

**Detaljplan för  
Bostad på Amhult 1:16  
enkelt planförfarande**



**Förslagshandling  
februari 2010**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# **Innehållsförteckning**

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Samrådsutlåtande, koncept**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

## **Information**

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/byggabo](http://www.goteborg.se/byggabo) Välj under "Hitta snabbt" -> "Aktuella planprojekt" och klicka på -> "Bostad på Amhult 1:16". Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Information om planförslaget lämnas av:

Susanne Lager, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 89

Cecilia Wiik, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 76

**Betänketid: 11 februari – 26 februari 2010**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Förslagshandling

Datum: 2010-02-11

Diarienummer: 0359/08 (FIIa 5068)

Susanne Lager

Telefon: 031-368 15 89

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Bostad på Amhult 1:16 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg, enkelt planförfarande

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Andalen i Torslanda. Syftet är att befintlig fastighet, som planstridigt är bebyggd med ett fritidshus, ges planstöd.

Angränsande fastigheter är bebyggda med enbostadshus. Då aktuell fastighet är ianspråktagen för bebyggelse och gällande detaljplan förhindrar utveckling av fastigheten, har kontoret bedömt att det är lämpligt att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål.

### Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Samrådsutlåtande, koncept
- Förteckning över samrådskrets, sändlista
- Illustrationsritning
- Grundkarta

# Förutsättningar

## Läge

Planområdet är beläget i Andalen inom stadsdelen Torslanda, cirka 12 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar avstyckad fastighet på 1407.7 kvadratmeter och är privatägd.

## Planförhållanden

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan F 2025 (avstyckningsplan), från 1944. Den anger allmän plats, natur (öppen plats). Planens genomförandetid har gått ut.

## Mark och vegetation

Tomten runt befintligt fritidshus är starkt kuperad och omges av uppvuxna villatomter. Mot väster slingrar sig en smal gångväg som förbinder de båda områdena Andalen med kärr.

## Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av berg i dagen och tunt jordtäckte.

## Markradon

Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) radonriskkarta klassar marken som normalriskområde för markradon.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Fastigheten Amhult 1:16 återfinns i ett fornlämningsrikt område. Fornlämning To 122 markerar en boplats vid och delvis på fastigheten enligt fornlämningsregistret FMIS. Göteborgs kulturförvaltning, i samråd med 1:e antikvarien på Länsstyrelsen, bedömer att boplatsen inte sträcker sig in på aktuell fastighet.

## Befintlig bebyggelse

Aktuellt planområde utgörs av avstyckad tomt för bostadsändamål och är bebyggd med ett mindre fritidshus uppfört 1966.



## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig fastighet, bebyggd med ett fritidshus, ges planstöd för bostadsändamål. Fastigheten kan utvecklas och bygglov kan sökas för ny- och tillbyggnad.

### Vägar

Fastigheten Amhult 1:16 ingår i Amhult ga:2 med ändamål vägar och vägdiiken m m. Amhult ga:2 förvaltas av Andalens samfällighetsförening.

### Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger ungefär 1.3 km från närmaste kollektivtrafikhållplats.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten är sedan 1991 ansluten till allmänt ledningsnät i vägen Andalen med ändamålen dricksvatten och spillvatten. Spillvattnet är anslutet till tryckavlopp i förbindelsepunkt.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 55 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom tomtmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

### Dagvatten

Allmänna dagvattenledningar finns inte utbyggda i området. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom tomtmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till dike. Dag- och dräneringsvatten får inte anslutas till spillvattenledning.

### El och tele

Ledningar för el och tele finns utbyggt i området.

## Grundläggning

Ny byggnad grundläggs på berg och anpassas om möjligt till naturliga nivåskillnader. Större nivåskillnader ska tas upp med sockel, souterräng- eller källarvåning. För källare/souterrängvåning kan sprängning bli nödvändig.

Området utgörs av normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Planen innebär att det blir möjligt att fortsatt använda fastigheten för bostadsändamål och att utveckla bostaden genom ny- eller tillbyggnad likt grannfastigheterna. Planens genomförande innebär inga negativa konsekvenser.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 11 september 2009.

**Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att den avstyckade och bebyggda tomten inte kan utvecklas. Bygglov för ny- eller tillbyggnad kan inte beviljas.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Kenneth Fondén  
Planchef

Susanne Lager  
Planarkitekt



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum 2010-02-11

Rev:

FN Diarienummer: 1471/09

Plannummer: (FIIa 5068 )

### Exploateringsavdelningen

Cecilia Wiik

Telefon: 031-368 10 76

E-post: cecilia.wiik@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostad på Amhult 1:16 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg, enkelt planförfarande

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Syftet med detaljplanen är att befintlig fastighet ges byggrätt för bostadsändamål.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Betänketid	1 kv. 2010
Antagande	1 kv. 2010
Laga kraft	2 kv. 2010

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

## **Markägoförhållanden m.m.**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet. Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Amhult 1:16 som ägs av Anna-Karin Adolfsson.

## **Huvudmannaskap, allmän plats**

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. För intilliggande allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap.

## **Anläggningar inom kvartersmark**

Ägaren till fastigheten Amhult 1:16 ansvarar för och bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Det krävs inga fastighetsbildningsåtgärder för detaljplanens genomförande.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten har andel i Andalen ga:2 som förvaltas av Andalens Samfällighetsförening med ändamål: vägar med vägdiken, gångvägar, mötesplatser, vändplatser, trottoar och stig, öppna och kulverterade dagvattendiken. Andelstalet skall ändras för att anpassas till den utökade bygg rätten. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om ändringar av andelstal samt bekosta lantmäteriförrättning.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Angöring sker via Andalen.

