

Antagen av	KS / SBN	den	26 / 9	2023
§	474 / SW			
Laga kraft den	18 / 9	2024	/ BS	

Antagandehandling

Datum: 2023-09-01

Aktbeteckning: 2-5631

Diarienummer SBK: 0697/22

Diarienummer SBF: SBF-2023-00483

Handläggare SBF

Martin Norvenius

Tel: 031-368 17 62

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

Ändringen av detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR ENBOSTADSHUS VID NYÄNGSVÄGEN INOM STADSDELEN ASKIM I GÖTEBORG

	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	5
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	5
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Nuvarande bebyggelse</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	9
<i>Service</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Fastighetsplan och fastighetsbildning</i>	10
<i>Tidplan</i>	10
<i>Genomförandetid</i>	11
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	11
<i>Bakgrund</i>	11
<i>Överväganden</i>	11
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	14
<i>Nollalternativet</i>	16
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	16
<i>Miljökonsekvenser</i>	16
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	17
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	17

Sammanfattning

Planområdet är beläget i sydvästra Göteborg utmed Nyängsvägen på fastigheten Skintebo 305:21. För planområdet gäller detaljplan 1480K-II-4151 och fastighetsplan 1480K-II-8255. Den gällande detaljplanen är en ändringsplan som i huvudsak möjliggjorde byggnation på grannfastigheter i området samt syftade till att bevara naturkaraktären längs med Nyängsvägen.

På fastigheten idag finns en nybyggd villabostad och stödmurar som strider mot den gällande detaljplanen och som saknar bygglov. Ändringen av detaljplanen behövs för att den aktuella fastigheten ska förses med planbestämmelser som tillgodoser ett lämpligt bebyggande av fastigheten och samtidigt tillvaratar platsens naturvärden längs Nyängsvägen.

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att säkerställa vad som är lämplig användning av marken. Det enbostadshus och tillhörande stödmurar som idag finns på platsen är en lämplig användning av marken, varför en ändring av detaljplanen behöver göras utan att naturkaraktären längs Nyängsvägen påverkas på ett påtagligt sätt. Nya bestämmelser i detaljplanen syftar även till att skydda de naturkvaliteter som finns.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Skintebo 305:21 och är beläget vid Nyängsvägen, cirka 13 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka ca 930 kvm och ägs av en privatperson. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområde. Den orangea linjen visar fastigheten som omfattas av planändringen.



Utdrag ur grundkarta med plangräns. Plangräns är den tjockare streckade svarta linjen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad stadsbebyggelse för övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Rekommendationen är förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad som bör ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service.

Området omfattas av detaljplan 1480K-II-4151, som vann laga kraft år 1998. Planens genomförandetid har gått ut den 2003-10-22. Gällande fastighetsplan 1480K-III-8255 upprättades 1991.

Planen anger bland annat att fastigheten får bebyggas med ett friliggande enbostadshus med tillhörande garage/förråd. Byggnaden får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 4,5 m och med en högsta totalhöjd över kommunens nollplan på 40 m (enligt äldre koordinatsystem GH88). Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Tomtens östra del mot Nyängsvägen får inte bebyggas och naturkaraktären skall bevaras. Större befintliga träd skall sparas och skyddas. Torn och takkupor får uppföras på huvudbyggnaden. Planen anger att fastighetsplanen måste upphävas innan bygglov får beviljas.



Del av gällande detaljplan 1480K-II-4151.

Nuvarande bebyggelse



Bilder på nuvarande bebyggelse inom fastigheten.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av ett enbostadshus och stödmurar. Huvudbyggnaden är ett enbostadshus med ett traditionellt sadeltak med en inredd vind/övervåning. Byggnaden har frontespiser mot öster och väster.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet markerad i orange.



Bilder på skyddsvärt träd inom planområdet.

Planområdet ligger i en bergssluttning med en mark bestående av växtlighet och klippor. Väster och nordväst om planområdet finns ett större sammanhängande skogsområde. På fastigheten finns en solitär ek som har stor betydelse för naturkaraktären och landskapsbilden utmed Nyängsvägen. Eken är det enda skyddsvärda trädet inom ändringsplansområdet.



Planområdet jordart är bestående av Urberg

Marken inom planområdet är till stor del hårdgjord med en del inslag av gräsytor. Planområdets jordart är urberg och ligger inom stabilitetsområde 3.



Bild över riskområde för radon.

Större delen av planområdet ligger inom högriskområde för radon som betyder att det finns höga radiumhalter i berggrunden.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Ändringarna av detaljplanen innebär inga tillkommande bostäder. Trafiksituationen bedöms därför inte påverkas av planändringarna.

Området nås med bil från Nyängsvägen, GC-väg finns delvis utbyggd. Parkering kan ordnas inom fastigheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Skintebovägen ungefär 400 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Service

Tillgången till förskola, skola och grönområde är god i området. Säker väg till förskola och skola uppfylls där förskola nås inom ca 300 m och grundskola inom ca 800 meter. Inom närområdet finns tillgång till lekplatser, idrotts- och aktivitetsytor. Service så som bibliotek, vårdcentral och livsmedelsbutik samt annan handelsservice finns ca 1,5 km bort i centrala delen av Nya Hovås.

Planändringen medför i detta fall ingen tillkommande bostad och bedöms därför inte medföra något större tryck på kapaciteten på förskolan eller skolan i området.

Teknisk försörjning

Planändringarna påverkar inte den tekniska försörjningen i området.

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap. 33 a § PBL bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Enligt Miljöförvaltningens bullerberäkningar är bullervärdena låga och uppnår de krav som ställs för att uppnå en god ljudmiljö för bostaden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanens innebörd

Ändringen av detaljplanen innebär att syftet med gällande detaljplan som är att bebygga marken med bostäder och att bevara naturkaraktären längs med Nyängsvägen, inte ändras. Ändringen av detaljplanen innebär att egenskapsbestämmelser byts ut och ändras i enlighet med *motiv till detaljplanens reglering* på s 14-16 i planbeskrivningen för att möjliggöra en lämplig byggnation på platsen. Det enbostadshus och stödmurar som finns på fastigheten innefattar en lämplig markanvändning.

Fastighetsplan och fastighetsbildning

För planområdet gäller fastighetsplan 1480K-III-8255. Den nuvarande utformningen av fastigheten Skintebo 305:21 är dock bildad med en mindre avvikelse (1999-11-26, akt 1480K-199F288) från fastighetsplanen i huvudsak i enlighet med detaljplanens syfte. Fastighetsplanen är dock inte upphävd på det sättet som den underliggande detaljplanen kräver under administrativa bestämmelser. Fastigheten är lämplighetsbildad som tomt och dess gränser sammanfaller med avgränsningen av planändringen.

Tidplan

Samråd: första kvartalet 2023

Granskning: andra kvartalet 2023

Antagande: tredje kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Bakgrund

För planområdet gäller detaljplan 1480K-II-4151 och fastighetsplan 1480K-II-8255. Den gällande detaljplanen är en ändringsplan som i huvudsak möjliggjorde byggnation på grannfastigheter i området samt syftade till att bevara naturkaraktären längs med Nyängsvägen.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmurar på fastigheten Skintebo 305:21. Mark- och miljööverdomstolen upphävde nämndens beslut om bygglov. Motiv för att upphäva bygglovet var att stödmurarna och markåtgärderna inte ansågs vara förenliga med detaljplanen och därför inte kunde bedömas som en liten avvikelse.

Byggnaden i sig, som uppfördes år 2020 på tomten, uppfyller emellertid dagens krav vad gäller tillgänglighet, energikrav med mera.

Ändringen av detaljplanen behövs för att den aktuella fastigheten ska förses med planbestämmelser som tillgodoser ett lämpligt bebyggande av fastigheten och samtidigt tillvaratar platsens naturvärden längs Nyängsvägen. Detta i enlighet med den underliggande detaljplanens syfte.

Överväganden

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

Den ursprungliga bestämmelsen i den gällande detaljplanen, att marken i slänten mot Nyängsvägen inte får bebyggas och att dess naturkaraktär skall bevaras kvarstår enligt den underliggande detaljplanens syfte. Ändringarna utgör mindre justeringar av vilken markyta som inte får bebyggas med naturkaraktär i den underliggande detaljplanen för att

tillåta att 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. Se illustration på bilden nedan.

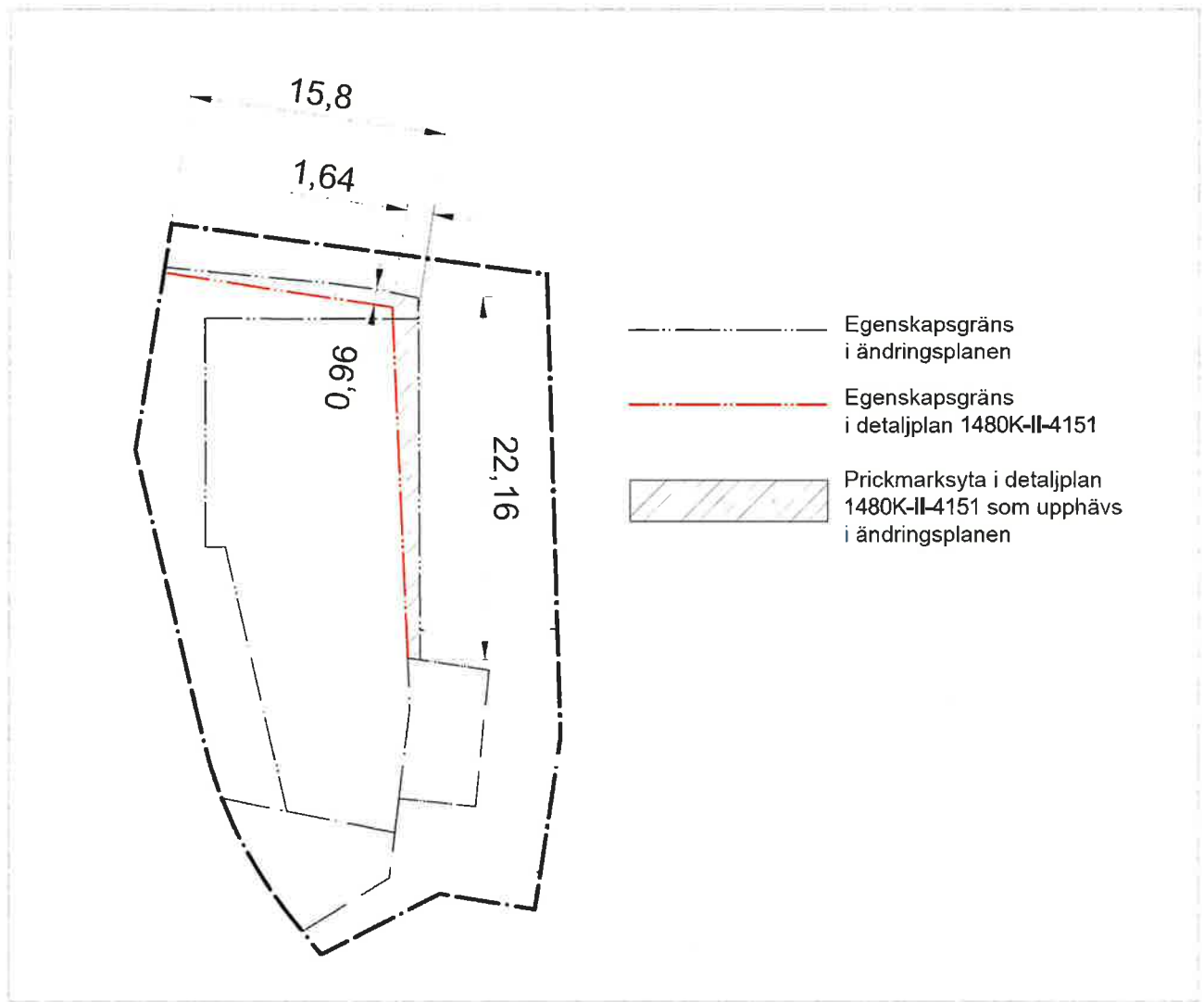
Egenskapsbestämmelserna för marken närmast Nyängsvägen är dock oförändrad, vilket innebär att karaktären av den delen av tomten kvarstår och kan återskapas efter det att byggnationen är avslutad. Mot bakgrund av att bestämmelsen om naturkaraktär kvarstår i väsentliga delar längs Nyängsvägen påverkas inte syftet med detaljplanen.

För att ytterligare skydda den solitära eken införs en bestämmelse som innebär att det krävs marklov för att fälla trädet. Det får endast fällas om det är sjukt eller utför en säkerhetsrisk. Dessa bestämmelser tillsammans stärker syftet med detaljplanen.

Ändringen tillåtennockhöjd 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 tornbygggnad på huvudbyggnaden som är högre än tillåtennockhöjd, varför den ursprungliga planbestämmelsen om tornbygggnad stryks i och med ändringen av planen. Det innebär att den tillåtna totala höjden för byggnaden sammantaget är väl anpassad till omgivande bebyggelse i kvarteret och medger en god anpassning till stads- och landskapsbilden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planändringen tar hänsyn till förutsättningarna på platsen och 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.

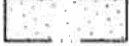
Någon betydande påverkan på miljön uppkommer inte heller med anledningen av ändringen.



Kartbild som beskriver ändringen av egenskapsgränser för mark som inte får bebyggas samt för mark med naturkaraktär. Förändringen är som störst ca 1,6 m vid fastighetens norra del.

Motiv till detaljplanens reglering

Bestämmelser som upphävs

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
 prickmarkerad yta	Marken får inte bebyggas.	Bestämmelsen upphävs för att ersättas av samma bestämmelse med samma innehåll och utbredning, förutom för den yta där stödmurar har uppförts. Syftet är att de uppförda stödmurarna skall överensstämma med detaljplanen.
n	Naturkaraktären skall bevaras. Större befintliga träd skall sparas och skyddas. Stödmurar skall anpassas till omgivningen och döljas av plantering.	Bestämmelsen upphävs för att ersättas av samma bestämmelse (n_2) med samma innehåll och utbredning, förutom för den yta där stödmurar har uppförts. Syftet är att de uppförda stödmurarna skall överensstämma med detaljplanen.
	Ny huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns och garage/ förråd minst 1,0 m från tomtgräns.	Bestämmelsen ersätts av $\bar{o}_1$ enligt nedan för att tillåta placeringen för den genomförda byggnationen.
 inom romb	Högsta byggnadshöjd i meter. Ovan denna höjd får takkupor anordnas till en omfattning av högst 1/3 av fasadens längd.	Planbestämmelsen som anger en högsta tillåtna byggnadshöjd om 4, 5 m ersätts av bestämmelser som medger bygglov för utformningen av den uppförda byggnaden på platsen: f_1 , f_2 och h_1 .
 inom dubbel romb	Högsta totalhöjd i meter över kommunens nollplan. Ovan denna höjd får torn anordnas där så angivs	Tillåten nockhöjd anpassas till den höjd som motsvarar nockhöjden för det upphävda bygglovet med bestämmelsen h_1 enligt nedan. Tillåten nockhöjd ändras från + 40,0 m (GH88, äldre koordinatsystem) anpassas till den höjd som motsvarar nockhöjden för det upphävda bygglovet, +33,0 m (RH 2000, modernt koordinatsystem) med den nya bestämmelsen h_1 .
v_1	Inom huvudbyggnad får torn uppta högst 10% av byggnadsarean, dock högst 18 m ² bruttoarea. Tornet får uppföras till en högsta totalhöjd av 2,0 m över	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 tornbygggnad på huvudbyggnaden som är högre än tillåten nockhöjd. Det innebär att den tillåtna totala höjden för byggnaden blir väl anpassad till omgivande bebyggelse i kvarteret och medger en god

	huvudbyggnadens taknock.	anpassning till stads- och landskapsbilden i och med ändringen.
	Den fastighetsplan (FII b 8255) som fastställdes 1992-02-03 skall ändras innan bygglov får beviljas för fastigheterna Skintebo 305:20 och 21.	Planbestämmelsen är inte lämplig. 1999, efter det att den gällande detaljplanen vann laga kraft genomfördes en fastighetsreglering med en mindre avvikelse från fastighetsplanen som innebar att Skintebo 305:20 och Skintebo 305:21 reglerades till den nuvarande utformningen och utbredningen som lämpliga tomter. Planändringens gränser sammanfaller med fastighetens gränser. Några förändringar av fastighetens utbredning, eller tillfart är inte lämpligt. Det är därför inte aktuellt att ändra fastighetsplanen eller att reglera fastigheten.

Bestämmelser som införs

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
a ₁	Marklov krävs även för fällning av träd.	bestämmelsen n ₁ stärks genom utökad lovplikt och stärker syftet med detaljplanen.
f ₁	Frontespis får anordnas till en omfattning av högst 1/3 av takfallets längd.	Planbestämmelsen ersätter äldre bestämmelse för takkupor och medger frontespis i enlighet med den uppförda byggnaden.
f ₂	Tak skall utformas som sadeltak	Bestämmelsen om sadeltak tillsammans med bestämmelse om högsta tillåtnanockhöjd och tillåten takvinkel innebär en lämplig reglering av tillåten byggnadsvolym på tomten.
h ₁	Högsta nockhöjd är +33,0 meter över angivet nollplan.	Tillåten nockhöjd ändras från + 40,0 m (GH88, äldre koordinatsystem) anpassas till den höjd som motsvarar nockhöjden för det upphävda bygglovet, +33,0 m (RH 2000, modernt koordinatsystem). Ändringen av planen innebär att tillåten nockhöjd för huvudbyggnaden höjs ca 3 m jämfört ursprunglig plan för att tillåta den uppförda volymen i enlighet med den uppförda byggnaden, ca en meter högre än vad en byggnad med torn enligt den underliggande detaljplanen tillåter enligt upphävd bestämmelse v ₁ .
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Den solitära eken utgör ett viktigt inslag i naturmiljön. Planbestämmelsen tillsammans med a ₁ är nödvändig för att tillgodose syftet med detaljplanen i bestämmelsen n ₂ .
n ₂	Naturkaraktären skall bevaras. Större befintliga träd skall sparas och skyddas. Stödmurar skall	Motivet för att planbestämmelsen n skall återinföras genom n ₂ är att inte ändra syftet med den underliggande detaljplanen och att skydda naturkaraktären längs Nyängsvägen. Utbredningen är

	anpassas till omgivningen och döljas av planteringar.	något förändrad (Se illustration med mått ovan). Förändringen påverkar inte detaljplanens syfte.
Ö ₁	Marken får inte förses med byggnad, stödmurar får uppföras.	Bestämmelsen skall säkerställa att byggnad inte placeras närmre tomtgräns än som det upphävda bygglovets angav samt att stödmurar och anpassningar av tomten kan utföras inom området. Bestämmelsen ersätter den upphävda bestämmelsen att <i>huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns och garage/förrådsbyggnad minst 1,0 m från tomtgräns.</i>
 prickmarkerad yta	Marken får inte bebyggas.	Bestämmelsen i detaljplanen återinförs för att ersätta tidigare, identisk bestämmelse, men med en något förändrad utbredning som anpassats mot uppförda stödmurar för att dessa skall överensstämma med detaljplanen. (Se illustration med mått ovan). Förändringen påverkar inte detaljplanens syfte.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att om detaljplanen inte ändras kvarstår en byggrätt inom fastigheten som inte kan nyttjas utifrån de faktiska förhållandena på platsen.

Om detaljplanen inte ändras så kan stadsbyggnadsnämnden inte ge bygglov i efterhand för den byggnad som uppförts, och som bedöms vara lämplig. Stadsbyggnadsnämnden kan därför behöva förelägga fastighetsägaren om att riva hela eller delar av byggnaden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det bedöms inte vara nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då det inte tillkommer några ytterligare bostäder genom planändringen och inte påverkar allmän plats eller allmänna intressen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL 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 (1998:896).

Undersökningssamråd har skett i samband med samrådet och stadens bedömning är att förslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Plangenomförandet innebär inga markförvärv, förrättningskostnader, utbyggnad av gator och parker, va-anläggningar, marksanering, arkeologi, skyddsbestämmelser eller inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning. Upprättandet av detaljplanen finansieras av Göteborgs stad.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inom planområdet finns endast en fastighetsägare. Kostnader för planarbetet belastar inte fastighetsägaren.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg antagen 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen



Hanna Cedergren Kaplan

Planchef



Martin Norvenius

Planarkitekt