

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00483

(SBK LIS 0697/22)

Handläggare

Martin Norvenius

Telefon: 031-368 17 62

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

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta ändring av del av detaljplan för Nyängsvägen (Skintebo 305:21) inom stadsdelen Askim i Göteborg, upprättad den 1 september 2023.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-25, §379 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ändra en del av den gällande detaljplan II 4151 för fastigheten Skintebo 305:21 samt att genomföra samråd och granskning av planförslaget.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att den aktuella fastigheten skall föras med planbestämmelser som tillgodoser ett lämpligt bebyggande av fastigheten och samtidigt tillvaratar platsens naturvärden längs Nyängsvägen. Planförslaget innebär att det uppförda enbostadshuset med stödmurar vars bygglov upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen blir planenligt och att bygglov för detta kan beviljas som vinner laga kraft.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet utförs inom förvaltningens budget och innebär inga investeringskostnader för Göteborgs stad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser med grundkarta
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Granskningsutlåtande med samrådsredogörelse
4. Fastighetsförteckning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut i planärendet

Ärendet

På fastigheten finns idag ett i det närmaste färdigställt enbostadshus. Bygglov (BN 2020-000480) är upphävt då den uppförda byggnationen strider mot gällande detaljplan (Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-05-03 mål nr P 1852-21).

Stadsbyggnadsförvaltningen har på byggnadsnämndens (numera Stadsbyggnadsnämnden) uppdrag utformat ett förslag till ändring av den gällande detaljplanen samt genomfört samråd och granskning av planförslaget. Stadsbyggnadsnämnden föreslås nu att anta ändringen av detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet omfattar fastigheten Skintebo 305:21, Nyängsvägen 16 i Askim. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att den aktuella fastigheten skall förses med planbestämmelser som tillgodoser ett lämpligt bebyggande av fastigheten och samtidigt tillvaratar platsens naturvärden längs Nyängsvägen.

Planförslaget innebär att det uppförda enbostadshuset med stödmurar vars bygglov (BN 2020-000480) upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen (mål nr P 1852-21) blir planenligt och att bygglov för detta kan beviljas som vinner laga kraft. Ändringen av detaljplanen stödjer också syftet med den underliggande detaljplanen att naturkaraktären utmed Nyängsvägen skall bevaras.

Gällande detaljplan samt ändring och komplettering av planbestämmelserna

Den underliggande detaljplanen (akt FII-3151) medger uppförandet av ett enbostadshus och ett garage/förråd. Den största byggnadsarean per fastighet är 1/5 av fastighetsarean, dock högst 280 m², varav 50 m² för garage. Huvudbyggnad skall placeras 4,5 meter från tomtgräns och garage/förråd 1,0 m från tomtgräns. Högsta byggnadshöjd för fastigheten är 4,5 meter och en högsta totalhöjd för huvudbyggnaden är på motsvarande +30 m (RH 2000). Ovan denna höjd får takkupor anordnas till en omfattning av högst 1/3 av fasadens längd samt en tornbyggnad som får vara 2 m högre än tillåten totalhöjd. De östra delarna av fastigheten som har bestämmelsen att marken inte får bebyggas har också en bestämmelse som anger att naturvärdena skall bevaras. Planen anger att gällande fastighetsplan måste upphävas innan bygglov får beviljas.

Förslaget till ändringsbestämmelser innebär kortfattat att byggrättens utbredning ändras någon meter för att tillåta uppförda stödmurar i tomtens norra del och mot Nyängsvägen i öster. Bestämmelsen om byggnadens placering mot tomtgräns upphävs och ersätts av en bestämmelse vars utbredning reglerar huvudbyggnadens placering som motsvarar den uppförda byggnadens placering. Bestämmelserna om tillåten höjd för huvudbyggnaden ändras till högsta tillåtna nockhöjd vid + 33 m (RH200) vilket motsvarar den uppförda byggnadens nockhöjd. Frontespiser motsvarande 1/3 av fasadens tillåts. En bestämmelse om att tak skall utformas som sadeltak införs. Bestämmelsen om en tillåten tornbyggnad utöver tillåten totalhöjd i den underliggande detaljplanen upphävs. Bestämmelsen om att gällande fastighetsplan FIII-b 8255 måste ändras, upphävs i och med ändringen av

planen. Detaljplanen innebär att lovplikten utökas för fällning av en skyddsvärd solitär ek.

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

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-25, § 379 att genomföra samråd om detaljplan för planändring vid Nyängsvägen (Skintebo 305:21) inom stadsdelen Askim i Göteborg samt att låta granska planförslaget.

Samrådstiden var 2023-03-22 till 2023-04-14. Förslaget till detaljplan var under samrådstiden tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa sammanställdes i en samrådsredogörelse upprättad 2023-06-16.

Planförslaget bearbetades utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt andra viktiga orsaker till hur planförslaget ändrats efter samrådet. Se rubriken Ändringar i granskningsutlåtandet s. 10 – 11.

Ett förslag till granskningshandling togs fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är att planbestämmelserna har ändrats för att tydliggöra att syftet med den underliggande detaljplanen inte ändras, samt för att reglera bebyggelse inom planområdet på ett mer effektivt och tydligt sätt som möjliggör den uppförda byggnationen på fastigheten.

Förändringar efter granskning

Granskning har hållits under tiden 2023-06-21 till 2023-07-12. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. I utlåtandet redovisas även synpunkter från samrådet. Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen för ökad tydlighet.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Planen har hanterats med standard-planförfarande och kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2020-08-25, §379 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan, genomföra samråd samt att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Motiv till förändringar av bestämmelserna för byggnaden är dels att möjliggöra bebyggelse som är lämplig på platsen, dels att anpassa bestämmelserna efter Boverkets föreskrifter om detaljplan samt till RH 2000, det gällande koordinatsystemet i Göteborgs Stad.

De viktigaste synpunkterna, som inkom under samrådet var att samrådsförslaget motverkade den underliggande detaljplanens syfte, vilket är en förutsättning för att en ändring av en detaljplan skall vara möjlig. Planbestämmelserna justerades med anledning av detta och kompletterades för att bebyggelsen på fastigheten skall regleras på ett mer ändamålsenligt sätt och så att bygglov för den uppförda byggnaden med stödmurar skall kunna beviljas. Förvaltningen bedömde att detaljplanen kunde sändas på granskning efter revideringar av planbestämmelserna så att syftet med den underliggande detaljplanen inte motverkas.

Planförslaget justerades efter samrådskedet på följande sätt:

1. Den ursprungliga bestämmelsen i den gällande detaljplanen, att marken i slänten mot Nyängsvägen inte får bebyggas och att dess naturkaraktär skall bevaras, kvarstår i och med justeringen av dess utbredning. Ändringarna utgör endast mindre justeringar av vilken markyta som inte får bebyggas med naturkaraktär i den underliggande detaljplanen. Motivet är att tillåta stödmurar som krävs för bostadshuset ska kunna bevaras på platsen. Justeringarna innebär att gränsen för punktprickad mark i öster flyttas som mest ca 1,6 meter.
2. Egenskapsbestämmelserna för marken närmast Nyängsvägen är därmed oförändrad, vilket innebär att karaktären av den delen av tomten kvarstår och kan återskapas efter det att byggnationen är avslutad. Mot bakgrund av att bestämmelsen om naturkaraktär kvarstår i väsentliga delar längs Nyängsvägen påverkas inte syftet med detaljplanen. Förvaltningen bedömer dock att det är fullt möjligt att utföra lämpliga åtgärder för tillgänglighet i form av anpassningar av marknivåerna med terrassering samt lägre, icke bygglovspliktiga stödmurar på ett sätt som är förenligt med den underliggande detaljplanens syfte.
3. För att ytterligare skydda den solitära eken införs en bestämmelse som innebär att det krävs marklov för att fälla trädet som komplement till bestämmelsen att det endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessa bestämmelser tillsammans stärker syftet med detaljplanen.

Ändringen av planen innebär att tillåten nockhöjd för huvudbyggnaden höjs ca 3 m jämfört den ursprungliga planen för att tillåta den uppförda byggnadsvolymen. Det är inte lämpligt att utöver detta tillåta en torntillbyggnad på huvudbyggnaden som är högre än tillåten nockhöjd, varför den ursprungliga planbestämmelsen om en tillåten tornbyggnad tas bort i och med ändringen av planen. Det innebär att den tillåtna totala höjden för byggnaden är 1 m högre än vad den underliggande detaljplanen medger.

Sammantaget är regleringen av byggnadsvolymer väl anpassad till omgivande bebyggelse i kvarteret och medger en god anpassning till stads- och landskapsbilden och kan inte utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen i något avseende. Dessa ändringar påverkar inte heller syftet med den underliggande detaljplanen.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningsskedet. Från samråd och granskning finns kvarstående erinringar från två sakägare. En av dem anser att begränsningarna vad gäller mark som inte får bebyggas och vars naturkaraktär skall bevaras är för långtgående och förhindrar att tomten kan göras tillgänglig i önskad omfattning. Förvaltningen bedömer att sakägarens önskemål inte kan tillmötesgå precis på det sättet som begärs, men att planen medger en lämplig och tillgänglig planering av tomtplatsen (se punkt 1 ovan).

En annan sakägare framförde i samrådet att planarbetet inte bör göras, utan att nämnden i stället ska ingripa mot bebyggelsen. Förvaltningen bedömer utifrån det uppdraget som byggnadsnämnden gav att upprätta detaljplan att begäran inte skall tillmötesgå.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanfattningsvis att planändringen kommer att medge en lämplig utformning och reglering av bebyggelsen inom planområdet. Någon betydande olägenhet för omgivande sakägare eller annan störning uppkommer inte i och med ändringen av planen.

Någon betydande påverkan på miljön uppkommer inte heller med anledningen av ändringen.

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.

Planen bedöms inte generera ett behov av ytterligare skolplatser och förskoleplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan