

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-09-01

Diarienummer: SBF-2023-00483

Martin Norvenius

Aktbeteckning: 2-5631

Telefon: 031-368 1762

E-post: martin.norvenius@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för enbostadshus vid Nyängsvägen (fastigheten Skintebo 305:17 med flera) inom stadsdelen Askim

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har på byggnadsnämndens uppdrag 2020-08-25, §379 upprättat ett förslag till Detaljplan för planändring vid Nyängsvägen (Skintebo 305:21) inom stadsdelen Askim i Göteborg samt sänt planförslaget för samråd och för granskning. Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Förslaget sändes för yttrande i samrådsskedet under tiden 22 mars 2023 – 14 april 2023. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen och på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Planförslagets bestämmelser reviderades efter genomfört samråd.

Planförslaget har därefter sänts för granskning under tiden 21 juni 2023 – 12 juli 2023. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen och Göteborgs Stads hemsida enligt ovan.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer SBK LIS 0697/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00483.

Sammanfattning

Det har inte kommit in några negativa synpunkter från remissinstanser med anledning av granskningsförslaget.

Kvarstående erinring finns från en sakägare (yttrande nr 5 i granskningen respektive nr 9 i samrådsskedet). Det inkomna yttranden berör i huvudsak regleringen av markens ordnande utmed Nyängsvägen och möjligheten att bygga stödmurar och göra tomten tillgänglig. Förvaltningen har bedömt att det inte är möjligt eller lämpligt att reglera marken på annat sätt än som föreslås i planförslaget och att det är fullt möjligt att ordna tomten på ett lämpligt och tillgängligt sätt utifrån bestämmelserna.

Kvarstående erinring finns också från en sakägare (yttrande nr 6 i granskningen respektive nr 10 i samrådsskedet) som anser att planförslaget strider mot den underliggande detaljplanens syfte och att stadsbyggnadsnämnden i stället för att göra en ändring av detaljplanen skall ingripa mot byggnationen på planområdet.

Förvaltningen bedömer att anpassningen av planförslaget efter samrådet innebär att det inte strider mot syftet med underliggande detaljplan 1480K-II-4151 och att bebyggelsen som planförslaget tillåter innebär en lämplig utformning av planområdet som tar hänsyn till förutsättningarna på platsen och inte medför några olägenheter för omgivningen.

Yttrandena som har inkommit från sakägarna föranleder därför inte några ändringar av planförslaget.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har inga synpunkter och tillstyrker fortsatt planarbete.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och vatten

Noteras. Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna, men meddelar om ändrade krav på avfallsinsamling från 2027.

Kommentar:

Noteras. Exploatören uppmanas att ta kontakt med ansvarig avfallshandläggare vid Kretslopp och vatten vid frågor om utformning av avfallshantering på fastigheten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

4. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte några synpunkter på planbeskrivningen, men anser att det finns viss otydlighet vad gäller plusmarkerad yta som inte redovisas i plankartan men som finns i den underliggande detaljplanen. Det framgår av planhandlingarna att bestämmelsen fortsätter att gälla enligt den underliggande detaljplanen.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisningen av bestämmelsen är korrekt och tydligt läsbar.

Sakägare**5. Sakägare i Skintebo**

Sakägarens synpunkter kvarstår från samrådsrådet. Se yttrande nr 9 i samrådsredogörelsen.

Sakägaren anser att det kommer att krävas ytterligare murar för att uppnå tillgänglighetskraven och rimligt nyttjande av tomten. Sakägaren skickar med skisser på önskade stödmurar och ramper och menar att det reviderade planförslaget inte tillåter en lämplig utformning av åtgärder som är nödvändiga för tillgänglighet till boningshuset.

Markytan i den sydöstra delen av fastigheten bör befrias från beteckningen punktprickad så att murar, trappor och ramper skall kunna byggas för att göra tomten tillgänglig.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är möjligt eller lämpligt att ändra egenskapsbestämmelserna för att göra lovpliktiga stödmurar planenliga genom att ersätta n₂-bestämmelsen och den prickmarkerade marken med andra bestämmelser i anslutning till den befintliga biluppställningsplatsen/angöringsplatsen. Anledningen är att det skulle innebära att syftet med den underliggande detaljplanen motverkas.

Förvaltningen bedömer det dock som möjligt att utföra lämpliga åtgärder för tillgänglighet i form av anpassningar av marknivåerna med terrassering samt stödmurar som inte kräver bygglov på ett sätt som är förenligt med den underliggande detaljplanens syfte. Yttrandet föranleder därför inte några ändringar av planförslaget.

