

Ändringar inför ny granskning

Utfärdat: 2026-06-01

Diarienummer: SBF-2023-01832

Elena Eckhardt

Telefon: 031-368 16 48

E-post: elena.eckhardt@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt**Ändringar inför ny granskning (granskning 2)****Handläggning****Samråd, granskning och antagande**

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av byggnadsnämnden genomfört samråd och granskning av detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget var på samråd under tiden 5 april - 10 maj 2017 och för granskning under tiden 15 januari – 5 februari 2020. Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (1) biläggs till detta dokument. I dessa finns även bifogade listor över samråds-/granskningskretsen samt länsstyrelsen samrådsyttrande och granskningsyttrande bifogade. Under samråds- och granskningstiden har planförslaget varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret samt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 2020-05-26.

Antagandebeslutet överklagas och detaljplanen upphävs

Byggnadsnämndens antagandebeslut överklagades av tre fastighetsägare till Mark- och miljödomstolen (MMD). MMD beslutade 2021-06-11 att avslå överklagandena från ägarna till två angränsande bostadsfastigheter. Ett överklagande, från en ägare till en bostadsfastighet ca 150 meter från planområdet avvisades, då fastigheten inte ansågs inte vara berörd.

MMD:s beslut överklagades vidare av ägarna till de två angränsande bostadsfastigheterna till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). MÖD beslutade 2022-06-20 att upphäva byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. MÖD fastslog att planen innebär en betydande olägenhet för en av de klagande fastigheterna och att det allmänna intresset av att bebygga området enligt detaljplanen inte överväger det.

Ny granskning (Granskning 2)

Planförslaget har därefter reviderats och sänds nu ut på ny granskning (Granskning 2).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0604/12 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-01832.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolens domslut

Mark- och miljödomstolens (MMD) beslut 2021-06-11 att avslå överklagandena från ägarna till två angränsande bostadsfastigheter överklagades vidare till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). De klagande anförde i huvudsak att planförslaget kommer att innebära betydande olägenhet med insyn in i bostad och i trädgård samt genom försämrad utblick.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) beslutade 2022-06-20 att upphäva byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Mål nr P 7246-21.

Domslutet från MÖD sammanfattas nedan.

Domstolen bedömde att planförslaget innebär betydande olägenhet för fastigheten Krokslätt 101:9. Olägenheten för denna fastighet bedömdes överväga det allmänna intresset av att bebygga området varför planen upphävdes. Avståndet mellan bostadshuset och den upphävda detaljplanens byggrätt för ett nytt 5-våningshus är 8-10 meter. Bostadshuset har entré och flera fönster på fasaden som är vänd mot den nya bygggrätten. Det innebär en påtaglig insyn i en stor del av bostadshuset, till sovrum och kök och även till större delen av trädgården. Det blir insyn från ett flertal lägenhetsfönster och balkonger. Befintlig växtlighet förhindrar inte detta på något avgörande sätt. Utblicken från bostadsfastigheten försämras påtagligt och det finns risk att fastigheten upplevs mer instängd.

För fastigheten Krokslätt 101:2 bedömde domstolen att insynen i huset blir begränsad. Planförslaget kommer dock att utgöra en olägenhet i och med att det blir insyn i en stor del av trädgården och att utblicken från fastigheten försämras. Olägenheten bedömdes inte som betydande med hänsyn till vad som kan förväntas av det relativt centrala läget i Göteborg samt områdets karaktär.

Domstolen bedömde att det inte finns skäl att upphäva detaljplanen i frågan om dess förenlighet med översiktsplanen och närliggande riksintresse samt vad gäller säkerhetsfrågor och frågorna om adress och angöring till fastigheten Krokslätt 101:9. Inte heller anser domstolen att underlaget för detaljplanen är bristfälligt på så sätt att det finns skäl att upphäva detaljplanen av denna anledning.

Ändringar i detaljplaneförslaget

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå ut på en ny granskning (Granskning 2).

Ändringar till följd av domslut

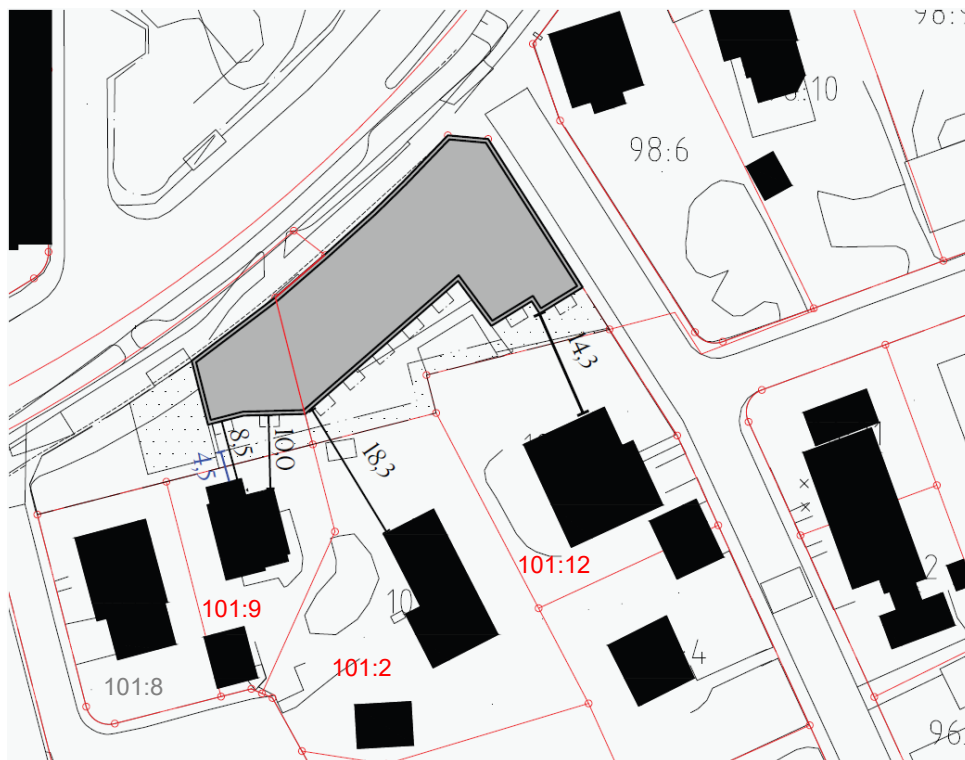
Utifrån domskälen har föreslagen byggnadsvolym ändrats för att minska negativ påverkan för näraliggande bostadshus avseende insyn och försämrad utblick.

Föreslaget flerbostadshus har kortats med sju meter för att öka avståndet till närmaste villa på Krokslätt 101:9. I tidigare planförslag hade flerbostadshuset en delvis parallell fasad på 8,5 meters avstånd till villans norrfasad och dominerade därför vyn från norrfasadens fönster. I det nya granskningsförslaget är närmaste avstånd 12 meter mellan byggnadernas hushörn. Fasaden är dessutom i en annan vinkel i förhållande till villan som i större grad öppnar upp vyn/utblicken från villans norra fasad och ger en ökad känsla rymd mellan byggnaderna. Upplevelsen av instängdhet bedöms därmed minska.

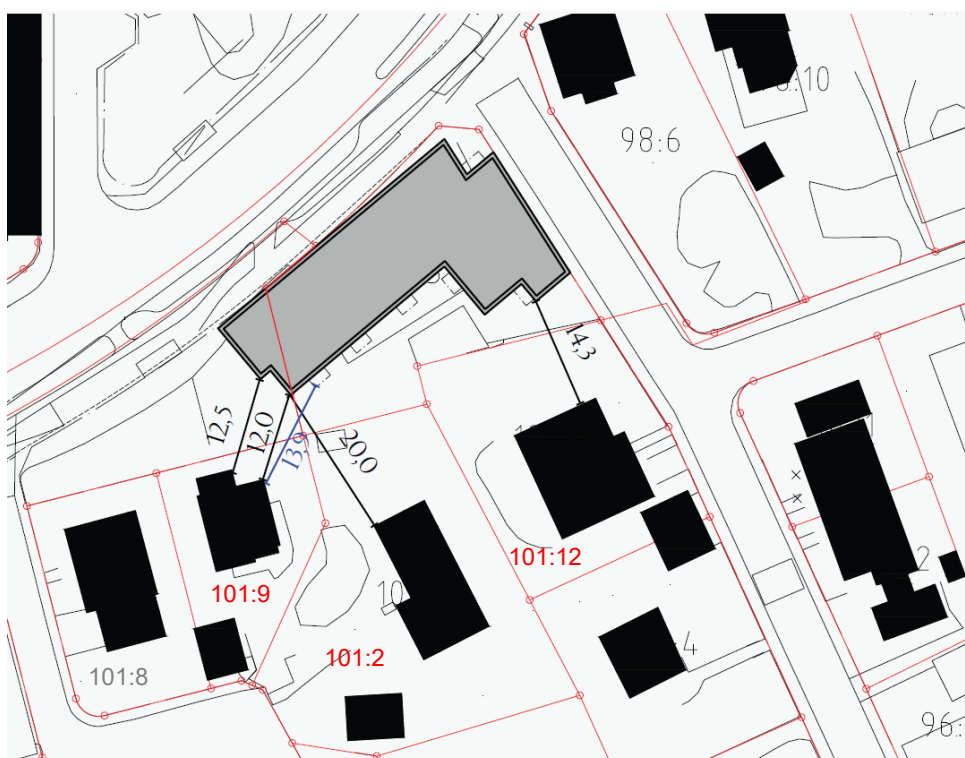
Därutöver regleras placeringen av balkonger. Balkonger tillåts inte på flerbostadshusets västra gavelfasad samt tre meter in från södra fasadens västra hörn, vilka är de fasadavsnitt som ligger närmast mot Krokslätt 101:9. För övriga fasadavsnitt mot söder och väster tillåts balkonger att kraga ut max 1,5 meter. Närmaste avstånd mellan

balkonger och bostadshuset på Krokslätt 101:9 är 14 meter. För bostadshuset på Krokslätt 1:102 är motsvarande avstånd 18,5 meter. För gaveln mot sydöst tillåts balkonger endast vid preciserat läge i ett indraget hushörn. Närmaste avstånd mellan dessa balkonger och bostadshuset på Krokslätt 101:12 är cirka 14 meter.

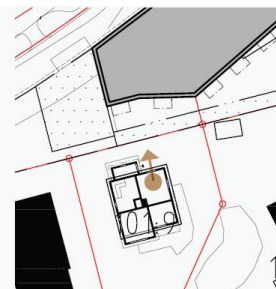
Bilderna nedan visar att förändrade avstånd och placering mellan upphävt och nytt planförlägg ger en positiv skillnad avseende insyn till/utblick från bostadshuset på Krokslätt 101:9.



*Byggrätt i upphävd
detaljplan 2022*



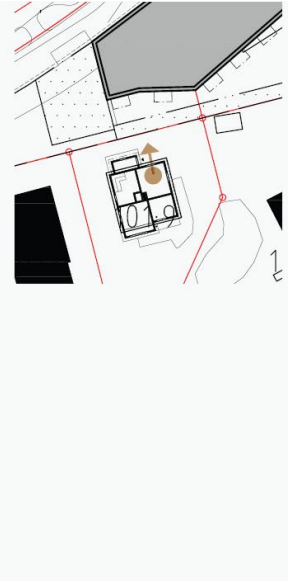
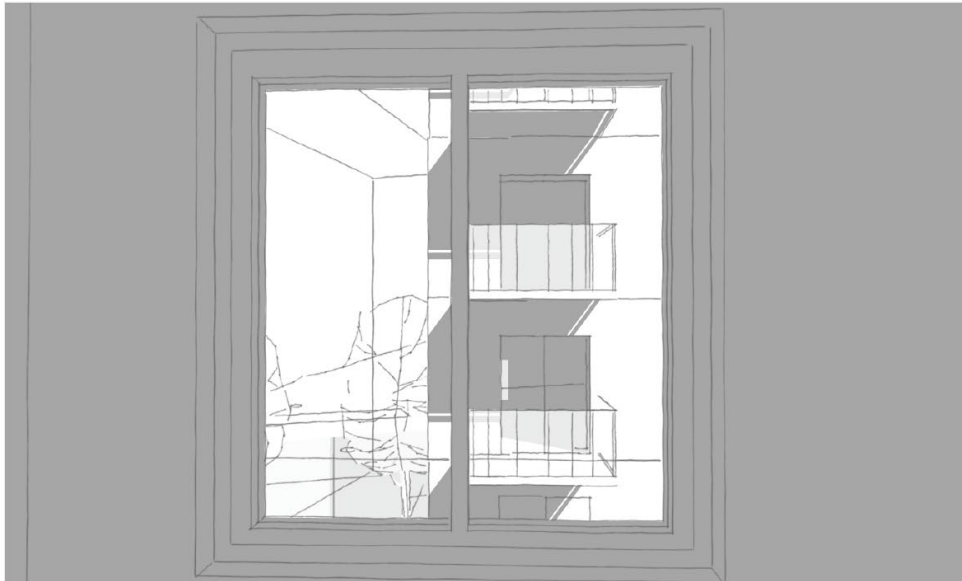
Nytt planförlägg



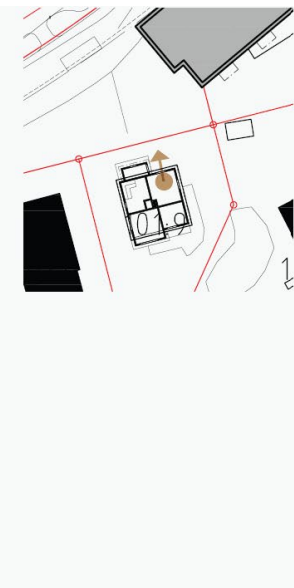
Upphävd detaljplan 2022 Utblick från kök vån 1 i bostad på Krokslätt 101:9.



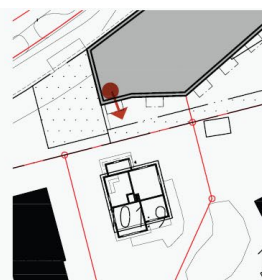
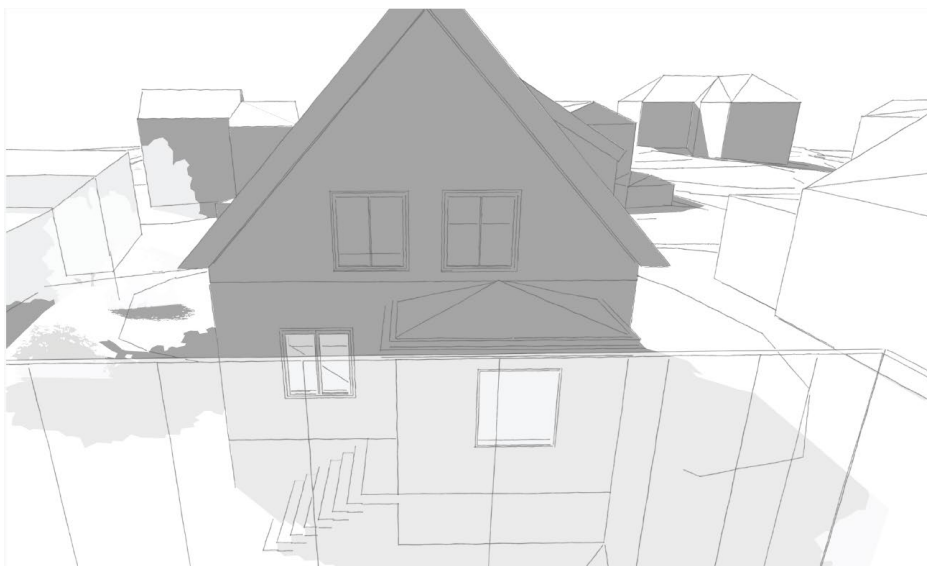
Nytt planförslag Utblick från kök vån 1 i bostad på Krokslätt 101:9.



