
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-03-23
Diarienummer: 0633/17
Aktbeteckning: 2-5569

Irén Forsberg
Telefon: 031-368 16 59
E-post: iren.forsberg@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för Örgryte Trädgårdsstad och del av detaljplan för del av stadsdelen Bö inom stadsdelen Bö i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för granskning under tiden 9 juni 2021 –23 juni 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak synpunkter om gällande planbestämmelser för ett nytt bostadshus och dess påverkan på angränsande fastigheter. Allvarligaste invändningen är från Miljöförvaltningen som uttrycker att det saknas det underlag som visar att det går att spara de särskilt skyddsvärda träden med föreslagen byggrätt och det saknas planbestämmelser som säkerställer detta.

Efter granskningen har Trädskyddsplan, Arbetsberedning och Kompletterande uppgifter samt karta till Arbetsberedning tagits fram för befintlig ek. Den grova eken som prioriteras och bedöms ur naturvärdessynpunkt som särskilt värdefull att bevara förses med planbestämmelse som anger att det inte får tas ner såvida det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I östra delen av planområdet anpassas byggrätten efter trädskyddsområdet till eken. Det innebär att bestämmelser införs med ett tio meter brett område från östra gränsen där marken inte får förses med byggnad och att marknivån inte får förändras. Skyddsbestämmelser för den skyddsvärda eken innebär att trädet inklusive rotsystem skyddas mot negativ påverkan och eken bevaras.

Kontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt vad gäller den särskilt skyddsvärda eken och dess trädskyddsområde med föreslagen byggrätt.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Kommentar:

Inga synpunkter har inkommit från fastighetsnämnden.

2. Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har noterat att det upprättats ett rättighetsområde, a₁, för servitut avseende vatten och avlopp. De ställer frågan om det även går att få med elledning inom rättighetsområdet till förmån för Fgh A? GENAB påtalade behovet av ett servitut redan i samrådet men hade då ett avtalsservitut i åtanke. Inom planområde har de befintlig servisledning för el som försörjer fastigheten Bö 37:4.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi, Gasnät AB (GEGAB)

Gas och fjärrkyla finns inte i området.

Fjärrvärme finns utbyggt utom planområdet. Befintlig fjärrvärmeledning är förlagd ca tre meter utanför fastighetsgräns i Olof Skötkonungsgatan. Detaljplanens genomförande ska utföras på ett sådant sätt att befintliga ledningar inte kommer till skada.

Göteborg Energi GothNet AB

De har inget att erinra i ärendet.

Optofiberkablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägare. Anmälan om skadad optofiberkabel ska rapporteras omedelbart oavsett tid på dygnet. Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till optofiberkablar ska anmälan göras.

Kommentar:

Efter granskningen har Göteborg Energi Nät AB meddelat att de har för avsikt att teckna servitutsavtal för elledning med ägarna till fastigheten Bö 37:4. Om avstyckning av fastigheten Bö 37:4 genomförs kommer inskrivet avtalsservitut för elledningen att belasta den eller de fastigheter som servitutet berör.

Frågan om det är möjligt att få med elledning inom rättighetsområdet (a₁) för vatten- och avloppsledningar är därmed inte längre aktuell.

Yttrandet översänds till berörda för beaktande vid projektering och byggande.

3. Kretslopp och vattennämnden

Beskrivningen av avfall i planbeskrivningen är tydlig och bra. Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna ur ett avfallsperspektiv.

Kommentar:

Noteras.

4. Kulturnämnden

Kommentar:

Inga synpunkter har inkommit i granskningsskedet från Kulturnämnden.

5. Miljö och klimatnämnden

Miljöförvaltningen avstyrker planen med dess nuvarande utformning.

Sedan samrådet har ett underlag med naturvärdesbedömning tagits fram för två träd på fastigheten som på grund av sin höga ålder och storlek bedöms vara särskilt skyddsvärda med mycket stora ekologiska värden.

Enligt framtaget underlag görs bedömningen att trädens värden och bidrag till ekosystemtjänster är så pass stora att de ska bevaras. Tas träden ner innebär det att oersättliga ekologiska värden och ekosystemtjänster går förlorade.

I planbeskrivningen anges att träden bör bevaras, men det saknas underlag som visar att det går att spara träden med föreslagen byggrätt och det saknas planbestämmelser som säkerställer detta. Bestämmelsen om marklov är inte tillräcklig utan behöver kompletteras med skyddsbestämmelse i plankartan för träden. Miljöförvaltningen har erfarenhet från liknande situationer där inriktningar/ambitioner om bevarande av träd är otydliga i planbeskrivningen och där trädens behov inte har beaktats tillräckligt i planarbetet, under byggnation och efter byggnation. Träden har då avverkats i ett senare skede.

För att ändring av planen och byggnation ska vara lämplig behöver byggrätten anpassas så att träden kan stå kvar. En trädvårdsexpert behöver anlitas som kan bedöma hur stort opåverkat avstånd som krävs samt för planering av åtgärder kring träden före, under och efter byggnation.

Vägledningen SLU standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0, (Rapport 2019:02) bör också användas.

Om ett träd måste prioriteras anser vi att det bör vara jätteen på grund av dess högre värde för biologisk mångfald. Inga fyllnadsmassor får läggas vid träden eftersom det kan skada dem. Tomtens höjdsättning bör därför också regleras.

Avverkning av eller åtgärder på de särskilt skyddsvärda träden kräver anmälan för samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Vidare om det finnas arter som är fridlysta enligt 4, 6, 7, 8 eller 9 § artskyddsförordningen som lever på eller i ett träd bör åtgärder på trädet prövas enligt artskyddsförordningen (2007:845). Om avverkning eller kraftig beskärning av ett träd kan innebära att en arts viloplats eller fortplantningsområde skadas eller förstörs, och om den aktuella arten omfattas av 4 § artskyddsförordningen, kan en dispens från fridlysningsbestämmelserna krävas.

Kommentar:

Efter granskningen har underlag Trädskyddsplan, Arbetsberedning och Kompletterande uppgifter samt karta till Arbetsberedning tagits fram för befintlig ek. Underlagen visar att det går att spara trädet med föreslagen byggrätt. Den skyddsvärda eken som prioriteras och bedöms ur naturvärdessynpunkt som särskilt värdefull att bevara förses med egenskapsbestämmelse som anger att det inte får tas ner såvida det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I östra delen av planområdet anpassas byggrätten efter trädskyddsområdet till eken. Det innebär att bestämmelser införs med ett tio meter brett område från östra gränsen där marken

inte får förses med byggnad och att marknivån inte får förändras. Egenskapsbestämmelser för den särskilt skyddsvärda eken innebär att trädet inklusive rot-system skyddas mot negativ påverkan och eken bevaras.

Avverkning av eller åtgärder på de särskilt skyddsvärda träden kräver anmälan för samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt vad gäller den särskilt skyddsvärda eken och dess trädskyddsområde med föreslagen byggrätt.

6. Socialförvaltningen Centrum

Socialförvaltningen avstår från att yttra sig i ärendet vid granskning, då förslaget inte bedöms ha någon betydande påverkan ur befolkningsperspektiv.

Kommentar:

Noteras.

7. Trafiknämnden

Trafikkontoret har inget att erinra mot den föreslagna ändringen av detaljplanerna.

Parkering

Parkeringsplats ska anordnas på den egna fastigheten så som det anges i den framtagna planbeskrivningen.

Trafikbuller

Den befintliga busshållplatsen utanför fastigheten på Olof Skötkonungsgatan kan medföra risk för vissa bullerstörningar.

Bygglov

I det kommande bygglovsskedet avser Trafikkontoret lämna synpunkter på de nya tomtutfarterna, belysning längs del av gatan samt eventuella andra detaljfrågor.

Kommentar:

Noteras.

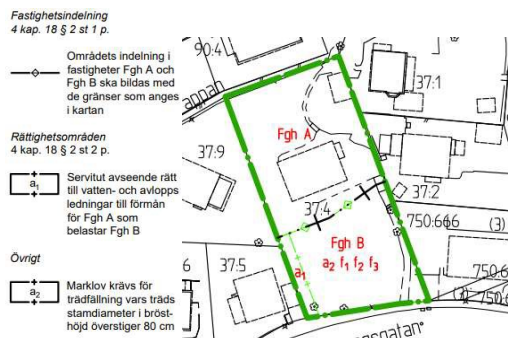
Statliga och regionala myndigheter m.fl.

8. Lantmäterimyndigheten

Har följande synpunkter:

Plankartan

Färgsättningen på linjerna för fastighetsindelningen och de administrativa gränserna ska gå ihop med varandra i plankartan respektive teckenförklaringen.



Planbeskrivningen – Under rubriken El sid 19

Det avtalsservitut som ska bildas för servisledning för el ska belasta Fgh B och vara till förmån för Gamlestadens 59:2 (ej belasta Gamlestadens 59:2).

För att säkerställa rättigheten skulle ett u-område kunna läggas ut för ändamålet då parterna måste vara överens vid tecknade av avtalsservitut.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Färgsättningen av fastighetsindelningsslinje och administrativa gränser justeras för att stämma överens med respektive teckenförklaring.

Efter granskningen har Göteborgs Energi Nät AB meddelat att de har för avsikt att teckna servitutsavtal för elledning med ägarna till fastigheten B6 37:4. Planbeskrivningen under rubriken El uppdateras efter de nya förutsättningarna.

Se även kommentar till yttrande 2.

9. Länsstyrelsen

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidress 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

Kommentar:

Noteras. Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

10. Fastighetsägare, B6 37:5

Framför följande synpunkter:

Fastighetsägarna till B6 37:5 har varken hört av eller fått någon form av information angående eventuella byggplaner av ägarna till B6 37:4. Den enda informationen de erhållit har kommit från stadsbyggnadskontoret. Den har varit informativ.

De tycker det är både tragiskt och stötande att inte ägarna till B6 37:4 är mer transparenta och kommunikativa med sina planer. De bor inte ens på den aktuella

tomten och kommer således ej att besväras av byggnadsverksamhet. Det hade varit väldigt enkelt att kontakta oss som ägare till Bö 37:5 via telefon eller att helt enkelt lägga ett brev i vår brevlåda. De får en känsla av att ägarna försöker driva igenom detta utan att informera de berörda grannarna.

Enligt de kartor som ingår i underlaget så känner de en stor rädsla för insyn. De har sin entré, fönster i arbetsrum, altan med soldäck, balkong och badrumsfönster inklusive bastu mot Bö 37:4. Därför är deras krav att om detta blir verklighet så måste byggnad uppföras med ett avstånd på minst 6 meter från deras tomtgräns.

Då de nästan dagligen lider av de sprängningar som sker för Västlänken är de väldigt rädda för vad som kan hända vid de sprängningar som behöver ske på södra delen av Bö 37:4 för att kunna bebygga tomten. Garaget ligger i direkt anslutning till planområdets västra gräns och staket delas med Bö 37:4. Sättningar och sprickor befaras på garagebyggnaden som är byggd i rappad sten.

De emotser projekt och tidsplan för ärendet.

Kommentar:

Yttrandet översänds till berörda fastighetsägare för möjlighet att ge information och för beaktande vid projektering och byggande.

I nuvarande skede ingår inte byggritningar för ett bostadshus inom södra delen av planområdet.

Enligt gällande planbestämmelser till detaljplan II-865 är det möjligt att placera huvudbyggnad 4,5 meter från fastighetsgräns. Fönster till boningsrum kan anordnas i det fall byggnaden inte uppförs till större byggnadshöjd än 6 meter. Om byggnaden uppförs till högre höjd än 6 meter (max 7,5 meter) får fönster till boningsrum inte anordnas närmare än 6 meter från fastighetsgräns. Bestämmelserna kommer inte att ändas.

Frågor kring omgivningspåverkan i samband med utbyggnad av detaljplanen kommer att hanteras i bygglovsskedet. Byggherren ansvarar för att ingen omgivningspåverkan sker med anledning av den nya exploateringen, varken i byggskedet eller efter färdigställandet.

11. Fastighetsägare, Bö 750:666, 750:667, 750:668

Som ombud för fastighetsägaren får jag redovisa följande synpunkter på Samrådsredogörelse till berört planförslag (dnr 0633/17). I samrådsredogörelse 2021-05-07 anges felaktigt att fastighetsägaren äger fastigheten Bö 760:666. Fastighetsägaren äger fastigheten Bö 750:666. Fastigheten angränsar till planområdet och fastighetsägaren är därmed berörd sakägare. Fastighetsägaren har genom under-tecknad lämnat synpunkter under samrådet. Dessa synes inte ha beaktats då man alltjämt föreslår en ändring av aktuell detaljplan som möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelsen i området, Örgryte Trädgårdsstad. Fastighetsägaren vidhåller sina synpunkter och motsätter sig planändringen berörande fastigheten Bö 37:4.

I granskningshandling, sidan 6, anges återkommande att planändringen medför ett tillskott av ett bostadshus inom befintlig bebyggelsestruktur. Det är missvisande, eftersom vissa planbestämmelser i den detaljplan som avses ändras (1480-II-865) alltjämt kommer att gälla. Bland dessa bestämmelser och som anger att inom kvarteret VI får hus sammankopplade två och två uppföras inom en tomt. De två fastigheter (tomter) som planförslaget skapar förutsättningar för ligger inom kvartersmark VI. Det sagda innebär att planändringen skapar förutsättningar för två

parhus med totalt fyra bostäder, varav tre bostäder är tillkommande. Planförfattarna synes ha missuppfattat vidden av den ändring som föreslås. Är avsikten att endast ett bostadshus ska få tillkomma måste ytterligare ändringar –begränsningar – införas i gällande detaljplan.

I det fall Byggnadsnämnden vill se fullmakt för mig att företräda fastighetsägaren för att beakta lämnade synpunkter begärs att få tillfälle att inkomma med sådan fullmakt.

Kommentar:

Skrivfelet på blocknumret (760) för fastighetsbeteckningen Bö 750:666 har noterats. Felet har inte påverkat fastighetsägaren som sakägare. Underrättelsen om granskning har skickats till berörd sakägare som äger fastigheten Bö 750:666 samt även fastigheterna Bö 750:667 och Bö 750:668 enligt fastighetsförteckning.

Enligt planbestämmelserna till detaljplan II-865 får det inte inredas mer än två lägenheter per tomt. För föreslagen fastighet B är det inte möjligt att uppföra en sammankopplad byggnad två och två. Om det skulle vara tänkbart måste den sammankopplade byggnaden uppföras i fastighetsgräns med två lägenheter på vardera sidan om gränsen.

Byggrätten inom östra delen av planområdet anpassas så att den särskilt skyddsvärda eken som ska bibehållas kan stå kvar. Det innebär att mark som inte får bebyggas (prickad mark) införs med ett tio meter brett område väster om gränsen till fastigheten Bö 750:666. Marknivån inom motsvarande område får inte ändras. Någon ytterligare begränsning av byggrätten införs inte i planändringen.

Övriga

12. Ellevio

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande:

Området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Eftersom revideringen innebär en väsentlig ändring av förslaget så erfordras ny granskning. De största ändringarna i handlingarna är:

Plankarta

Egenskapsbestämmelse n_1 införs för den skyddsvärda eken som endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Egenskapsbestämmelse införs med ett tio meter brett område från östra gränsen där marken inte får förses med byggnad (prickad mark) till skydd för eken inklusive rotsystem

Egenskapsbestämmelse n_2 införs för marknivån, som inte får ändras, till skydd för eken inklusive rotsystem

Den äldre lydelsen av den mark som inte får bebyggas (prickad mark) enligt detaljplan II-865 upphävs och ändras till marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelse om att vind i byggnad om två våningar inte får inredas till mer än en tredjedel (1/3) av denna yta upphävs

Planbeskrivning

Utredningar Trädskyddsplan, Arbetsberedning, Kompletterande uppgifter till arbetsberedning och Kompletterande karta till Arbetsberedning har tillkommit som underlag.

Beskrivning av Naturmiljö har reviderats.

Beskrivning av Geotekniska åtgärder har reviderats.

Beskrivning av El har reviderats.

Illustration från Studio Holmberg har uppdaterats.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen innebär väsentlig ändring av förslaget så erfordras ny granskning.

Monica Daxler
Avdelningschef Lantmäteri

Irén Forsberg
Planhandläggare

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Lista över samrådsrets

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Fastighetsnämnden

Göteborgs Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/förvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Socialförvaltningen Centrum

Trafiknämnden/kontoret

STATLIGA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

SAKÄGARE

Utsänt enligt fastighetsförteckning



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Maria Freiholtz
Planhandläggare
010-2244797

Yttrande
2021-06-15

Diarienummer
402-27333-2021

Bilaga

Sida
1(1)

Göteborgs kommun
Box 2554
403 17 Göteborg

Granskningsyttrande över ändring av del av detaljplan för Örgryte Trädgårdsstad och del av stadsdelen Bö, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-05-25 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse 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

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Maria Freiholtz.

Maria Freiholtz

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.