6. Sakägare i Skintebo

Sakägarens synpunkter kvarstår från samrådsrådet. Se yttrande nr 10 i samrådsredogörelsen. Sakägaren hänvisar till tidigare dom hos mark och miljööverdomstolen i det tidigare bygglovsärendet.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Förvaltningen bedömer att ändringarna av planförslaget efter samrådet innebär att planförslaget inte strider mot syftet med underliggande detaljplan 1480K-II-4151 och att bebyggelsen som planförslaget tillåter innebär en lämplig utformning som tar hänsyn till förutsättningarna på platsen och inte medför några olägenheter för omgivningen. Yttrandet föranleder därför inte några ändringar av planförslaget.

Revideringar

Planförslaget har inte reviderats efter granskningen. Mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen genomförde på uppdrag av byggnadsnämnden samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget sändes för yttrande under tiden 22 mars 2023 – 14 april 2023.

Planförslaget skickades ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget var under samma tid tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden under samrådsskedet berörde i huvudsak planbestämmelsernas formuleringar. Två sakägare har diametralt olika önskemål. Den allvarligaste invändningen gällde att ändringen av detaljplanen strider mot den gällande detaljplanens syfte.

Förvaltningen bedömde att planförslagets bestämmelser måste förändras på några punkter för att reglera planområdet på ett lämpligt sätt, så att det blir tydligt att syftet med den gällande planen inte motverkas.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter under samrådsskedet har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete. Förvaltningen har en redaktionell synpunkt på planbeskrivningen vad gäller förvaltningens namn.

Kommentar:

Synpunkten noteras och planbeskrivningen ändras och förtydligas i enlighet med miljöförvaltningens påpekande under rubriken Störningar. ”Miljökontoret” ändras till ”Miljöförvaltningen”.

2. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen Sydväst avstår från att yttra sig i ärendet, med anledning av den ringa betydelse detaljplanen har för de sociala aspekterna i ett allmänt perspektiv.

Förvaltningen skriver också: ”Utan att kommentera rubricerat ärende gör förvaltningen däremot ett medskick om att staden som norm borde avstyrka ansökningar om ny detaljplan där byggnation har genomförts som strider emot eller saknar lagakraftvunnen detaljplan. Ärenden där fastighetsägare har genomfört åtgärder i naturmiljö eller byggnationer som strider mot detaljplan borde medföra krav om återställande.”

Kommentar:

Socialförvaltningens ställningstagande att inte invända mot planförslaget noteras.

3. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och Vatten anser att detaljplanen behöver säkerställa en godtagbar avfallshantering för bostaden. Avfallsfordon passerar idag precis förbi planområdet men det är begränsad framkomlighet då vägen är väldigt smal.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från Va-anläggning i Nyängsvägen ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att tillskapa en tillräckligt godtagbar avfallshantering på tomten utifrån de förutsättningar som finns på platsen vad gäller den befintliga fastighetsbildningen och tomtens topografiska förutsättningar. Planförslaget påverkar inte framkomligheten för avfallstransporter på Nyängsvägen nämnvärt jämfört befintliga förutsättningar.

Övrig information om VA- frågor noteras.

4. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Kulturförvaltningens yttrande noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen lämnar dock några råd gällande redovisningen på plankartan som kommunen bör ta hänsyn till för att öka tydligheten och uppfylla kraven i PBL.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidrottsintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och att det inte är lämpligt att ha ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen (4 kap. 30 § PBL). Ändringsplanen bör även uppfylla tydlighetskravet i PBL.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Länsstyrelsens bedömning noteras. Planbestämmelser och plankarta revideras för ökad tydlighet och läsbarhet.

6. Lantmäterimyndigheten

År 1999-11-26, akt 1480K-199F288, genomfördes en fastighetsreglering som innebär att fastigheterna Skintebo 305:20 och 305:21 inte följer fastighetsplanen, 1480K-III-8255. Fastighetsregleringen genomfördes som en mindre avvikelse från fastighetsplanen.

Det bör framgå hur stor byggnadsarea byggnaden har inom Skintebo 305:21. Detta för att det finns en planbestämmelse i ursprungsplanen, 1480K-II-4151, som begränsar största byggnadsarea till 1/5 av fastighetsarean. Vid mätning av ortofoto verkar det som att byggnaden är större än 1/5 av fastighetsarean.

Under rubriken "Fastighetsindelning" står det följande: "För planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-8255, den ändras inte och kommer fortsatt att gälla när detaljplanen ändras." Akt 1480K-III-8255 är ingen tomtindelning utan en fastighetsplan. Det torde vara mer korrekt att benämna att för planområdet gäller fastighetsindelningsbestämmelser.

Plusprickad mark i ursprungsplanen ser ut att vara kvartersmark med byggrätt i planändringens karta. Skall plusprickningen tas bort? Det nämns inte i listan med bestämmelser som upphävs.

Texten i plankartan under rubriken upphävda bestämmelser, är svårtolkad:

"Den fastighetsplan (FII b 8255) som fastställdes 1992-02-03 skall ändras innan bygglov får beviljas för fastigheterna Skintebo 305:20 och 21." Är det möjligt att beskriva/utveckla vad ändringen av ändringen innebär?