Upphävd detaljplan 2022 *Utblick från rum på vån 2 i bostad på Krokslätt 101:9.*

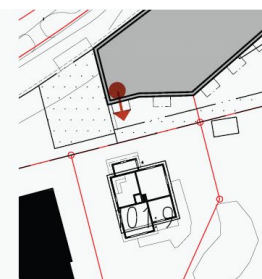
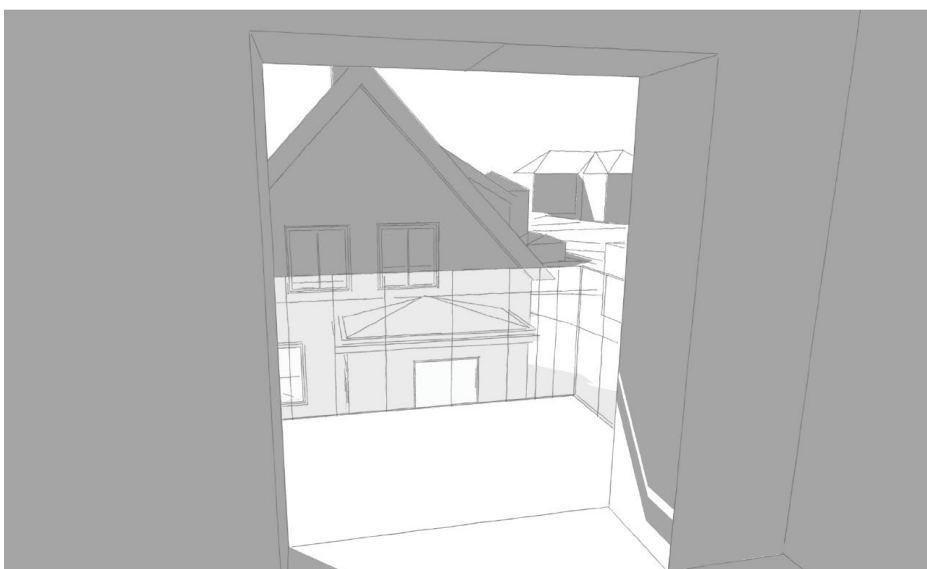


Nytt planförslag *Utblick från rum på vån 2 i bostad på Krokslätt 101:9.*



Upphävd detaljplan 2022

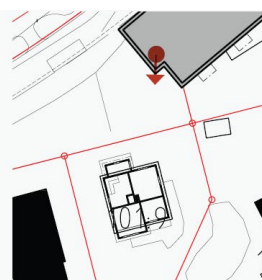
Insyn till bostad på Krokslätt 101:9 från balkong i vån 3 i möjlig byggrätt.



Upphävd detaljplan 2022

Insyn till bostad på Krokslätt 101:9 från närmaste rum i vån 3 i möjlig byggrätt.

Det nya planförslaget tillåter inte balkong i detta läge.



Nytt planförslag

Insyn till bostad på Krokslätt 101:9 från närmaste rum i vån 3 vid fönster över hörn i möjlig byggrätt. Balkong tillåts inte i detta läge.

Sammanfattning samtliga ändringar

Ändringar till följd av domslut

- Byggnadsytan minskas varav den största skillnaden är att flerbostadshuset blir sju meter kortare åt väster, utmed Eklandagatan. Den nya byggnadsytan/fotavtrycket för flerbostadshuset minskas från cirka 770 kvm till 600 kvm.
- Byggrätten för balkonger begränsas till vissa fasadavsnitt. Max balkongdjup preciseras till 1,5 meter. Illustrationen och planbeskrivningen förtydligas för att visa möjliga lägen där balkonger tillåts.

Andra ändringar

Utöver mindre justeringar föreslås följande ändringar:

- Bullerutredningen har uppdaterats utifrån den minskade byggnadsvolymen och utifrån uppdaterade trafiksiffror med prognos.
- Parkerings- och mobilitetsutredningen har uppdaterats utifrån den minskade bruttoarean och utökat antal lägenheter.
- Solstudien i planbeskrivningen har uppdaterats enligt den nya byggrätten.
- Trafikförslaget för placering och utformning av busshållplats samt gång- och cykelbana söder om Eklandagatan har ändrats. Busshållplatsen Bergsprängaregatan ska vara kvar och förlängas för bättre kapacitet. Gång- och cykelbanan ska breddas och göras mer trafiksäker. Utredningen Trafikförslag av ÅF 2019-11-14 är inaktuellt och tas bort som underlag till detaljplanen. Nytt trafikförslag beskrivs i planbeskrivningen.
- För att ge plats för trafikåtgärder enligt ovan minskas parkytan i planområdets västra del.
- Byggrätten i norra hörnet mot korsningen Eklandagatan och Bergsprängargatan begränsas genom prickmark för att säkerställa god sikt.
- Utfartsförbudet utmed Bergsprängaregatan förlängs en bit söderut för att säkerställa god sikt från utfarten mot norr.
- Byggherren önskar att tillskapa 29 lägenheter vilket är något fler än vad som tidigare redovisats i planbeskrivningen (20-25). Antalet lägenheter är en bedömning och regleras inte i detaljplanen. Antalet beror på vilka lägenhetsstorlekar som byggs. Informationen i planbeskrivningen om antalet lägenheter ändras till 25-30.
- Ytan för B1 där bostäder inte tillåts i entréplan minskas något, dock ej för ytorna ut mot Eklandagatan där planen fortfarande reglerar centrumverksamhet i entréplan.
- Bestämmelsen om takkupor/... kompletteras: *Takkupor/frontespiser/balkonger får uppföras på högst 1/3 av fasadens längd, kraga ut max 0,6 meter. Max bredd för respektive byggnadsdel är 2,5 meter.*
- Bestämelse som tillkommer: *Balkonger får inte kraga ut över allmän plats.* Anledningen är utrymmet inom allmän plats är begränsat. Det bedöms finnas lämpligare plats för balkonger utifrån störningar och byggnadens utformning.
- Planbestämmelsen för ringmarkerad yta ändras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett underjordiskt garage. Kravet på att bjälklaget ska vara planterbart med tekniska förutsättningar för träd och buskplanteringar tas bort. Anledningen är att det finns gott om naturlig gårdsyta som har bättre förutsättningar för plantering av träd och buskar. Den ringmarkerade ytan minskas och anpassas efter behovet av garage. Därmed finns mer plats kvar för naturlig gårdsyta

(prickmarkerad och korsmarkerad yta på plankartan). Ny formulering av planbestämmelsen för ringmarkerad yta: *Endast komplementbyggnader och underjordiskt garage får uppföras. Balkonger tillåts kraga ut förutom i anslutning till fasad inom f₂.*

- Byggrätten för komplementbyggnader på gården 30 kvm utökas till 40 kvm. Byggrätten gäller som största sammanlagda byggnadsarea i e-markerade områden, vilket omfattar den ringmarkerade ytan samt två korsmarkerade ytor.
- Planbestämmelserna om att ramp får anordnas tas bort eftersom den inte behövs. Ramp får anordnas ändå och lämplig markhöjd fram till garageinfarten bestäms i bygglovet.
- Planbestämmelsen att en viss mängd dagvatten ska fördröjas tas bort. Fördröjningsbehovet beskrivs i planbeskrivningen och bevakas av VA-huvudmannen i samband med anslutning till dagvatten.

Arvid Törnqvist
Planchef

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Bilagor

- Samrådsredogörelse daterad 2019-11-29 med bilagd samrådslista och Länsstyrelsens samrådsyttrande
- Granskningsutlåtande (1), daterad 2020-03-30 med bilagd samrådslista och Länsstyrelsens granskningsyttrande