



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-31

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00173

(LIS diarienummer 1012/20)

Handläggare

Irén Forsberg

Telefon: 031-368 16 59

E-post: iren.forsberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta ändring för del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset, upprättad den 24 april 2023 och reviderad den 31 augusti 2023.

Sammanfattning

Planområdet som motsvarar fastigheten Näset 115:17 ligger vid Hängestensvägen/Norra Breviksvägen i Näsets villaområde, cirka 15 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Näset 115:17 till tre fastigheter för nybyggnad av två enbostadshus samt att befintligt bostadshus blir planenligt och upprätthåller sina karaktärsdrag.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att den äldre befintliga trävillan från år 1926 blir planenlig och upprätthåller sina karaktärsdrag.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningen gäller dagvatten- och skyfallshantering samt att planbestämmelse bör införas för träd.

Efter granskningen har planbestämmelse ändrats och ny bestämmelse införts för reglering av dagvatten- och skyfall inom nordöstra och södra delen av planområdet.

Förvaltningen bedömer att föreslagna regleringar av dagvatten och skyfall efter ändring och införande av ny planbestämmelse säkerställer att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms.

Vidare bedöms att det inom tomtmark inte är rimligt att införa planbestämmelse för att bevara ett urval av befintliga träd som inte berörs av bebyggelse. Inventering av träden gjordes inför granskning.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas med nämnda ändringar och förtydliganden i texten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. /Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen.

Fastighetsägare står för kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Fastighetsägare bekostar nödvändiga åtgärder för utfart och gata.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster från anläggningsavgifter och brukningstaxa samt utgifter för utbyggnad av VA-serviser till de nya fastigheterna.

Stadsmiljöförvaltningen får inte några investerings- och driftkostnader till följd av denna detaljplan.

Exploateringsförvaltningen bedöms inte få några utgifter eller inkomster till följd av genomförandet av detaljplanen.

Några övriga kommunala följdinvesteringar bedöms inte vara aktuellt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett plangenomförande innebär att två tillkommande enbostadshus kommer att byggas inom en redan etablerad tomtmark. Den övergripande bedömningen är att påverkan på miljön eller andra aspekter ur ekologisk dimension utanför berörd fastighet blir försumbar.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Bedömning ur social dimension

Ett plangenomförande kommer inte att innebära någon större påverkan på sociala strukturer eller andra aspekter ur social dimension, men att det föreslagna inte tillför något som saknas i området i detta hänseende.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av plankarta med bestämmelser
2. Komplettering av planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. Dagvatten- och skyfallsutredning
8. Geoteknisk beskrivning
9. Trädinventering

Ärendet

Ärendet gäller beslut om att anta ändring av del detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet som motsvarar fastigheten Näset 115:17 ligger vid Hängestensvägen/Norra Breviksvägen i Näsets villaområde, cirka 15 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och cirka 5 kilometer sydväst om Frölunda Torg.

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Näset 115:17 till tre fastigheter för nybyggnad av två enbostadshus samt att befintligt bostadshus blir planenligt och upprätthåller sina karaktärsdrag.

Planförslaget innebär att planbestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Näset 115:17 upphävs samt bestämmelsen a₁. Ny bestämmelse om fastighetsindelning föreskrivs för tre fastigheter inom kvartersmark för bostäder.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att den äldre befintliga trävillan från år 1926 blir planenlig och upprätthåller sina karaktärsdrag. För att säkerställa detta införs till gällande planbestämmelser högsta nockhöjd och minsta takvinkel samt största byggnadsarea för huvudbyggnaden. De bestämmelser som medför att befintlig byggnad är planstridig i underliggande detaljplan, upphävs enligt plankarta.

För övrig tillkommande bebyggelse innebär detaljplanen att regleringen följer det som gällt tidigare, med undantag av de bestämmelser som upphävs enligt plankarta.

Det föreligger enligt dagvatten- och skyfallsutredningen risk att planerad byggnation orsakar ökad avrinning till närliggande områden, eftersom bebyggelse planeras på yta som förväntas översvämmas vid skyfall i dagsläget.

För att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms införs skyddsbestämmelser inom nordöstra och södra delen av planområdet enligt plankarta.

Efter granskningen har, Dagvatten- och skyfallsutredning, kompletterats med text om volym för skyfall och rekommendation för planbestämmelse. För att uppfylla kravet på tydlighet har planbestämmelse m₁ fått ny formulering för reglering av dagvatten och ny bestämmelse m₂ har införts för reglering av skyfall.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt II-3773. Genomförandetiden har gått ut.

Planen gäller med planbestämmelser om fastighetsindelning akt III-8314 (fastighetsplan).

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-25 att låta granska ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik. Granskning har hållits under tiden 2023-05-16 – 2023-05-30.

Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

Plankarta:

- Planbestämmelse m₁ har fått ny formulering för reglering av dagvatten
- Ny planbestämmelse m₂ har införts för reglering av skyfall

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har justerats med text som berör reglering av dagvatten och skyfall

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 stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2020-11-23 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

BN 2020-11-23 att genomföra samråd om detaljplanen

SBN 2023-04-25 att låta granska detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sidan 22. Detaljplanen ska inte miljöbedömmas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagna regleringar av dagvatten och skyfall efter ändring säkerställer att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms.

Vidare bedöms att det inom tomtmark inte är rimligt att införa planbestämmelse för att bevara ett urval av befintliga träd som inte berörs av bebyggelse. Inventering av träden gjordes inför granskning. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden är från länsstyrelsen att formuleringen på föreslagen planbestämmelse som reglerar dagvatten och skyfall

inom berört markområde inte uppfyller Boverkets krav på tydlighet. Utan en sådan reglering är markanvändningen ej lämplig utifrån risken för översvämning samt möjligheten att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.

Från samrådet finns kvarstående erinringar avseende att planbestämmelse saknas för att bevara ett urval av befintliga tallar som inte berör bebyggelse. Fastighetsägare 1 har synpunkt på att planbestämmelse, I *Högsta antal våningar*, upphävs för hela planområdet.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Planbestämmelsen m₁ ändras för reglering av dagvatten enligt plankarta
- Planbestämmelse m₂ införs för reglering av skyfall enligt plankarta
- Bildtexten till fastighetsindelningsbestämmelse, akt III-8314 ändras enligt plankarta
- Planbeskrivningen har justerats med text som berör reglering av dagvatten och skyfall
- Dagvatten- och skyfallsutredning 2022-01-21, reviderad 2023-08-17, har kompletterats med text om volym för skyfall och rekommendation för planbestämmelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan