

Ändring av del av detaljplan, Stadsplan för del av stadsdelen Rud inom stadsdelen Rud

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd SEPTEMBER 2024

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	2
SAMRÅDSHANDLING	2
AVSikten med ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	3
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN	3
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	4
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	6
INNEBÖRD	6
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	7
SOCIALA KONSEKVENSER	7
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2024-08-28, rev 20xx-xx-xx

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Planens namn: Ändring av del av detaljplan, Stadsplan för del av stadsdelen Rud, inom stadsdelen Rud

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2023-11-29

Beslut om antagande: <NN> 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Ändringen av detaljplan är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-02096

Handläggare SBF: Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

iren.forsberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-II-3004 med fastighetsindelningsbestämmelser (fastighetsplan akt 1480K-III-8179).

I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagna ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-II-3004 (Stadsplan för del av stadsdelen Rud i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Rud 25:10 till två fastigheter där varje fastighet inrymmer en lägenhet av befintligt tvåfamiljs-
hus och justera egenskapsbestämmelser så att de överensstämmer med en eventuell fastighetsindelning.

Avsikten med planändringen är även att säkerställa att befintlig huvudbyggnad blir plan-
enlig. Detta eftersom befintlig byggnad i vissa fall avviker från detaljplanen.

Planändringen följer det syfte som redovisas i underliggande detaljplan. I denna är syftet
att området ska användas för bostadsändamål (B).

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringarna bedöms inte strida mot gällande detaljplans syfte.

Ändring av detaljplan omfattar att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning, säker-
ställa att egenskapsbestämmelser överensstämmer med en fastighetsindelning samt att be-
fintlig huvudbyggnad blir planenlig.

Den del av gällande plan som ska ändras har inte varit aktuell att upphäva. Detta eftersom
ändringen endast innebär möjlighet att dela fastigheten Rud 25:10 till två fastigheter för
befintlig huvudbyggnad med två sammanbyggda lägenheter. Istället upphävs enskilda
planbestämmelser och enstaka nya bestämmelser tillkommer så att de överensstämmer
med en fastighetsindelning samt att befintlig huvudbyggnad görs planenlig.

Ändring används för att anpassa planen till nya och befintliga förhållanden och hålla den
aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av
ny detaljplan.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 5 år från den dag planändringen
vinner laga kraft.

Gällande plan har utgången genomförandetid.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta

Övriga handlingar

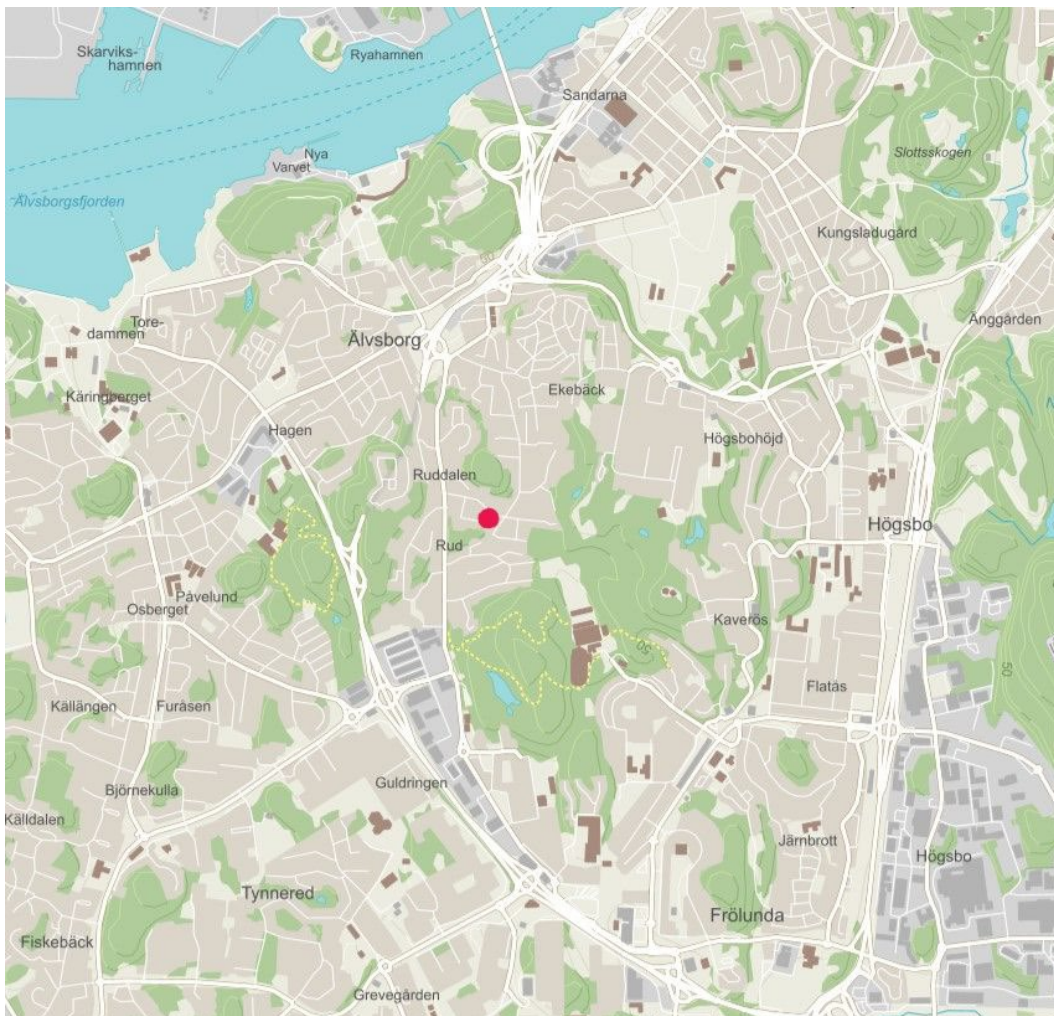
1. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Planeringsunderlag

Nytt planeringsunderlag och utredning som har tagits fram med anledning av planändringen listas nedan. Efter avslutad planprocess förvaras underlaget i kommunens e-arkiv.

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-04-22

Befintliga förhållanden



Figur 1: Stadskarta, planområdet markerat med röd punkt, bild Göteborgs Stad

Gällande detaljplan medger bostadsändamål och tillåter en fristående huvudbyggnad med två lägenheter, två våningar på en areal av högst 150 m² och byggnadshöjd 7,5 meter. Där byggnadsnämnden prövar det lämpligt får en garagebyggnad uppföras. En eventuell garagebyggnad får ha en areal av högst 40 m². Byggnaderna får ha en taklutning av högst 30 grader.

Genom övergångsbestämmelser ska 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse i äldre planer. Paragrafen innehåller generella bestämmelser om placering av byggnader på fastigheten. Bestämmelsen anger att byggnad, som inte samman-

bygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter. Det innebär att avstånd till fastighetsgräns mot grannfastigheter i detta fall ska vara minst 4,5 meter (eftersom det är mer än hälften av 7,5 meter). Fastigheten gränsar till stor del mot allmän plats gata, vilket inte är en grannfastighet i byggnadsstadgans mening. Byggnadsstadgan 39 § tillämpas därav inte avseende avstånd från byggnad till fastighetsgräns mot gatan. Bestämmelsen anger även att avståndet mellan byggnader på samma fastighet inte får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Det innebär att byggnader inom denna fastighet ska vara placerade minst 7,5 meter från varandra.

Planområdet är idag utbyggt med en fristående huvudbyggnad, två lägenheter i två våningar och en garagebyggnad. Huvudbyggnaden överskrider den högsta arealen och balkongen kragar ut över prickmark, mark som inte får bebyggas. Garaget avviker från gällande plan och byggnadsstadgan 39 § då det ligger i fastighetsgräns men inte är sammanbyggt samt till viss del ligger inom prickmark. Avstånd mellan byggnader på samma tomt avviker från byggnadsstadgan 39 § då det understiger 7,5 meter. Att bestämmelsen om att två lägenheter får inredas upphävs, innebär inte att befintlig byggnad blir planstridig i detta avseende. Att en tillåtande bestämmelse om två lägenheter upphävs innebär inte att det blir förbjudet att inreda två lägenheter.

Planområdet ligger vid Irisgatan/Skogsgläntevägen i Västra Göteborg, cirka 3,7 kilometer nordväst om Frölunda Torg och cirka 9 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet som motsvarar fastigheten Rud 25:10, omfattar 607,2 m² och ägs av privata markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Fornlämning

Inom södra delen av planområdet finns registrerad fornlämning, RAÄ: Västra Frölunda 280:1.



Figur 2: Vy från Irisgatan/Skogsgläntevägen, bild Google Maps Street View

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd

Detaljplaneändringen innebär att det blir möjligt att dela fastigheten Rud 25:10 till två fastigheter och att nödvändiga egenskapsbestämmelser justeras så att de överensstämmer med en fastighetsindelning samt säkerställer att befintlig huvudbyggnad blir planenlig.

Följande planbestämmelse om fastighetsindelning enligt plankartan upphävs inom planområdet för att möjliggöra prövning av fastighetsägares eventuella framtida önskemål om att dela fastigheten till två fastigheter där varje fastighet inrymmer en av de befintliga lägenheterna.

- Fastighetsindelningsbestämmelse antagen år 1991 (fastighetsplan III-8179) upphävs inom planområdet.

I förhållande till gällande detaljplan har befintlig huvudbyggnad något större areal än högst 150 m² och balkongen kragar ut över prickmark. Vid en delning av fastigheten Rud 25:10 skulle den befintliga huvudbyggnaden inte stämma med detaljplanen eftersom sammanbyggda huvudbyggnader inte tillåts enligt detaljplanen. Garaget som ligger i fastighetsgräns och till viss del inom prickmark har enligt byggnadsnämnden beslut om bygglöv 2002-06-25. Avståndet mellan byggnaderna på samma fastighet avviker från byggnadsstadgan 39 §. För att göra bostadshuset planenligt, möjliggöra lämplig placering /utnyttjandegrad för komplementbyggnad samt anpassa för en möjlig delning av fastigheten ändras planen efter detta. Befintliga bestämmelser med F betecknat område, där huvudbyggnad endast får uppföras fristående, upphävs enligt plankarta och ersätts med följande egenskapsbestämmelser:

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 31 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e₂ Största byggnadsarea är 25 m² per komplementbyggnad.
- o₁ Största takvinkel är 30 grader.
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.
- p₃ Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från huvudbyggnad.

Även bestämmelsen om antalet lägenheter upphävs och ersätts inte med ny bestämmelse.

Ändringen av detaljplanen innebär att detaljplan II-3004 (Stadsplan för del av stadsdelen Rud) fortsätter att gälla, men att ändringar av planens bestämmelser görs. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen övriga mellanstaden, blandad stadsbebyggelse, men ligger utanför prioriterade utbyggnadsområden enligt stadens strategier.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen medger nybyggnation av komplementbyggnad och antas i övrigt inte medföra större exteriöra ombyggnader av befintlig bebyggelse.

Ändringen av detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser för fastighetsägarna, detta eftersom det blir möjligt att dela fastigheten och sammanbyggd huvudbyggnad tillåts.

Sociala konsekvenser

Ett plangenomförande kommer att innebära obetydlig påverkan på sociala strukturer och andra aspekter ur social dimension. Det föreslagna tillför inte något som saknas i området i detta hänseende.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen innebär ingen förändrad markanvändning. Ändringen är av administrativ karaktär och det har inte gått att identifiera några miljökonsekvenser.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas av planens genomförande. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämnningar, vatten etcetera kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte med anledning av planändringen. Planändringen bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids och påverkar inte områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad .

Motiv till tillkommande regleringar

Egenskapsbestämmelser

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslut om ändring av detaljplanen. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021. Planbestämmelser som upphävs motiveras inte.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 31 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnads utnyttjandegrad.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet.
e ₂	Största byggnadsarea är 25 m ² per komplementbyggnad.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnads utnyttjandegrad.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet.
o ₁	Största takvinkel är 30 grader.	Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen fortsatt inordnar sig i kvarters gemensamma utformningsbestämmelse.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra sammanbyggd huvudbyggnad vid delning av fastigheten samt att reglera lämplig placering på fastigheten.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är lämplig placering utifrån fastighetens storlek.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet.
p ₃	Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från huvudbyggnad.	Syftet med bestämmelsen är att 39 § byggnadsstadgan inte ska tillämpas som en bestämmelse i planen samt att reglera lämplig placering på fastigheten.	Bestämmelsen gäller för hela planområdet

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse, registrerad som fastighetsplan, akt 1480K-III-8179, upphävs för fastigheten Rud 25:10. Bestämmelserna fortsätter att gälla i sina övriga delar utom planområdet.

Planändringen innebär inte någon fastighetsbildningsåtgärd men möjliggör prövning om förändrad fastighetsindelning till två fastigheter. Vid delning av fastighet bör befintliga servisledningar för vatten och avlopp med tillhör säkerställas med gemensamhetsanläggning/servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

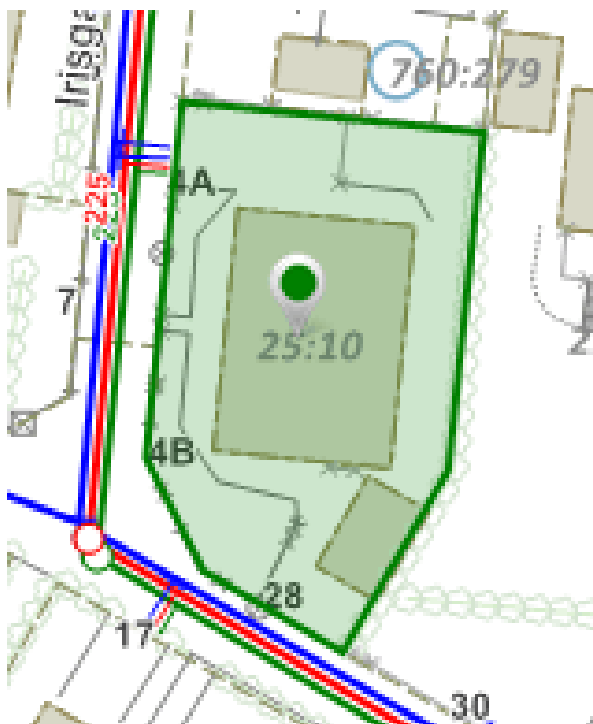
Det finns inte någon aktuell ansökan om fastighetsbildningsåtgärd.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät enligt Figur 3. I det fall ingen fastighetsindelning sker kan befintlig anslutningspunkt i Irisgatan fortsätta nyttjas för fastigheten Rud 25:10 med två lägenheter.

Vid delning av fastigheten kan anslutning till den nya fastigheten ske till Irisgatan. En förbindelsepunkt gäller per fastighet.

Vid byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.



Figur 3: Ledningskarta, Kretslopp och vatten (Kov)

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Dagvattnet från planområdet avleds via allmänna dagvattenledningar och ska innan det når det allmänna ledningsnätet fördröjas och renas inom den egna fastigheten.

E/

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbeten ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Hämtning av avfall är oförändrad vid Irisgatan.

Markförhållanden

Marken utgörs av lera enligt SGU:s jordartskarta. Markytan är relativt plan vilket innebär att området saknar förutsättningar för skred. SGU:s jorddjupskarta visar översiktligt på relativt små men varierande jorddjup inom spannet 0–10 meter, med de största jorddjupen i fastighetens södra del. Varierande lerdjup kan innebära risk för ojämna sättningar för påförda laster. Marken klassas som lågriskområde för markradon eftersom den utgörs av lera, medan berggrunden i närområdet är klassad som normalriskområde för markradon. Marken bedöms ur geoteknisk synvinkel som lämplig för detaljplanens innehåll.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess stadsbyggnadsnämnd och beställare.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Fjärde kvartalet 2024

Granskning: Första kvartalet 2025

Antagande: Andra kvartalet 2025

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

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Irén Forsberg
Planarkitekt