

Datum 2023-04-05

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg

Diarienummer SBF-2023-00790, Dnr 0195/21

**Yttrande i mål P 4173-22 angående överklagande av detaljplan för
bostäder vid Kopparåsen 21 inom stadsdelen Askim i Göteborg**

Yrkande

Stadsbyggnadsnämnden (nämnden) yrkar att överklagandena avslås och att nämndens beslut att anta detaljplanen fastställs.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden (tidigare byggnadsnämnden) har förelagts att yttra sig i rubricerat mål. Nämnden motsätter sig klagandenas yrkande i sin helhet och vidhåller sitt beslut. I övrigt lämnar nämnden följande yttrande över dess innehåll.

Yttrande

Prövningens omfattning

Inledningsvis önskar nämnden framföra följande angående prövningsramen i detta mål. Målet gäller överklagande av en antagen detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Beträffande planläggning har kommunerna ett så kallat planmonopol, 1 kap. 2 § PBL. Planmonopolet har beskrivits i förarbetena till ÄPBL (1987:10) som att de bedömningar som en kommun gör i sina planer i fråga om exploateringsgrad, tillgången till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor bör staten vid sin prövning mycket sällan frångå i något väsentligt avseende, prop. 1985/86:1 sid. 365.

Det sagda innebär att kommuner har stor handlingsfrihet vid antagande av detaljplaner. Naturligtvis måste handläggningen vara formellt korrekt och enskilda intressen behandlas med den respekt som lagen kräver. Det innebär att de avvägningar som kommunen gör mellan enskilda intressen och också mellan enskilda och allmänna intressen måste vara skäliga.

Nämnden vill även framhålla att länsstyrelsen inte funnit några skäl att överpröva antagandet av detaljplanen. Detta innebär att staten anser att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Sammanfattningsvis anser nämnden att detaljplanen håller sig inom kommunens handlingsutrymme. Planen har tagits fram i enlighet med gällande lagar och regler. En rimlig avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen har gjorts. Enskilda drabbas inte av någon betydande olägenhet eller betydande inskränkning. Överklagandena bör därmed avslås.

Kommentar till synpunkterna i yttrandet

Klagandena har främst framfört synpunkter på att föreslagen bebyggelse innebär en för stor exploatering för området och att förslaget inte är anpassat till terrängen och de höjdskillnader som finns inom planområdet.

Byggrättens långsmala placering är främmande för området och medför en ny stadsbild. Klagandenas utsikt förändras också negativt. Dessutom uppges området inte ha tillräckligt med friytor och de ytor som föreslås är inte lämpliga för utevistelse. Därutöver har inte tillräcklig hänsyn tagits till trafik- och parkeringssituationen i området.

Många av de synpunkter som framförts i överklagandena har framförts även under planarbetet och har bemötts i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet. Med anledning av att detaljplanen är överklagad vill nämnden lämna förtydliganden och bemöta vad som har angett i överklagandena enligt följande.

Exploatering

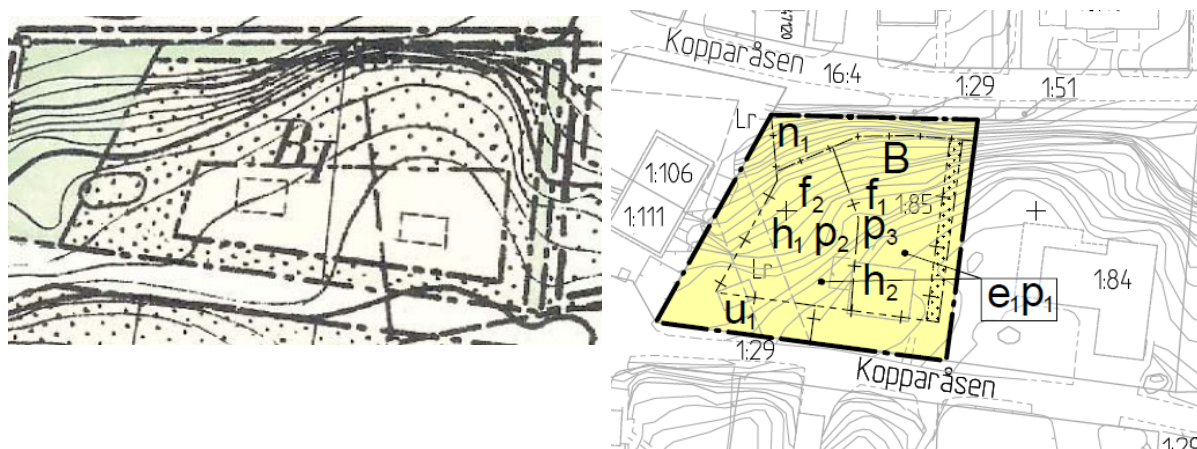
Tidigare detaljplan för området *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde inom fastigheterna Kopparås 1:29 och 1:51 i Askim socken och kommun (XIV-2239)* som vann laga kraft år 1957 anger bostadsändamål och innehåller mindre byggrätter. Arean på bebyggelsen regleras till 60 m² och höjden till 3,5 meter. Delar av detaljplanen är idag upphävd och för vissa fastigheter har den ändrats. Området är inte längre ett fritidshusområde och bygglov för större byggnader än 60 m² har getts med dispens eller avvikelser, vilket var möjligt enligt äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. Kommunalt vatten- och avlopp finns inom planområdet och i närområdet.

Vid planstart gällde Översiktsplan för Göteborg (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2009. Området beskrevs som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor - bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter var önskvärt. Aktuellt område angavs som kvartersmark, bostäder. En fördjupning för Södra Askim, (FÖP) antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger nytt bebyggelseområdet och närservice. Under mandatperioden 2018 till 2022 har nämnden haft som målsättning att möjliggöra 500 småhus per år.

Kommunfullmäktige antog i maj 2022 en ny ÖP som vann laga kraft i juni samma år. Den FÖP som togs fram 2011 har inte upphävts utan gäller fortfarande för området.

I den nya ÖP anses området tillhöra ytterstaden. Förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad ska i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Hänsyn bör tas till platsspecifika förutsättningar. Av ÖP framgår att området i huvudsak består av småhusbebyggelse.

Utifrån stadens inriktningar och förutsättningarna på platsen är nämndens bedömning att det är lämpligt att öka exploateringen och möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse inom området för den antagna detaljplanen.

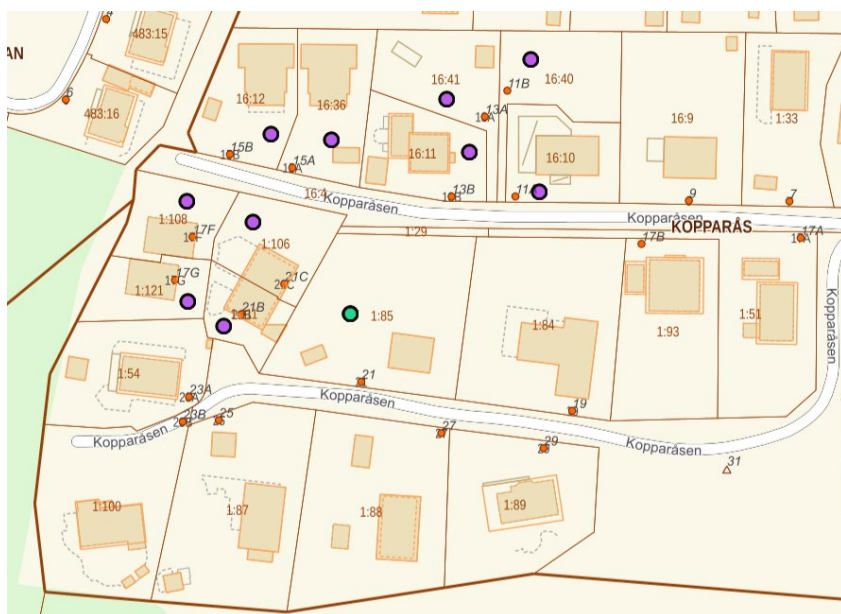


Figur 1. Till vänster: Utsnitt av tidigare detaljplan som vann laga kraft år 1957. Fastigheten Kopparås 1:85 syns till vänster och Kopparås 1:84 (klagande) till höger. Till höger utsnitt av plankartan från den antagna detaljplanen. Fastigheten Kopparås 1:85 syns till vänster och Kopparås 1:84 syns till höger.

Nämnden har bedömt att exploateringen vad gäller area, höjd och fastighetsstorlek är snarlik i förhållande till vad som medgivits i detaljplaner, förhandsbesked och bygglov i närområdet. En genomgång av byggnadsarea och bruttoarea på byggnader som har beviljats bygglov under 2000-talet återfinns i granskningsutlåtandet under punkt 9. Höjden och antalet våningar

på bebyggelsen i närområdet varierar. Det finns så väl villor som par- och radhus i både en och två våningar.

Gällande att detaljplanen skulle bli ett prejudikat för framtida fastighetsdelning av Kopparås 1:84, 1:88 och 1:89 så menar nämnden att varje ansökan om planbesked och detaljplaneprojekt måste bedömas utifrån sina specifika förutsättningar. Att den antagna detaljplanen medger att fastigheten kan delas i fler fastigheter innebär ingen rättighet att dela andra fastigheter i området. Som framgår nedan är det dock inte främmande för området att fastigheter är av mindre storlek. Längs med Kopparåsen och i närområdet finns redan flera sådana exempel.



Figur 2. Baskarta med fastighetsbeteckningar och adresspunkter där Kopparåsen 1:85 är markerad med grön punkt och exempel på fastigheter av mindre storlek med lila punkt.

Kuperad terräng

I planbeskrivningen under rubriken *Innebörd och genomförande – Bebyggelse* så redovisas skisser och illustrationer av föreslagen bebyggelse. I dessa redovisas bebyggelse som uppförs med souterrängvåning. Ett sätt att hantera anpassningen till terrängen på kuperade tomter är att bebyggelsen utformas med souterrängvåning i stället för att terrängen plansprängs. På kuperade områden kan det ibland vara en fördel att använda stolpar eller pålar för att bära byggnader då det innebär att sprängning och stora ingrepp i terrängen kan undvikas. Detaljplanen föreskriver inte något specifikt byggnadssätt och det finns inga planbestämmelser som anger att byggnaderna måste utformas med pålar eller plintar. Den exakta utformningen och placeringen av bebyggelsen prövas i samband med

ansökan om bygglov. På bygglovsritningarna kommer befintliga och blivande marklinjer att redovisas.

För att delar av planområdet naturkaraktär ska kunna bibehållas har det införts planbestämmelser som reglerar detta. De mest kuperade delarna av planområdet omfattas av planbestämmelsen mark som inte får förses med byggnad. I den norra delen av planområdet sätts bestämmelserna *mark som inte får förses med byggnad* i kombination med planbestämmelsen *n₁ - markens höjd får inte ändras*. Bestämmelsen *n₁* införs för att det inte ska vara möjligt att spränga bort den naturliga bergsvägg som finns på den norra delen av planområdet. Nämndens bedömning är att detaljplanen är utformad så att hänsyn till den kuperade terrängen tas.

Olägenhet

Klagande har framfört att en konsekvens av den antagna detaljplanen är att det inbördes läget med en förskjutning i nord / sydläge mellan fastigheterna Kopparås 1:84 och 1:85 förändras till det negativa och att en väsentlig utsikt försvinner för 1:84.

Under planarbetet har den nya bebyggelsens höjd och placering studerats i relation till befintlig bebyggelse. Modeller har använts för att studera höjdförhållanden och volymer. Fler bilder från modellen återfinns i planbeskrivningen under rubriken *Innebörd och genomförande – Bebyggelse*

Det stämmer att det område som får bebyggas är större och sträcker sig längre ut åt nord / syd än tidigare detaljplan från år 1957. Nämnden bedömer dock inte att den antagna detaljplanen är utformad på ett sådant sätt att all utsikt skymms för Kopparås 1:84. Kopparås 1:84 ligger högt över vägen Kopparåsen och har ingen bebyggelse framför sig som skymmer utsikten. Den förändrade utsikten bedöms inte innebära någon betydande olägenhet. Detaljplanen innehåller även en placeringsbestämmelse som anger att enbostadshus ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. I och med att det är mark som inte får förses med byggnad mot fastigheten Kopparås 1:84 så innebär detta att enbostadshus inte kan sammanbyggas i fastighetsgräns mot 1:84 och att det därmed ska vara 4.0 meter till fastighetsgräns. Avståndet 4 meter till fastighetsgräns är vanligt förekommande i detaljplaner som reglerar småhusbebyggelse och tillämpas ofta vid prövning av småhusbebyggelse utanför detaljplan. Nämndens bedömning är att detaljplanen säkerställer en placering av den nya bebyggelsen som inte utgör en betydande olägenhet för Kopparås 1:84.



Figur 3. Vy från Sketch up modell framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen. Längst ut till höger syns byggnaden på Kopparås 1:84 (klagandes fastighet). De orangea volymerna illustrerar byggrätten och de nockhöjder som detaljplanen medger.

Trafik och parkering

I och med att detaljplanen avgränsas till att möjliggöra nybyggnation av en villa och ett parhus, alternativt två villor så förväntas antalet hushåll inom planområdet utökas från ett till två eller tre. Nämnden har aktivt valt att reglera antalet tillkommande bostäder med planbestämmelserna f_1 och f_2 som anger endast friliggande enbostadshus och endast enbostadshus. Detta för att det inte ska vara möjligt att uppföra flerbostadshus som medför negativ påverkan på trafik- och parkeringssituationen i närområdet. Ytterligare motivering till bestämmelserna och hur de ska tolkas finns i planbeskrivningen under rubriken *Övervägande och konsekvenser - Motiv till detaljplanens reglering*.

Nämndens bedömning är att tillkommande trafik inte är av den omfattning att trafiksituationen blir ohållbar.

Gällande parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus så anger *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad* att för en- och tvåbostadshus ska utrymme säkerställas för parkering, angöring, lastning och lossning. Detta medför att utrymme ska tillgodoses för minst en (1) bilplats inom eller i närheten av fastigheten. För en- och tvåbostadshus eftersträvas samlokalisering och samnyttjande av besöksparkering, där så bedöms möjligt. Utrymme för 0,1 besöksplatser per bostad ska anordnas. Om det saknas möjlighet till besöksparkering i närområdet ska utrymme för minst en (1) besöksparkeringsplats finnas på tomten (dvs. totalt två bilplatser per bostad).

Detta innebär att det ska finnas utrymme för maximalt tre parkeringsplatser och tre besöksparkeringsplatser inom planområdet. Enligt 8 kap. 9 § punkt 3 PBL ska det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Nämndens bedömning är att det finns utrymme inom planområdet att lösa erforderligt utrymme för parkering, lastning och lossning och att det därmed finns förutsättningar att uppfylla lagens krav. Den slutliga parkeringslösningen kommer också att behöva redovisas i samband med bygglovsprövningen.

Friyta

Av 8 kap. 9 § PBL framgår det att om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. För förskolor och skolor har Boverket tagit fram rekommendationer gällande storlek på friyta. Motsvarande rekommendationer finns inte för bostäder vilket medför att kommunen självständigt får bedöma om det finns tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse.

I planbeskrivningen finns flera illustrationer som visar hur den nya bebyggelsen skulle kunna placeras. Av skisserna framgår att det finns friyta mellan bebyggelsen och norr om bebyggelsen samt ett begränsade områden med friyta framför bebyggelsen. Då det finns begränsningar i detaljplanen som reglerar att vissa delar av planområdet inte får förses med byggnader bedömer nämnden att det finnas förutsättningar att säkerställa att tillkommande bostäder får tillräckligt med friyta.

Avslutning

Sammantaget anser nämnden att detaljplanen svarar väl mot stadens övergripande mål för utveckling av staden och behovet av fler bostäder. Förutsättningarna på platsen har beaktats i skälig omfattning och nämnden har vid framtagandet av detaljplanen gjort skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Tillämpliga bestämmelser i PBL har beaktats och följts. Detaljplanen medför inte heller någon betydande olägenhet för någon enskild. Överklagandena ska således avslås.

Vid framtagandet av detta yttrande har planarkitekt Emily Eidevåg och juristen Inga Palmquist deltagit.