan inte utveckla fastigheten genom att tillskapa fler bostäder inom ett centralt läge.

Förutsättningar för planarbetet

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild, den röda markeringen visar den ungefärliga utbredningen av planområdet. Exakt utbredning framgår av tillägg till plankarta.

Planområdet är beläget vid Odinsplatsen i centrala Göteborg med adresserna Odinsplatsen 5 samt Baldersgatan 2A och 2B.

Planområdet omfattar 0,0685 hektar (685,3 kvm) och ägs av Kommanditbolag Larsen Fastighet Stampen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger användning för bebyggelse med grönska och rekreationsytor. Beskrivning: Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller följande detaljplaner

Stadsplan II-2146, som vann laga kraft år 1936.

Ändring av detaljplan II-5163, som vann laga kraft år 2012.

Gällande tomtindelning III-2228 upprättades år 1909. Planernas genomförandetid har gått ut.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Foton tagna från Odinsplatsen

Planområdet omfattar en byggnad på fastigheten Stampen 13:15 som ligger vid Odinsplatsen, i stadsdelen Centrum. Byggnaden är uppförd år 1936 i en stramt funktionalistisk stil med enkla tegelfasader och balkonger, samt ett burspråk med kopparfasad som främsta ornamentik. Byggnaden har fem våningar för bostäder, en bottenvåning avsedd för handel och en delvis inredd vind. Byggnaden är inte specifikt utpekad eller omnämnd i kommunens bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg*, byggnaden bedöms inte vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden utgör dock ett bra exempel på funktionalistisk tegelarkitektur från 1930-talet. Byggnaden vetter mot Odinsplatsen, en plats som kännetecknas av ett öppet gaturum där befintlig byggnad och omkringliggande bebyggelse utgör en fond till gaturummet.

I nära anslutning till planområdet finns det ett antal byggnader som ligger inom kommunens bevarandeprogram. Omkringliggande bostadshus har i stor utsträckning inredda vindar för bostadsändamål med takkupor, takfönster och även takterrasser ut mot Odinsplatsen.

Odinsplatsen ritades in i 1866 års utbyggnadsplan för Göteborg och har kvar samma huvudsakliga kvartersindelning. Det är en stjärnplats anlagd år 1895 och representerar sin tids stadsplaneideal med stora alléer och boulevarder strålande ut från runda stjärnplatser. Här fanns tidigt en inkörsväg till staden österifrån och med Uno Åhréns funktionalistiska stadsplan från år 1936 omdanades den till att bli en paradgata för bilismen i staden. Med Odinsplatsen som utgångspunkt, från Friggagatan i öster till Odinsgatan i väster, kom det att bli en plats präglad av funktionalismens ideal och bilens intåg. Delar av det här finns kvar i bebyggelseområdet; med funktionalistiskt utmärkande byggnader såsom Fords ”bilpalats” på Odinsgatan, men även mer diskreta exempel runt själva Odinsplatsen. Platsen har fått sin karaktär av de funktionalistiska byggnader som den omgärdas av och det är en viktig platsbildning för Göteborg, som representant för den tidiga funktionalismen.

År 2015 återinvigdes Odinsplatsen efter en omgestaltning och är idag en liten park, med olika sociala ytor.



Foto taget från gårdssidan på fastigheten Stampen 13:15. I förgrunden syns stor del av förskolan Friggagatan 3Bs skolgård.

Taket på fastigheten Stampen 13:15 är utformat som sadeltak med större takkupor inom de delar av vindsplanet som är inrett med lägenheter samt in mot gården. In mot gården är det knappt urskiljbart att takutformningen är ett sadeltak på grund av de stora takkuporna. Gällande detaljplan medger bebyggelse i sex våningar. Aktuell byggnad skulle troligen bedömas att vara minst sex våningar ut mot gatan och sju våningar in mot gården (i fotot ovan, taget från innergården, syns inte den understa våningen) i en bygglovsprövning men ytterligare takkupor kan ge ett visuellt intryck av att bygganden består av sju våningar även från gatusidan.

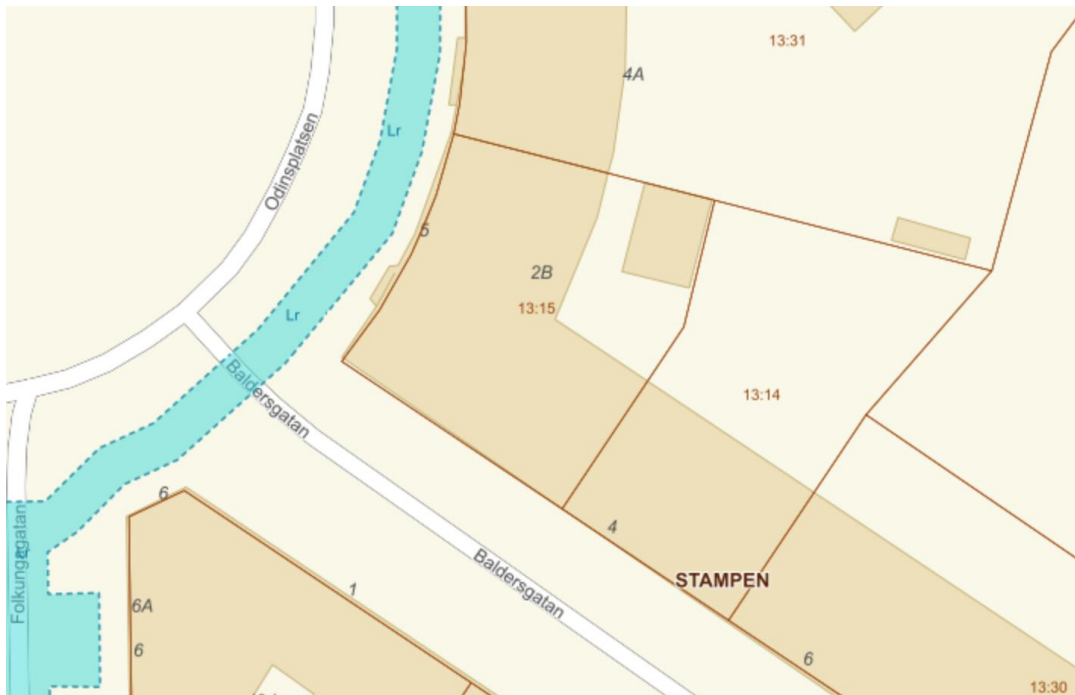


Bild ovan visar fastigheternas läge och förhållande till varandra

Byggnaden inom aktuell detaljplan är sammanbygg med en av byggnaderna på fastigheten Stampen 13:31 samt byggnaden på Stampen 13:14

Fastigheterna Stampen 13:14 samt Stampen 13:30 som ligger längst med Baldersgatan ingår i en ändring av detaljplan för att tillåta vindsinredning samt påbyggnad med en våning. Påbyggnaden på nämnda fastigheter är ännu inte utförd.

Inom vinden på fastigheten Stampen 13:15 finns idag två större bostadslägenheter samt utrymmen som nu står tomma men tidigare nyttjades som tvättstuga och förråd. Tvättstuga och förråd har flyttats till en fristående byggnad på gården. De två befintliga vindslägenheterna har giltiga bygglov från årtalen runt 1980, när möjligheten till dispenser från gällande detaljplan kunde göras.

Sociala förutsättningar

Upplåtelseformerna av bostäder i närområdet är ca 60% hyresrätter och 40% bostadsrätter. I anslutning till planområdets finns dagligvaruhandel, kontor, hotell och kommunal service.

Närmsta grönområde finns vid Odinsplatsen som idag är en liten park, med olika sociala ytor. Parken är en rekreationsplats mitt i ett område där motortrafik tidigare och i viss mån fortfarande är en barriär för tillgängliga mötesplatser utomhus.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från omgivande gator, gång- och cykelväg finns bland annat på Friggagatan och vid Odinsplatsen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats, Ullevi Norra, är belägen på Stampgatan ungefär 150m från planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses mycket god. Tillgång till kommunal omsorg och service bedöms som godtagbar. I närområdet finns ett visst utbud av förskolor och skolor. En mindre förskola finns på innergården i det aktuella kvarteret. Inom stadsdelen är det brist på parker och grönområden.

Odinsplatsen, cirka 50 meter från planområdet, har byggts om till en liten grön park för vistelse och lek. Trädgårdsföreningen ligger cirka 600 meter från området. Begravningsplatsen vid Stampgatan är en tillgång som grön lunga. Dagligvaruhandel finns bland annat på Friggagatan.

Teknik

Kommunalt VA, fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet.

Störningar

Buller

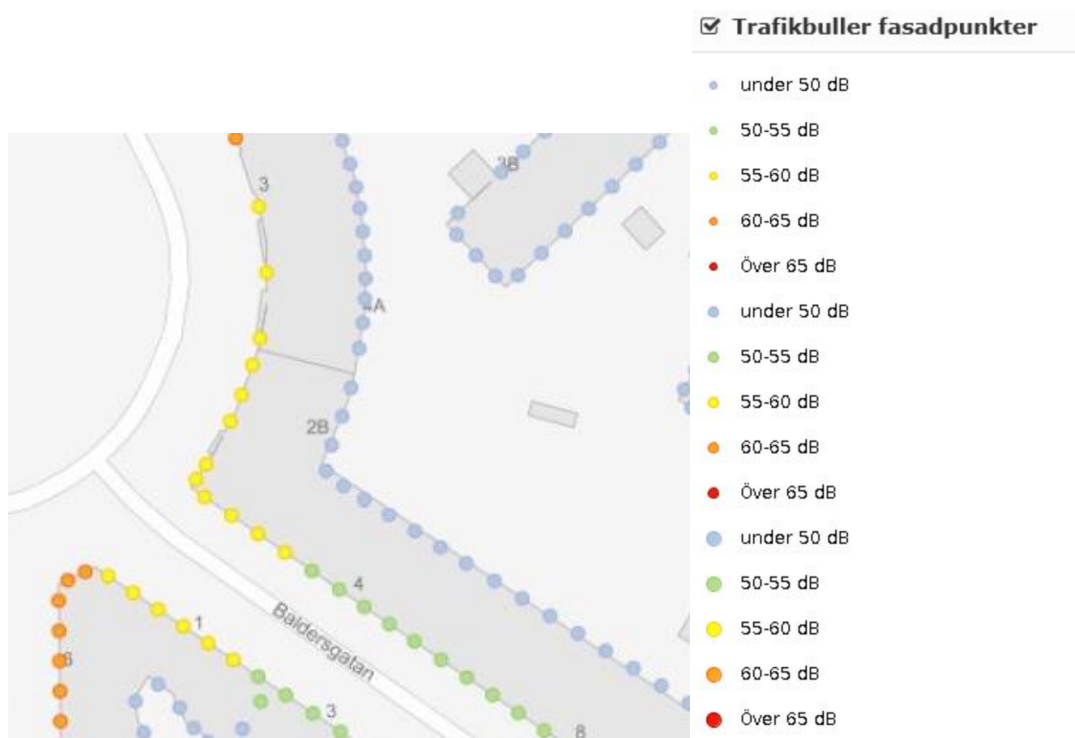
En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Bullernivån inom planområdet bedöms som godtagbar. Risken för överskridande av den ekvivalenta ljudnivån bedöms tillräckligt låg för att det ska vara möjligt att medge bygglov för tillkommande bostadslägenheter.

Fastigheten Stampen 13:15 är bullerutsatt. Miljöförvaltningens trafikdata från år 2018 visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger mellan 60-65 dB ut mot Odinsplatsen och 55-60 dB längst med Baldersgatan. Beräkningarna är gjorda 2 meter ovan mark. Ändringen av detaljplanen avser tillkommande lägenheter inom vinden.



Utsnitt ur Miljöförvaltningens bullerkartering.



