



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-28

SBN 2023-04-25

Diarienummer SBF-2023-00173

(LIS diarienummer 1012/20)

Handläggare

Irén Forsberg

Telefon: 031-368 16 59

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

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Hängestensvägen/Norra Breviksvägen i Näsets villaområde, 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.

Inkomna yttranden under samrådet berör i huvudsak dagvatten- och skyfallshantering, geoteknik (block), träd och planbestämmelser.

Efter samrådet har en trädinventering tagits fram vars slutsats är att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd bland de aktuella träden som kommer att beröras av nybyggnation.

Förvaltningen har bedömt att införa planbestämmelse m₁ och bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (prickad mark) för att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt avseende dagvatten och skyfall och inte heller försämrar förhållanden nedströms.

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

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.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett plangenomförande innebär att två tillkommande enbostadshus kommer att byggas inom en redan etablerad trädgårdstomt. 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. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

5. Dagvatten- och skyfallsutredning
6. Geoteknisk beskrivning
7. Trädinventering

Ärendet

Ärendet gäller beslut om granskning. Det innebär att planförslaget kan sändas ut för granskning i maj 2023. Granskningstiden kommer att vara under två veckor.

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.

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 är idag 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 /alternativt/ i närliggande området.

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.

Förslaget bedöms överensstämma med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som anger, Övriga mellanstaden, blandad stadsbebyggelse.

Gällande detaljplan akt II-3773 anger bostadsändamål i form av fristående enbostadshus där endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten. Planen gäller med planbestämmelser om fastighetsindelning akt III-8314 (fastighetsplan). Genomförandetiden har gått ut 2006-01-01.

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Förvaltningen har enligt delegationsbeslut 2020-11-23 för byggnadsnämnden startat och genomfört samråd för ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset. Samrådstiden var 2022-06-23 – 2022-08-18. Förslaget till ändring av detaljplanen har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-03-28.

Inkomna yttranden berör i huvudsak dagvatten- och skyfallshantering, geoteknik (block), träd och planbestämmelser.

Förvaltningen har med anledning av ovan låtit justera tidigare gjord, dagvatten- och skyfallsutredning. Geoteknisk beskrivning har uppdaterats med förtydligande om block. En trädinventering har tagits fram vars slutsats är att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd bland de aktuella träden.

Förvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter om att bevara ett urval av befintliga träd (tallar) med planbestämmelser inte är motiverat att införa för träd inom tomtmark som inte är särskilt skyddsvärda.

Efter samrådet har planbestämmelser införts för att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

Efter samrådet har följande mindre ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

För att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt avseende dagvatten och skyfall och inte heller försämrar förhållanden nedströms föreslås att följande två skyddsbestämmelser införs:

- Bestämmelse om att höjdsättning av mark ska ske så att avvattnings och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs (m₁). Berör nordöstra och södra delen av planområdet.
- Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickad mark). Berör södra delen av planområdet.

Planbeskrivning

Följande avsnitt har kompletterats och justerats:

- Dagvatten och skyfall, samt, Översvämningsrisk, har kompletterats med att föreslagna skyddsbestämmelser införs.
- Geotekniska åtgärder, har uppdaterats med förtydliganden om att det inte finns någon befintlig risk för blocknedfall.
- Upplysning, har kompletterats med att marksänkning krävs inom planområdet om befintligt lågområde bebyggs. Magasinering av skyfall efter exploatering får inte minska inom planområdet jämfört med idag.
- Detaljplanens innebörd och genomförande, har uppdaterats med ett stycke som övergripande förklarar ändringsplanen och efterföljande text som förklarar vad som gäller för aktuell plan.
- Naturmiljö, har kompletterats efter gjord trädinventering 2023-02-15 av certifierad arborist.

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

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.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2020-04-24 att bifalla ansökan från sökande att upprätta detaljplan för upphävande/ändring av planbestämmelse om fastighetsindelning (fastighetsplan)

BN 2020-11-23 att starta planarbete och besluta om samråd som endast gäller fastighetsindelning fattat på delegation.

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 sid 20-21. Detaljplanen ska därför inte miljöbedömas.

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 generera ett behov av 3-4 förskole- och skolplatser. Det finns ett överskott på förskoleplatser i det utvidgade närområdet under en period i närtid, ca 1-5 år.

I området finns ett pågående uppdrag att bygga ut Åkeredsskolan F-6 och planarbete pågår med en detaljplan norr om Åkeredsvägen för en skola 7-9. Planansökan gällande utökning av två förskolor vid Åkereds Skolväg är inskickad för att möjliggöra en framtida expansion.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet gäller dagvatten- och skyfallshantering, geoteknik (block) och träd. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med genomförda kompletteringar och justeringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan