

BETECKNINGAR

--- Egenskapsgräns

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Underliggande detaljplan akt nr 1677 gäller jämsides med denna ändring med undantag av nedan upphävd bestämmelse.

1. UTFORMNING

- v₁ Vind får inredas under förutsättning att lägenhetsförråd-och tvättstuga anordnas inom fastigheten.
- v₂ Utöver tillåtna byggnadshöjder och våningsantal får takkupor anordnas.
- v₃ Utöver tillåtna byggnadshöjder och våningsantal får takvåning anordnas

2. VARSAMHET

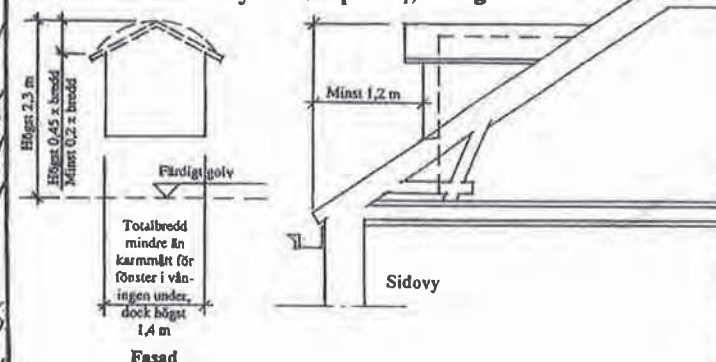
Befintlig byggnads karaktärsdrag skall beaktas. Ändring eller tillbyggnad skall utföras med beaktande av byggnadens karaktär och anpassning till omgivningen, se planbeskrivning.

Takkupor skall harmoniera med byggnadens och taklandskapets karaktär, deras material skall anpassas till byggnadskaraktären och får ej innebära att utförandet dominerar eller kommer i konflikt med byggnadsstilen, se planbeskrivning. Takkupor skall utföras med tak och fasad i bandfalsad plåt. Plåten skall vara rödmålad alternativt kopparplåt. Mot gata skall takmaterial vara rött lertegel.

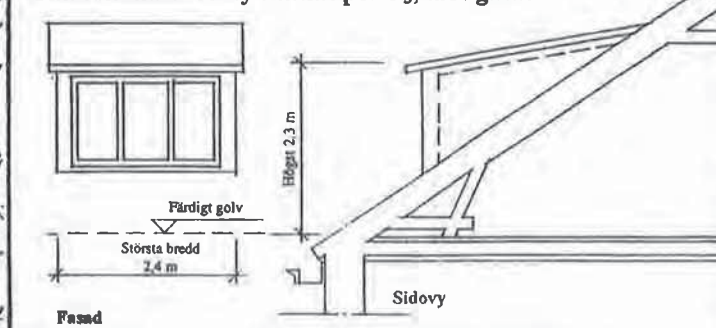
Takkupor mot gata placeras med hänsyn till den underliggande fasadens komposition. Antalet kupor skall vara färre än underliggande fasads fönsteraxlar. Avstånd mellan kupor minst 1,5 m.

- k₁ Nya takkupor medges som i form, antal och storlek anpassas till husets arkitektur.
- k₂ Takfönster får inte anordnas mot gata.
- k₃ Nya takkupor medges som i form, antal och storlek anpassas till husets arkitektur. Kupor skall vara enkelfalkkupor.
- k₄ Nya takkupor lika k₃ dock får två takkupor, placerade ovanför dubbel balkonger mot gata vara 2,8 m breda. Balkonger som ligger under den del där taket bryter skall inte ha kupor.
- k₅ Indragen takvåning

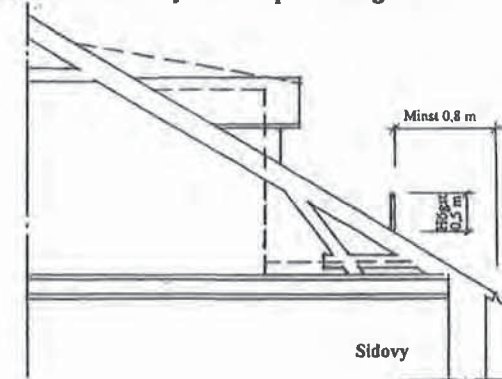
Tillåtna mått för nya takkupor k₁, mot gata:



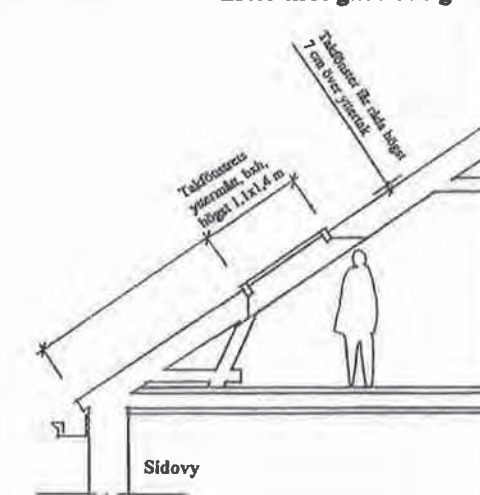
Tillåtna mått för nya takkupor k₃, mot gata:



Tillåtna mått för nya takkupor mot gård:



Tillåtna mått för takfönster mot gata och gård:



3. ANNAN ÄNDRING ÄN TILLBYGGNAD

- o₁ Hiss behöver inte anordnas till inredd vind.

4. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Planområdet överensstämmer med underliggande plan 1677. Vid beräkning av byggnadshöjd och våningsantal skall befintliga takkupor inte medräknas.

- a₁ Bygglov krävs vid yttre underhåll.

5. UPPHÄVD BESTÄMMELSE

Genom detta tillägg upphävs följande bestämmelse: §6 Vind får inredas endast för hushållsändamål såsom tvättstuga, torkrum o.d. för de i byggnaden boendes privata behov.

PLANHANDLING

- tillägg till plankarta med bestämmelser

BESLUT

- BN antagande 2001-08-21
- Laga kraft 2001-09-21

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförande beskrivning underliggande detaljplan 1677 gäller jämsides med denna ändring

Tilläggsplanen är upprättad enligt PBL5:28, enkelt planförfarande.

Ändring av detaljplan för 19:e kv Lilla Bält i Stampen i Göteborg

Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt centrum, 2001-06-05

Eva Carljford Mattsson, Distriktschef
Kenneth Fohden, Planarkitekt
Kerstin Säfblad, Arkitektkontoret Vallgatan AB

FIIaa4622

Ändring av detaljplan (stadsplanebestämmelserna) för 19:e kv Lilla Bält i Stampen i Göteborg.

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAGSHANDLINGAR

Förslagshandlingar består av planhandlingar:

- Plankarta och bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

samt övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets

underliggande detaljplan akt nr 1676 gäller jämsides med denna ändring och redovisas med:

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning

Antagen av KF/BN den 2/18 2001 § 472 / AC Logo kroft den 2/19 2001. <i>1-EB</i>

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget innebär en ändring av gällande plan genom att tillägg görs som gör det möjligt att inreda vindar för bostadsändamål. Inredning av vind får ske under förutsättning att takkupor och takfönster utformas så att husens exteriör och de kulturhistoriska värdena beaktas. Vidare ska utrymme för erforderliga bostadskomplement såsom förråd och tvättstuga anordnas inom fastigheten. Ändringar skall utföras varsamt och byggnadens särdrag och värden tas till vara. Det innebär att nybyggnadskrav inte behöver ställas på nya kupor. Varsamhetsbestämmelser införs.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Förslag

Tillägget innebär att

- vindar kan inredas för bostäder, under förutsättning att tillägg av takkupor och takfönster inte skadar husets kulturhistoriska värde och att förrådsutrymme kan ersättas inom fastigheten.
- varsamhetsbestämmelser införs för kvarteret som helhet.
- inredning av vind medför inte hisskrav.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom kvarteret har olika privata ägare eller är bostadsrättsföreningar.

Översiktsplan

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan, som anger bibehållen markanvändning och blandad stadsbebyggelse. I planen sägs att attraktiva centrala lägen i Göteborg kan förtätas.

I översiktsplanens riktlinjer står att "I hus med 4 eller fler våningsplan ska hiss, även vid separat vindsinredning, installeras till minst högsta våningsplan under inredd vind". Krav på tillgänglighet till vind föreligger inte.

Vidare anges i översiktsplanen att "avsteg får tas från kravet (på hiss) för att inte förvanska byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig

synpunkt" eller om kravet för hissinstallationer är uppenbart oskäligen i förhållande till de åtgärder som görs i övrigt". Samtliga fastigheter har hiss men det är minst 1-2 trappsteg fram till hiss från gatan och det krävs i de flesta fastigheterna stora ingrepp med nya trappor till källare och våning en trappa i fastigheterna för att handikappanpassa entréerna. Hissarna är i ett flertal fastigheter för små för att uppfylla handikappkraven. Ska hissarna göras större innebär det att så gott som samtliga lägenheter inom kvarteret berörs. Krävs full handikappanpassning inom husen bedöms detta i de flesta fall som omöjligt med hänsyn till de stora ingrepp som krävs och som i vissa fall är omöjliga och de därmed följande kostnaderna är oskäligen i förhållande till de åtgärder som görs i övrigt.

En sammanfattning av detaljplanen är att förslaget till ändring av detaljplanen realiserar översiktsplanens intentioner att förtäta centrala lägen.

Planförhållanden

Gällande stadsplan upprättades i början av 1930-talet av stadsarkitekten Uno Åhrén. Husen inom kvarteret byggdes innan stadsplanen upprättades. Gällande plan anger bostäder, utom i den första våningen som ska anordnas för "affärsändamål, garage eller dylikt". Första våningen kan efter byggnadsnämndens prövning även innehålla bostäder. Vind får enligt planen "inredas endast för hushållsändamål såsom tvättstuga, torkrum o.d. för de i byggnaden boendes privata behov".

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I Göteborg, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 1, Ett program för bevarande sägs om Kv 19 Lilla Bält, Garverigatan mm:

"Kvarteret är ett "storgårdskvarter" uppfört i huvudsak 1910-20. Byggnaderna är av sten med fasader av rött tegel. Kvarteret är relativt välbevarat och har betydelse för miljön vid "Gullbergsbrohemmet". Det är upptaget som värdefullt i "underlag för Energiplanen" 1980".

Hörnhuset Friggagatan / Ranängsgatan ligger i foden på Friggagatan, sett från Odinsplatsen. Huset har en intakt fasad med pilastrar i hörnen. Fasaden mot gatan saknar takkupor. Mot gården är det ett par mindre kupor. Huset har oinredd vind. Huset i hörnet Friggagatan / Garverigatan (fastigheten 19:19) har väl exponerade tak mot Gullbergsbrohemmet, Olskroksmotet och Friggagatan. Huset har två takkupor mot gatan och inredd vind.



Hörnet Agatan garverigatan

Ombyggnader har genomförts i flertalet av husen under senare delen av 1970-talet fram till mitten av 80-talet. I ett flertal fastigheter har de ursprungliga fönstren byts ut mot nya fönster i instickskarmar (nytt fönster som sticks in i befintlig karm) och utan den ursprungliga mittposten. Vidare har det tillkommit inredningar på vindar i flertalet fastigheter med takkupor mot både gård och gata. Takkupornas utseende varierar mycket. Det finns exempel på balkonger och kupor som är 3-4 m långa. Det senast uppförda huset i kvarteret (19:21) är ett kontorshus uppfört i mitten av 1970-talet.

Samtliga hus i kvarteret har fasader i rött tegel mot gatan och ett par av husen har ljusa putsade gårdsfasader. Mot Ågatan och en del av Garverigatan är det förträdgårdar som till stora delar används som parkeringsplatser. På gården finns ett flertal större träd som ger skugga.

Service

Inom området finns detaljhandel och annan service som riktar sig till boende och arbetande inom närområdet men i en del fall till kunder från hela Göteborg.

TILLÄGG TILL DETALJPLAN

Bostäder och inredning av vindar

Tillägget till detaljplan innebär att vindarna får inredas för bostadsändamål. Ändring av byggnad och förgårdsmark skall utföras varsamt, så att särdragen beaktas och värden tas tillvara. Nybyggnadskrav enl. BBR och BKR kan inte ställas på nya takkupor. Projektering av förändringar kräver att arbetet utförs med kunskap om kvarterets och husens kvaliteter och möjligheter och att förändringar redovisas i både helhet och detalj. Stor hänsyn ska tas till kvarterets och husens arkitektoniska kvaliteter vilket innebär att man ska vara varsam med både gatu- och gårdsfasader. Inredning av vindar får inte utföras så att takkupor och takfönster dominerar taken. Solbelysta ytor på gårdarna ska finnas kvar. Förråd skall finnas i befintliga hus. Gårdarna får inte bebyggas med förråd. Förgårdarnas ursprungliga utformning skall värnas. Ursprungliga takkupor skall bevaras där det bedöms som möjligt utifrån möjlighet att ordna utrymning av lägenheter.

Varsamhetsbestämmelser

Befintlig byggnad och mark

Som framgår ovan är byggnaderna och kvarteret kulturhistoriskt värdefulla. Vid framtida underhåll och förändringar skall byggnadernas och områdets särdrag beaktas. Dekorativa element i murningen såsom pilastrar, fönsteromfattningar, rusticerade sockelvåningar, balkongräcken av smide, takgesims är viktigt att hantera varsamt. Skyltsättning i kvarteret ska vara återhållsam och placeras i direkt anslutning till berörd verksamhet. Fönster och portar skall vid ändring ha samma indelning, placering, utformning och material som ursprungligen.

Varsamhetsbestämmelser införs för kvarteret, förträdgårdarna och husen. Ändringar skall utföras varsamt.

Vindsinredning

Takfönster mot gata tillåts endast i lägen där takytan inte är särskilt påtaglig i gaturummet. Takfönster mot gård tillåts.

Utformning av nya takkupor ska stämma överens med husens formspråk. Takkuporna ska vara smäckra vilket innebär att isoleringen skall vara tunn. Anslutningsdetaljer skall vara minimala. Avståndet mellan takkupa/takfönster och byggnadens taksprång ska vara så stort som möjligt och i samma material som hustaket.

Färgsättning av takkupor och takfönster ska stämma överens med ursprunglig färgsättning. De flesta taken har rött lertegel i original och takkupor, takluckor och skorstenar är plåtklädda och röda men även kopparplåt förekommer. Skall taket läggas om skall liknande takmaterial som det var ursprungliga användas.

Samtidigt som lägenheter eller tilläggsrum skall få in tillräckligt med dagsljus, får takkuporna inte bli så många och klumpiga att de dominerar taklandskapet. Vidare skall

erforderligt antal brandutrymningsvägar finnas. Det innebär antingen två olika trapphus som båda nås från lägenheten alternativt utrymning genom takkupa från gata. I vissa lägen är det olämpligt med utrymning via fönster mot gata eftersom plattform framför fönster kommer att vara väl synlig och kan ge ett förfulande och klumpigt utseende. För bygglov kan därför särskilda ritningar och illustrationer komma att begäras för att detta skall gå att bedöma.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Tillgänglighet

Samtliga hus har hiss, men hissen nås i många fall via trappa i det första planet. Husen i området har stort kulturhistoriskt värde och de flesta har planlösningar som i många fall skulle påverkas negativt av nya hissinstallationer. Planen innebär därför att hiss inte behöver anordnas till inredd vind.

Trafik

Stampen har goda kollektiva kommunikationer och cykelvägar och ökningen av biltrafiken pga tillkommande vindslägenheter bedöms som marginell.

Parkering

Inga nya parkeringsplatser tillskapas med hänsyn till det centrala läget.

Kollektivtrafik

Stampen trafikeras av spårvagnslinjerna 1 och 8 och av ett flertal bussar.

Teknisk försörjning

Ledningsnäten är utbyggda i området.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Eftersom förslaget innebär tillskott av bostäder i ett centralt läge utan att ytterligare parkeringsplatser tillskapas, bedöms att planen inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt Miljöbalken (MB) överskrids. Stadsbyggnadskontoret anser att denna plan inte innebär betydande inverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Störningar

Bostadskvarteret är omgivet av gator där biltrafik är tillåten och utefter Friggagatan är det spår bunden trafik. Bullernivån utomhus uppgår uppskattningsvis till ca 65 dBA och normalt får trafikbullernivån utomhus inte överstiga 55 dBA (ekv). Kommunens riktvärde för buller och avgaser kan innebära att sovrum vid bullerstörda gator i huvudsak orienteras mot gården. Inredning av vindar kräver bullerdämpande åtgärder.

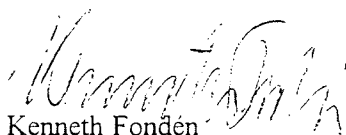
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.


STADSBYGGNADSKONTORET



Eva Carlford-Mattsson
Distriktschef



Kenneth Fondén
Planarkitekt, Sbk



Kerstin Säfblad
Arkitektkontoret
Vallgatan AB

GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR
Distrikt Centrum

2001-06-05

FK
Lars Johansson

SBK:
Kenneth Fondén

Antagen av KF/BN den 21/8 20 01
§ 472 / AC
Laga kraft den 21/9 20 01. 1/88

Arkitektkontoret Vallgatan AB
Kerstin Säfblad

Dnr FK
Dnr SBK 772/98

Tillägg till detaljplan för

19:e kv Lilla Bält i Göteborg

inom stadsdelen Stampen, SDN Centrum

GENOMFÖRANDE BESKRIVNING

SYFTE

Detaljplanen syftar till att det ska vara möjligt att bygga vindslägenheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Följande tidplan gäller för detaljplaneändringen:

Samråd nov. 00
Antagande juni 01
Laga kraft juli 01

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandets utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

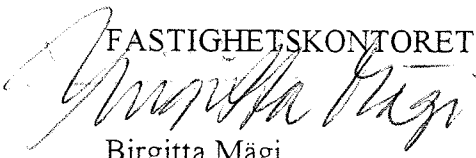
Tillägget till detaljplanen föranleder ingen ändring av nuvarande fastighetsindelning.

EKONOMISKA FRÅGOR

I planen betonas 3 kap 10§ PBL, som avser att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Planen innebär inte någon inskränkning i nuvarande användning och därmed kan inga ersättningsanspråk ställas från fastighetsägarna

Planförslaget medför inte något ekonomiskt åtagande för kommunen.

FASTIGHETSKONTORET



Birgitta Mägi
E.f. Avdelningschef

STADSBYGGNADSKONTORET



Eva Carlford-Mattsson
Distriktschef