I ändringsplanen tas planbestämmelse om 4,5 meter från fastighetsgränsen bort. Vilket innebär att Skintebo 305:21 kan bygga vid fastighetsgräns mot Skintebo

305:20 men 305:20 kan inte bebygga vid fastighetsgränsen mot Skintebo 305:21. Detta bör framgå som en konsekvens av planen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Byggnaden enligt beviljat och upphävt bygglov har inte större byggnadsarea än vad den gällande detaljplanen tillåter.

Påtalade felaktigheter i planbeskrivningen justeras enligt lantmäterimyndighetens påpekande.

Otydligheter i samrådsförslagets plankarta och bestämmelser justeras och förtydligas.

Se sidan 15 i planbeskrivningen angående upphävande av bestämmelse om fastighetsplanen.

Eftersom bestämmelsen som anger att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5m från tomtgränsen tas bort införs ett område mellan fastighetsgränsen mot väster och den uppförda byggnadens ytterfasad med bestämmelsen att byggnad inte får uppföras. Motivet för detta är att inte tillåta att byggnad placeras närmre tomtgränsen.

7. Ellevio

Ellevio har inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Sakägare

8. Fastighetsägare

Har inte några synpunkter på förslaget

Kommentar:

Yttrandet noteras.

9. Fastighetsägare

Den punktprickade marken bör justeras så att murar i norr och öster inte längre är placerade på punktprickad mark. Detta för att helt eliminera eventuella tolkningsmöjligheter avseende murarnas vara eller icke vara.

Sakägaren anser att punktprickad mark i planområdets södra del nedan bör strykas. Detta för att möjliggöra tillgänglighet till fastigheten och nyttjande av tomten. Området kommer att kräva ytterligare murar för att uppnå tillgänglighetskraven och rimligt nyttjande av tomten. Då beteckning ”n” tagits bort från den punktprickade marken är dessa murar numera planstridiga och tillgänglighet kommer inte kunna uppnås.

Ytan som tillåter byggnation av garage enligt den tidigare plankartan och behålls utan särskild beteckning bör breddas då placering av garage på den i planen

angivna ytan, givet tomtens utformning och markens förutsättningar, inte är möjlig.

Kommentar:

Planförslaget medger stödmurar. Mur definieras inte som en byggnad, utan som ett byggnadsverk. Genom att avgränsningen för bestämmelser om naturmark och mark som inte får bebyggas ändras inför granskningen finns det möjlighet att bevilja lov för de uppförda murarna samt för lämpliga förändringar och anpassning av marknivån.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att utöka byggrätten ytterligare jämfört den gällande detaljplanen.

10. Fastighetsägare i Skintebo

Enligt sakägaren har mark- och miljööverdomstolen i avgörandet för det nu upphävda bygglovet slagit fast att byggnationen på fastigheten Skintebo 305:21 strider mot gällande detaljplan och dess syften vad gäller placering av huvudbyggnaden och utformning av marken utmed Nyängsvägen.

Sakägaren anser att ändringen av detaljplanen strider mot den underliggande gällande detaljplanens syften. Överensstämmelse med planens syfte är en förutsättning för att det skall vara möjligt att göra en planändring. En ändring av detaljplanen enligt förslaget är därför inte tillåten och ska inte godkännas. Kommunen ska i stället ingripa och begära rättelse. Sakägaren menar att det är möjligt att uppföra en planenlig lämpligt utformad byggnad enligt den gällande detaljplanen.

”Syftet med den gällande detaljplanen var att flytta tomtgränserna mellan fastigheterna 5 meter mot väster för att spara mer befintlig natur utmed Nyängsvägen. Marken prickades och fick beteckningen ”n” – naturkaraktären ska bevaras, befintliga träd ska skyddas och sparas. Mark- och miljööverdomstolen har slagit fast att den uppförda byggnationen inom prickmarken längs Nyängsvägen inte anses vara förenliga med detaljplanens syfte mot bakgrund av vad som i planen anges om att befintlig natur ska sparas utmed vägen.”

Förslaget innebär ”att syftet med gällande detaljplan och ändamålet för markanvändningen ändras helt. De naturvärden detaljplanen syftar till att bevara vill kommunen nu upphäva och ändra så att en byggnation som uppförts i strid mot gällande plan ska kunna bli planenlig.” Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att inga naturvärden berörs stämmer inte enligt sakägaren.

Sakägaren är mycket kritisk till att byggherren har fortsatt att uppföra byggnaden enligt startbeskedet på egen risk under överklagandeprocessen av det nu upphävda bygglovet. Även kommunens hantering av bygglovet kritiseras samt att kommunen agerar för att legalisera byggnaden i efterhand genom planläggning

och att kostnaderna för detta hamnar på skattekollektivet. ”Kommunens agerande idag är inget annat än domstolstrots” enligt sakägaren.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de synpunkter som framförs angående att ändringsplanen strider mot den underliggande detaljplanens syfte har en relevans för hur planbestämmelserna utformas i ändringsplanen. Med hänsyn till sakägarens yttrande bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att planförslaget behöver justeras så att större delen av det område som omfattas av bestämmelserna att mark inte får bebyggas och att naturkaraktären skall bevaras kvarstår till större del i tomtens östra del. Den skyddsvärda eken får ett utökat skydd. Därigenom bedömer förvaltningen att den gällande planens syfte inte motverkas och att det är möjligt att göra detaljplanen som en ändring av detaljplan 1480K-II-4151.

Mindre justeringar av utbredningen av ovan nämnda bestämmelser för att tillåta stödmurar bedöms inte strida mot den ursprungliga planens syfte eftersom stödmurar enligt n-bestämmelsen i gällande detaljplan får finnas och ska anpassas till omgivningen och döljas av planteringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att utformningen av den uppförda byggnationen inom planområdet kommer att ha en lämplig utformning på platsen efter det att den färdigställs och att den inte innebär någon olägenhet för omgivande fastighetsägare.

Övriga synpunkter vad gäller byggherrens och byggnadsnämndens agerande i samband med det upphävda bygglovet bedöms inte beröra upprättandet av de ändrade planbestämmelserna för fastigheten.

Ändringar

Samrådsförslaget ändrades inför granskning på följande sätt för att säkerställa syftet med detaljplan 1480K-II-4151 och för att reglera bebyggelsen på lämpligt sätt:

- under rubriken *Utnyttjandegrad: prickmarkerad mark, marken får inte bebyggas* upphävs men återinförs i väsentligen i samma omfattning och i samma läge som tidigare, men de nya egenskapsgränserna anpassas mot de uppförda stödmurarna. Motivet för att planbestämmelsen skall återinföras är att bevara naturkaraktären längs Nyängsvägen.
- under rubriken *Markens ordnande: n - Naturkaraktären skall bevaras. Större befintliga träd skall sparas och skyddas. Stödmurar skall anpassas till omgivningen och döljas av planteringar* upphävs och återinförs som n₂ i samma utbredning som i punkten ovan. Motivet för att planbestämmelsen skall återinföras är att bevara naturkaraktären längs Nyängsvägen
- v₁ tas bort: *Inom huvudbyggnad får torn uppta högst 10% av byggnadsarean, dock högst 18 m² bruttoarea. Tornet får uppföras till en högsta*

totalhöjd av 2,0 m över huvudbyggnadens taknock. Ändringen av planen i bestämmelsen h_1 innebär att tillåten nockhöjd för huvudbyggnaden höjs ca 3 m jämfört ursprunglig plan för att tillåta den uppförda byggnadsvolymen. Det är inte lämpligt att utöver detta tillåta en torntillbyggnad på huvudbyggnaden som är högre än tillåten nockhöjd. Byggnadens totala höjd blir inte nämnvärt högre än vad som tidigare tillåtit.

Bestämmelser som tillkommer inför granskningsskedet är

- **a_1** *Marklov krävs även för fällning av träd.* Bestämmelsen n_1 stärks genom utökad lovplikt och stärker syftet med detaljplanen.
- **f_2** *Tak skall utformas som sadeltak.* Motiv: Bestämmelsen om sadeltak tillsammans med bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd och tillåten takvinkel innebär en lämplig reglering av tillåten byggnadsvolym på tomten.
- **$\ddot{o}_1$** *- marken får inte förses med byggnad, stödmurar får uppföras.* Motiv för bestämmelsen är att säkerställa att byggnad inte placeras närmre tomtgräns samt att stödmurar och anpassningar av marken kan anordnas inom området på ett lämpligt sätt. Bestämmelsen ersätter den upphävda bestämmelsen att *huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns och garage/förrådsbyggnad minst 1,0 m från tomtgräns.*
- ***prickmarkerad mark***, *marken får inte bebyggas* upphävs men återinförs i väsentligen i samma omfattning och i samma läge som tidigare, men de nya egenskapsgränserna anpassas mot de uppförda stödmurarna. Motivet för att planbestämmelsen skall återinföras är att bevara naturkaraktären längs Nyängsvägen.
- **n_2** *- Naturkaraktären skall bevaras. Större befintliga träd skall sparas och skyddas. Stödmurar skall anpassas till omgivningen och döljas av planteringar.* Motivet för att planbestämmelsen skall återinföras är att bevara naturkaraktären längs Nyängsvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Martin Norvenius
Planarkitekt

- ***Lista över samrådskreter***
- ***Länsstyrelsens yttranden.***