Buller bedöms kunna hanteras med ljuddämpande sida mot gård för de lägenheter som blir genomgående. Fastighetsägaren önskar bygga totalt sex lägenheter. Två genomgående lägenheter där minst hälften av bostadens rum är vända mot gårdssidan samt fyra enkelsidiga smålägenheter ut mot gata. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Dubbdäckförbud råder på Friggagatan. Icke dubbade däck låter mindre än dubbdäck vilket gör att åtgärden ses som en bullerskyddsåtgärd.

Luftkvalitet

Inför planbeskedet gjorde Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen en platsbedömning av luft. Utifrån den bedömningen konstateras att inga ytterligare utredningar behövs. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att luftkvaliteten på platsen är tillräckligt för att bostäder ska kunna accepteras på platsen.

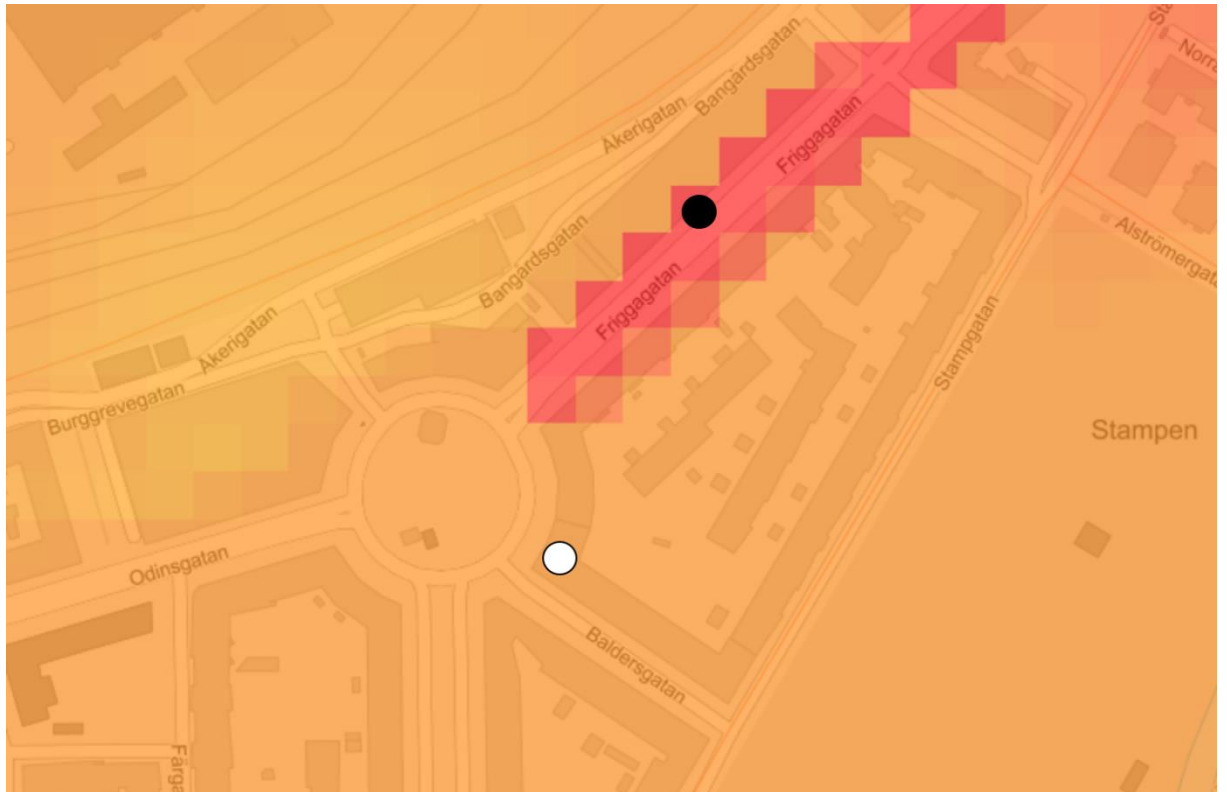
Det finns inga aktuella platsspecifika luftutredningsrapporter. Miljöförvaltningen mätte halterna av luftföroreningar på Friggagatan 2013, i gaturummet ungefär 180 meter från det aktuella planområdet. De uppmätta halterna av kvävedioxid jämförs med miljökvalitetsnormerna i tabellen nedan.

	Uppmätt halt ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Miljökvalitetsnorm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Årsmedelvärde	27,3	40
98-percentil dygn	65	60
98-percentil timme	89,1	90

Resultaten visar att miljökvalitetsnormen för 98-percentil dygn överskreds med liten marginal i gaturummet. I kartbilden nedan visas beräknade halter 2015 för 98-percentilen av kvävedioxidhalterna. Svart prick visar var mätningarna utfördes och vit prick visar planområdet. Överensstämmelsen mellan mätningar och beräkningar är

god. De beräknade halterna vid Baldersgatan 2 ligger betydligt lägre än vid mätplatsen, och under miljö kvalitetsnormerna. Den beräknade 98-percentilen för dygn är $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ att jämföra med gränsvärdet som är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Det bedöms som troligt att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras på platsen.

De uppmätta halterna av PM10 låg under gränsvärdena på Friggagatan, vilket medför att risken för överskridanden på planområdet är mycket liten.



Det konstaterades att inga ytterligare utredningar behövs

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Planbestämmelser som utgår och tillkommer i gällande detaljplan

Genom att gällande planbestämmelser avseende antal våningar och inredande av vind utgår blir det möjligt att pröva bygglov för ytterligare lägenheter i befintlig byggnad inom planområdet.



Bild t.v visar höjder på omgivande gator och byggnader. Bild t.h visar ett utsnitt ur gällande detaljplan som redovisar den byggnadshöjd som gäller för fastigheten Stampen 13:15.

Planbestämmelsen om byggnads höjd är kvar. Befintliga byggnad bedöms vara uppförd enligt gällande byggnadshöjd eller ha lägre byggnadshöjd. I den gällande detaljplanen är byggnadshöjden satt till 19,5 meter inom hela planområdet. Omgivande gator ligger på en höjd av + 2,6 meter och byggnadshöjden för byggnaden är på +21,6 meter i förhållande till referenssystemet. Byggnaden har därmed en byggnadshöjd på ca 19 meter vilket är i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Komplementbyggnader på gården har tillåtits genom detaljplan II-5163, en tidigare ändringsplan (ÄDP). En del av gällande plan II-5163 upphävs inom planområdet och dess bestämmelser överförs till föreliggande detaljplaneförslag. Anledningen till att gällande tilläggsplan upphävs och dess bestämmelser införlivas i aktuell detaljplan är att det är olämpligt och otydligt att ha två ÄDP som överlappar varandra på en äldre stadsplan. Utanför det nu aktuella planområdet fortsätter II-5163 att gälla. Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

Gällande ÄDP upphävs inom planområdet och de bestämmelser som berörde byggnation av komplementbyggnad på gården kommer att ingå i aktuellt detaljplaneförslag. Med komplementbyggnad avses exempelvis mindre teknikbyggnad, cykelförråd, miljöhus, entré till parkeringsdäck m.m.

Gällande detaljplan överensstämmer inte med verkligheten med avseende på antalet våningar och att det inom vinden finns två lägenheter. Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att inreda vinden med bostäder. För att det ska bli möjligt behöver vissa planbestämmelser utgå och vissa ändras.

Bestämmelser som utgår i detaljplan II-2146:

§ 1. Stadsplaneområdets användning

1. mom. ”med prickning betecknat område får icke bebyggas eller under markens plan för något ändamål inredas”

2 mom. Följande bestämmelsetext utgår.

”Vind får inredas endast för ekonomiändamål såsom tvättstuga, torkrum och dylikt för de i byggnaden boendes privata behov.”

§ 4. Våningsantal

Inom med VI betecknat område får byggnad uppföras med högst 6/sex/ våningar.

Planbestämmelser som tillkommer i detaljplan II-2146

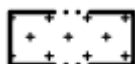
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

b₁ 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 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA

b₂ Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

b₃ Om ekvivalent ljudnivå från industribuller vid bostadens fasad är >45 dBA nattetid ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad som har en ekvivalent ljudnivå högst 40 dBA och maximal ljudnivå 55 dBA avseende industribuller samt vara ljuddämpad sida avseende trafikbuller. Bostad får ej placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå från industribuller är >50 dBA nattetid.

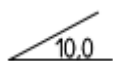
e₁ Undantag från bestämmelse om byggnadshöjd får medges för takkupor och tekniska anläggningar som hisstoppar och ventilationshuvar



Endast komplementbyggnad får placeras.



Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad i meter

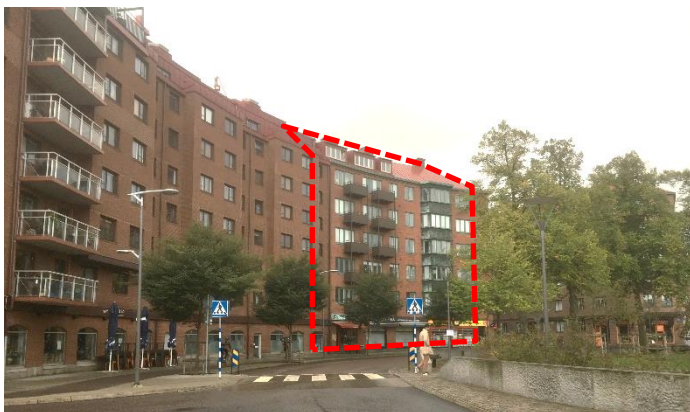


Största takvinkel för komplementbyggnad i grader

Fastighetsindelning

För planområdet gäller tomtindelning III-2228, tomtindelningen ändras inte och kommer fortsatt att gälla.

Bebyggelse



Utformning

Utformningen av byggnaden och påverkan på gestaltningen av Odinsplatsen och Baldersgatan bedöms inte påverkas negativt vid byggnation enligt förslaget.

Med tillkommande takkupor enligt fastighetsägarens ritningar är det möjligt att alla lägenheter kan utrymmas mot omgivande gator. Fastighetsägaren önskar en utformning med tillkommande takkupor samt takfönster ut mot omgivande gator, in mot gården tillkommer inga takkupor. Nedan är förslag på hur utformningen kan komma att se ut. Exakt placering, utformning etc. prövas i samband med ansökan om bygglov.



Fasad mot Odinsplatsen t.v. ursprungligt utseende, t.h. fastighetsägarens förslag på tillkommande takkupor



Fasad mot Baldersgatan

t.v. ursprungligt utseende, t.h. fastighetsägarens förslag på tillkommande takkupor

Tillgänglighet och service

Ingen utbyggnad av kommunal service eller utbyggnad av kollektivtrafiken sker till följd av ändringen av detaljplanen. Befintlig hiss når inte vindsplanet. För att säkerställa att tillgänglighetskravet uppfylls avser fastighetsägaren installera rullstolshissar från våningsplanen under vinden upp till vindsplanen.

Boverkets byggregler (BBR)

Enligt Plan och bygglagen 8 kap. ska krav på tillgänglighet uppfyllas vid ändring, när det gäller den tillbyggda delen eller ändringen. I BBR 3:513 anges att det vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar ska en tillgänglig hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. I de allmänna råden anges att om det finns hiss så får bedömningen göras i varje enskilt fall om hissen behöver dras upp till de nya lägenheterna som inreds på vinden. En vind kan inredas som övre planet av en etagelägenhet utan att några krav på tillgänglighet på vinden ställs. Enligt BBR 3:512 ska nivåskillnader till huvudentréer överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Efter ändring i plan- och bygglagen den 1 juli 2014 kan små lägenheter, med högst 35 kvadratmeter bostadsarea, byggas utan krav på tillgänglighet, när vinden inreds i en befintlig byggnad. Det finns då inget krav på tillgänglighet inom lägenheten och heller inget krav på hiss upp till vinden. Lagtexten och propositionen till lagtexten gällande vad som menas med inom befintlig byggnad är otydlig. Vid större tillbyggnader, till exempel om delar av taket höjs eller om stora takkupor byggs i samband med vindsinredningen gäller inte undantagen på tillgänglighetskraven. Då ska lägenheten vara tillgänglig och uppfylla krav som för bostäder större än 35 kvadratmeter. Om det krävs stora takkupor för att få tillräcklig rumshöjd i lägenheten finns inte förutsättningar för en vindsinredning utan tillgänglighetskrav.

Om bostadsarean är större än 35 kvadratmeter ska lägenheter vara tillgängliga och uppfylla krav enligt kapitel 3 i BBR. Om det finns hiss i huset bör den förlängas upp till vinden. Undantag från krav på hiss, kan prövas i en ansökan om det finns kulturhistoriska skäl eller omfattande byggnadstekniska hinder.

Det kan finnas synnerliga skäl att inte installera en hiss enligt Boverkets byggregler, (BFS 2011:6), 3:513. Sökande ska i så fall redovisa de synnerliga skälen. Synnerliga skäl kan till exempel vara att det inte finns plats i trapphuset med både hiss och trappa. Om hiss inte kan anordnas inom byggnaden ska placering utanför byggnaden utredas. En prövning görs då om en utvändigt hiss strider mot gällande detaljplansbestämmelser eller ej samt om en avvikelse från gällande detaljplan kan accepteras eller ej.

Vid en ändring eller ombyggnad kan det finnas skäl till avsteg med hänsyn till var-samhetskravet och förvanskningförbudet samt därutöver: - med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning. Det är upp till fastighetsägaren att redovisa skäl för avsteg. Byggnadsnämnden gör därefter en bedömning om skälen kan motivera avsteg.

Friytor och naturmiljö

Närmsta lekplats finns cirka 400 meter nordöst om planområdet vid Väderilsgatan. Lekplatsen är förhållandevis liten och som komplement bör det finnas möjlighet till lek även på innergården, inom kvartersmark. Fastighetsägaren har skapat en mötesplats ovanpå den komplementbyggnad som finns på gården som är till för utevistelse och lek.

Fastighetsägaren ansökte om och fick beviljat år 2017 ett bygglov för att omdisponera tvättstuga och vindsförråd till en komplementbyggnad på gården där det tidigare funnits ett skjul för hushållsavfall och cyklar som stod utomhus. Ansökan om bygglov avsåg även att tillskapa ett tralldäck ovanpå komplementbyggnaden där möjlighet till utevistelse och lek skapas. Ingen naturmiljö tas i anspråk till följd av planändringen.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär att befintlig vind kan kompletteras med smålägenheter till exempel studenter, generationsboende eller för unga som söker en första bostad i ett centralt läge med god tillgång till kommunal service och kommunikationer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att inga kommunala vattenledningar behöver byggas ut då planförslaget endast möjliggör ett fåtal tillkommande lägenheter. In-för byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Avfall

Tillkommande lägenheters hushållsavfall bedöms inte generera någon ytterligare yta för avfallshantering eller sophämtning. Närmsta återvinningsstation ligger vid Burg-grevegatan 35, ca 150 meter nordväst om planområdet.

Genomförande

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planområdet omfattar enbart privatägd kvartersmark, omkringliggande gator är sedan tidigare utbyggda och planlagda som allmänplatsmark. Ingen utbyggnad av det befintliga gatunätet kommer att ske till följd av ändringen av detaljplanen. Det finns ingen utpekad uppställningsplats för räddningstjänstens fordon idag inom aktuell fastighet. I händelse av brand nyttjas omkringliggande gator till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Närmsta brandstation är Gårda brandstation som ligger ca 400 meter sydöst om planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten till planområdet är under 10 minuter.

Parkering / cykelparkering

Planområdet ligger i zon A i Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg. Normalspannet för ny bebyggelse inom zon A är 0,2-0,5 bilplatser per lägenheter. Tillkommande parkeringar hamnar därför på 0,8-2 tillkommande bilplatser. Planförslaget innebär att nya lägenheter kan tillskapas inom ett område med god tillgång till kommunal service och kollektivtrafik.

Vid komplettering av befintlig bebyggelse finns möjlighet till undantag från att göra en mobilitets- och parkeringsutredning. Planarbetet bedöms vara av den karaktär att ett undantag kan göras, då planförslaget uppfyller samtliga kriterier för undantag.

Kriterier för undantag

- Fastigheten ligger i direkt närhet till god kollektivtrafik, bra cykelinfrastruktur, närbelägen service och andra urbana verksamheter
- Fastigheten ligger inom område A: Innerstaden inklusive Älvstaden, den utvidgade innerstaden eller någon av de utpekade strategiska knutpunkterna.
- Ny parkering inom eller i närheten av fastigheten medför negativ påverkan på friytor eller försämrar gårdsmiljöer.
- Projektet utgör komplettering av befintlig bebyggelse inom befintliga strukturer t.ex. på-, till- eller ombyggnad av befintliga hus eller ”infill” mellan befintliga byggnader.
- Projektet omfattar maximalt 30 lägenheter eller 3000 m² BTA för bostäder och/eller 1000 BTA för verksamheter/lokalyta.
- Byggherren åtar sig att tillhandahålla ett baspaket med mobilitetsåtgärder

Undantaget innebär att den tillkommande bebyggelsen ges parkeringstal noll (för bil) utan särskild mobilitets- och parkeringsutredning. I dessa fall är det särskilt angeläget att säkerställa tillräckligt utrymme finns för cykelparkering.

För att undantaget på mobilitets- och parkeringsutredning ska vara tillämpligt ska fastighetsägaren teckna avtal med Trafikkontoret. Detta ska ske senast i samband med ansökan om bygglov.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. I samband med att bygglov provas för nya bostäder behöver det i bygglovet säkerställas att ljudnivån inomhus uppfyller Boverkets byggregler avseende ljudkrav.

Luftkvalitet

En platsbedömning avseende luftkvaliteten är gjord och miljöförvaltningen finner inte att det behöver göras några fler utredningar.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god och närmsta hållplats, Ullevi Norra vid Stampgatan, ligger cirka 150 meter söder om planområdet. I fastighetens direkta närhet, vid Odinsplatsen, finns en cykelbana.

Friytor och naturmiljö

Ingen utbyggnad av lek, park och rekreationsytor kommer att ske och ingen naturmiljö tas i anspråk till följd av detaljplaneförslaget.

Tidplan

Samråd: första kvartalet 2021

Granskning: andra kvartalet 2021

Antagande: andra kvartalet 2021

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

Genomförandetid

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.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser för fastighetsägaren som får möjlighet att utveckla fastigheten. Detaljplanen bedöms innebära inga eller små negativa konsekvenser för omkringsliggande fastigheter. Innergården, där det bland annat finns en lekplats och utemiljö för en förskola, bedöms inte påverkas av ytterligare skuggning till följd av planändringen. 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. Sammantaget så bedöms fastighetsägaren intressen och måluppfyllnaden för staden uppväga de begränsade negativa konsekvenserna för grannfastigheter, boende, barn och stadsbild.

Nollalternativet

Om planen inte ändras kommer pågående användning att fortgå, men fastighetsägaren kan inte utveckla fastigheterna genom att tillskapa fler bostäder inom vindsplanet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planändringen kan medföra en mindre ökning av smålägenheter i ett område där flertalet vindar redan tagits i anspråk för bostadsändamål. Det bedöms därav inte nödvändigt att genomföra någon barn- eller socialkonsekvensanalys. Påverkan och förändringarna på de sociala förutsättningarna och barns förutsättningar inom planområdet bedöms som små.

Miljökonsekvenser

Förtätning i den centrala staden innebär att fler människor har möjlighet att bo i ett kollektivtrafikhärla läge, vilket kan innebära minskad klimatpåverkan.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen provats 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden tog beslut i frågan om betydande miljöpåverkan 2020-11-17. Byggnadsnämndens beslut är att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplane-förslaget medger endast en mindre komplettering av bostäder inom befintlig 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.

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

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2020-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser. Då ingen ytterligare yta tas i anspråk för bebyggelse bedöms förändringen inte vara negativ för miljön. Ändringen avser enbart förändringar av användningen av befintlig bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får inga investeringskostnader till följd av planförslaget. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm
Enhetschef byggavdelningen

Linda Bergström
Planhandläggare