### **Gator**

Detaljplanen medför inga krav på utbyggnad av gata.

## **Gång- och cykelvägar**

Detaljplanen medger ingen ombyggnad eller nybyggnad för gång- och cykelvägar.

## **Parkering**

Parkering löses på kvartersmark.

## **Vatten- och avlopp**

Fastigheten är ansluten till allmänt ledningsnät avseende dricks- och spillvatten. Allmänna dagvattenledningar finns inte utbyggda i området. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom tomtmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas i dike. Dag- och dräneringsvatten får inte anslutas till spillvattenledning.

## **Uppvärmning**

Uppvärmning löses enskilt av fastighetsägaren.

## **El- och teleledningar**

El- och teleledningar finns till planområdet. Den luftledning som idag slutar på fastigheten ska plockas bort i samband med att en ny byggnad uppförs på fastigheten, vilket bekostats av Göteborgs Energi Nät AB.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Detaljplanen medför varken inkomster eller utgifter för kommunen

### **Ekonomiska konsekvenser för exploitören**

Ägaren till fastigheten Amhult 1:16 bekostar samtliga åtgärder inom kvartermark.

Peter Junker  
Avdelningschef

Elisabet Gondinger  
Distriktschef

Cecilia Wiik  
Handläggare





# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsutlåtande

Koncept

Datum: 2010-02-11

Diarienummer: 0359/08 (FIIa 5068)

Susanne Lager

Telefon: 031-368 15 89

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för Bostad på Amhult 1:16 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg, enkelt planförfarande

---

### Samrådsutlåtande

Byggnadsnämnden beslöt den 25 augusti 2009 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad sändlista över samrådsrets under tiden 17 december 2009 – 21 januari 2010.

Hittills inkomna synpunkter redovisas nedan.

### Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden, utom från Naturskyddsföreningen i Göteborg har kommit in.

Framförda synpunkter har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

### Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

### Kommunala förvaltningar och bolag m.fl.

*Fastighetskontoret, Göteborgs Energi Nät AB, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, Park- och naturförvaltningen och Stadsdelsförvaltningen i Torslanda* har inget att erinra mot planförslaget.

**Göteborgs Vatten** har inget att erinra mot planförslaget. Göteborgs Vatten ger tekniska anvisningar och råd rörande anslutning och utförande av dricksvatten- och spillvattenledning samt omhändertagande av dag- och dräneringsvatten.

Kommentar: Upplysningar har inarbetats i planhandlingen. Yttrandet har överlämnats till fastighetskontoret och fastighetsägaren för kännedom.

**Räddningstjänsten Storgöteborg:** Hur brandvattenförsörjningen ska lösas anser räddningstjänsten ska finnas presenterat i planhandlingen. Var närmaste brandpost är belägen samt dess kapacitet bör redovisas.

Kommentar: Enligt yttrande från Göteborgs vatten medger kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvattenuttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P 83. Upplysningar om brandvattenförsörjningen inarbetas i planhandlingen.

**Trafikkontoret** lämnar synpunkter på att garage eller annan komplementbyggnad inte bör placeras alldeles vid tomtgränsen i det sydöstra hörnet så som detaljplaneförslaget tillåter eftersom det kan ge dålig sikt för den som kör ut från granntomten.

Kommentar: Plankartan har justerats i enlighet med trafikkontorets synpunkter.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

**Lantmäterimyndigheten i Göteborg, Länsstyrelsen och Skanova Nätplanering D3N** har inget att erinra mot planförslaget.

## **Sakägare**

**Amhult 1:135:** Ägarna är generellt positiva till planförslaget och har följande synpunkter som de vill ha belysta.

Elförsörjningen: Nätet är underdimensionerat och de önskar att fastigheten Amhult 1:16 skall anslutas på elnätet vid Andalen.

Sprängning: De är angelägna om att sprängning inte utförs.

Mur: De är osäkra på om befintlig mur vid tomtgräns står på sin fastighet eller på båda fastigheterna. De önskar förtydligande av tillträde till muren och underhåll.

Skorsten: De ser helst att det inte får finnas någon skorsten för eldning.

Befintlig gångstig, belysning: De vill placera nya belysningsarmaturer utmed befintlig gångväg.

Kommentar:

Befintlig luftledning skall tas bort i samband med att ny byggnad uppförs. Elanslutning sker till ledningsnät i vägen Andalen.

Om sprängning blir aktuellt ligger hela ansvaret på utföraren som skall besiktiga intilliggande fastigheter och begära tillstånd av polisen.

För att få veta hur muren ligger i förhållande till fastighetsgränsen får man leta upp gränsmärkena. Kan inte dessa återfinnas kan man begära att få dem återutsatta hos lantmäteriet. För detta tas en kostnad ut. Om man vill säkerställa möjligheten att kunna sköta muren från granntomten får en överenskommelse med grannen om servitut registreras. Frågan regleras inte i detaljplan.

Eldstad regleras inte i detaljplan eller bygglov utan behandlas i bygganmälan. Miljöförvaltningen kan besluta om eldningsförbud eller annan begränsning om olägenhet för människors hälsa eller miljön skulle uppstå genom att eldstaden används. Investeringar i ny belysning är en fråga för vägföreningen/vägsamfälligheten i området.

## **Ändringar efter samråd**

Planförslaget har reviderats efter samråd. Revideringen innebär att byggrätten för komplementbyggnad/garage har minskat något i planområdets sydöstra hörn för att uppfylla trafiksäkerheten.

Kenneth Fondén  
Planchef

Susanne Lager  
Planarkitekt

