Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2020-08-27
Byggnadsnämnden 2020-09-24
Diarienummer 0242/20

Handläggare
Emily Eidevåg
Telefon: 031-368 16 53
E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se>

Antagande av ändring av del av detaljplan för flerbostadshus i Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

Anta ändring av del av detaljplan för område vid Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom Backa, upprättad den 24 juni 2020.

Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Backa i närheten av Brunnsbotorget. Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att utvidga och glasa in byggnadernas balkonger. Detta kan ske genom att gällande planbestämmelse om antal våningar utgår, att byggnadshöjden korrigeras och att det införs en bestämmelse om att balkonger får lov att kraga ut över mark som inte får bebyggas.

Samtliga förvaltningar tillstyrker förslaget. Under samråd och granskning har det kommit in både positiva och negativa synpunkter från boende i området. Det finns kvarstående erinringar från boende i området som handlar att inglasade balkonger skulle kunna innebära hyreshöjningar för hyresgästerna. Det finns även ett yrkade från en granne om att planarbetet bör avbrytas, alternativt kompletteras med ytterligare utredningar samt att de föreslagna planbestämmelserna bör ändras. Kontoret har bedömt att planarbetet inte bör avbrytas då det följer det uppdrag som byggnadsnämnden har gett till kontoret. Ytterligare utredningar har inte bedömts vara nödvändiga då planarbetet framförallt har bestått av att ändra egenskapsbestämmelser och ingen ny användning tillkommer. De planbestämmelser som upphävs och de som införs bedöms vara tillräckliga för att uppnå detaljplanens syfte.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavgift tas ut i samband med att bygglov beviljas. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära några kommunala kostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Ändringen av detaljplanen innebär att fastighetsägaren får möjlighet att byta ut befintliga balkonger som är i dåligt skick. Om detaljplanen ändras så kan fastighetsägaren utvidga balkongerna och glasa in dem. Detta kan ge ökande boendekvalitéer för hyresgäster i fem flerbostadshus.

Bilagor

Planhandlingar

1. Tillägg till plankarta med bestämmelser
2. Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
6. Gällande detaljplan

Ärendet

Byggnadsnämnden ska besluta om att anta ändring av del av detaljplan för område vid Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom Backa.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i stadsdelen Backa i närheten av Brunnsbotorget. Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att utvidga och glasa byggnadernas balkonger. Detta kan ske genom att gällande planbestämmelse om antal våningar utgår, att byggnadshöjden korrigeras och att det införs en bestämmelse om att balkonger får lov att kraga ut över mark som inte får bebyggas. Ändringen innebär att ca 700 m² BTA tillkommer i form av inglasade balkonger. Planområdet består av fastigheterna Backa 7:19 och 7:20.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget hanteras genom att en egenskapsbestämmelse införs som anger att balkonger får kraga ut över mark som inte får bebyggas. På så sätt blir det möjligt att pröva bygglov för balkonger som kan kraga ut utanför befintliga fasader. Den exakta storleken och utformningen av balkongerna avgörs i samband med ansökan om bygglov.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Gällande detaljplan akt II-2963 anger bostäder. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5371, de delar av tomtindelningen som finns inom planområdet upphävs.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-04-24 att låta granska ändring av del av detaljplan för område vid Brunnsbo (vid Poesigatan och Klassikergatan) inom Backa. Granskning har hållits under tiden 2020-06-24 – 2020-07-08. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20.

En samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2020-04-24	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2020-04-24	att genomföra samråd om detaljplanen
2020-04-24	att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 11. Det som talar för och emot en betydande miljöpåverkan är att ingen ny användning eller byggrätt tillkommer.

Samtliga hörda förvaltningar tillstyrker förslaget.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden är ett yrkande från en granne om att planarbetet ska avbrytas, alternativt kompletteras med utredningar av områdets kulturmiljövärden samt hälsorisker med hänseende till eventuell radon och asbest i befintliga byggnader. Om inte planarbetet avbryts yrkas att en varsamhetsbestämmelse införs om att fasader och arkitektoniskt uttryck ska bevaras och att en planbestämmelse införs som anger att balkonger inte får kraga ut. Det har även inkommit synpunkter från boende i området som är både positiva och negativa till inglasning av balkongerna. Från samrådet finns kvarstående erinringar från boende i området som handlar att inglasade balkonger skulle kunna innebära hyreshöjningar för hyresgästerna.

Kontoret har bedömt att planarbetet inte bör avbrytas då det följer det uppdrag som byggnadsnämnden har gett till kontoret samt att det följer syftet med ändringen av detaljplanen. Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att utvidga byggnadernas balkonger. Ytterligare utredningar har inte bedömts vara nödvändiga då planarbetet framförallt har bestått av att ändra egenskapsbestämmelser och ingen ny användning tillkommer. Planområdet ingår inte i kommunens bevarandeprogram – *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* och kulturförvaltningen tillstyrker förslaget till ändring av detaljplan. Kontorets bedömning är därmed att det inte är nödvändigt att införa en varsamhetsbestämmelse eller göra en kulturhistorisk utredning. De planbestämmelser som upphävs och de som införs bedöms vara tillräckliga för att uppnå detaljplanens syfte.

Gällande frågor om hyresnivåer så är det inte en fråga som avgörs av stadsbyggnadskontoret. Hyressättning och hyresreglering prövas inte i planprocessen eller av plan- och bygglagen. Jordabalken är den lagstiftning som reglerar frågor om hyra. Av 12 kap. 18 d § i jordabalken framgår att om åtgärderna avseende förändrings- och förbättringsarbeten avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om inglasningarna kommer att innebära en hyreshöjning är inte klarlagt i detta skede och frågan avgörs inte av stadsbyggnadskontoret. Hyresgästföreningen har hörts under samråd och granskning men har inte yttrat sig.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant	Martin Storm
Stadsbyggnadsdirektör	Chef Planavdelningen