



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2021-05-07
Diarienummer: 0633/17
Aktbeteckning: 2-5569

Irén Forsberg
Telefon: 031-368 16 59
E-post: fornamn.efternamn@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 (Olof Skötkonungsgatan 42)

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 10 september 2020 – 1 oktober 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

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 att området som ingår i Örgryte Trädgårdsstad är kulturhistoriskt och miljömässigt känsligt. Bebyggelsemiljön runt planområdet och vilka karaktärsdrag som finns inom området behöver utredas och beskrivas.

Två stora äldre lövträd som står på tomten är ekologiskt värdefulla och bör försöka bevaras. Trädens naturvärde ska bedömas och beskrivas i planbeskrivningen.

Sakägare i närområdet har framfört att det blir störning av deras närmiljö samt påverkan på deras fastighet och garagebyggnad under byggtiden.

Det har även framförts att på grund av att befintliga planer inte har ändrats under många decennier har området kunnat bevara sin karaktär med förhållandevis stora villor på generösa tomter. Att möjliggöra till avstyckning från en fastighet kommer att skapa ett tryck på ytterligare förtätning av området.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte strider mot någon av prövningsgrunderna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Med tanke på buller närmast Olof Skötkonungsgatan betonar länsstyrelsen vikten av att det behöver förtydligas på den aktuella plankartan att ingen bebyggelse möjliggörs i området närmast gatan där bullernivån överstiger 60 dB.

Kontoret har utrett bebyggelsemiljön runt planområdet och kartlagt vilka karaktärsdrag som finns i området och vad som upprätthåller områdets karaktär.

Kontoret bedömer att förslaget efter komplettering med egenskapsbestämmelser för utformning för tak-, fasadmaterial och färgsättning säkerställer att karaktären bibehålls inom området vid nybyggnation.

En enklare naturvärdesbedömning som beskriver de två träden har tagits fram efter synpunkter vid samrådet.

Kontoret bedömer att lövträden som är en grov bok och en enorm ek har höga naturvärden. Särskilt den stora eken som klassas som jätteträd, men inte så pass stora att det bedöms hindra planändring. Administrativ bestämmelse för marklov införs för trädfällning av träd vars stamdiameter i brösthöjd överstiger 80 centimeter.

Planbeskrivningen har justerats med beskrivning av den kulturhistoriska närmiljön och karaktärisering av platsen samt beskrivning av och eventuella konsekvenser för de två stora lövträden inom södra delen av planområdet.

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

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/kontoret

Fastighetskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag – Har synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag enligt nedan.

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande ”Bestämmelser vid markarbeten” som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken enligt ovan.

Göteborg Energi Nät AB – Om delningen av fastigheten Bö 37:4 genomförs kommer den elkabel som försörjer Olof Skötkonungs Gata 42 delvis hamna på den nybildade fastigheten. För att detta skall vara godtagbart för Göteborg Energi Nät AB måste det finnas ett avtalsservitut som garanterar ledningens rätt att ligga på den nybildade fastigheten. Servitutet ska skrivas med Gamlestaden 59:2 som härskande fastighet. Elanslutningen av den nybildade fastigheten hanteras som anslutningsärenden enligt gängse rutiner.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar – Har ingen fjärrkyla i området och har därför inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrvärme – Har inget att erinra mot ändringen av detaljplanen. Fjärrvärme finns utbyggt i området och närmaste fjärrvärmeledning är förlagd strax utanför fastighetsgränsen.

Vid byggnation av ett nytt bostadshus ska fjärrvärmeledningarna beaktas och Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas. Ledningarnas inmätta läge finns att tillgå via Ledningskollen.

Göteborg Energi Gasnät AB – Har ingen driftsatt gas i närheten och har därför inget att erinra mot ändringen av detaljplanen.

Göteborg Energi Gothnet AB – Har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningar samt att avtalsservitut ska upprättas för elkabel som är belägen inom södra delen av planområdet. Yttrandet skickas till fastighetsägare och fastighetskontoret.

3. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på samrådshandlingarna ur ett VA-perspektiv eller ett avfallsperspektiv.

Det är bra att det i planbeskrivningen beskrivs att busshållplatsen inte ska påverka möjligheten att hämta avfall från fastighet B. Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter på planhandlingarna.

Kommentar:

Noteras.

4. Kulturnämnden/förvaltningen

Kulturförvaltningen tillstyrker planändringen med några medskick till kommande planering.

En karaktärisering av platsen bör utföras innan planeringen går vidare, för att hamna rätt med en komplettering. Miljön är till stora delar ett homogent äldre villaområde där större trävillor i klassicistisk stil dominerar. De har symmetriskt uppbyggda fasader, ganska detaljrika och har brutna tak. De står på murade socklar i natursten som tar upp höjdskillnaderna i tomterna.

Själva tomterna har kvar de ursprungliga naturformerna. Områdets topografi är läsbar. Uppschaktade tomter och sprängkanter förekommer inte. Tomterna avgränsas ofta av murar i natursten och/eller smide. På tomterna står uppvuxna lövträd, vilka sammantaget bidrar till upplevelsen av villaområdets ålder.

En komplettering bör utföras utan sprängning och schaktning på tomten. De äldre lövträd som står på tomten bör bevaras. Smidesstaketet bör bevaras/återanvändas. I synnerhet grinden har ett tidstypiskt utseende från tidigt 1900-tal och har höga estetiska värden. Att bevara/återanvända stentrappan i huggen granit kan också bidra till att ett nyttillskott landar bra i miljö.

Planen berör ingen känd fornlämning.

Kommentar:

Kontoret har utrett bebyggelsemiljön runt planområdet och kartlagt vilka karaktärsdrag som finns i området och vad som upprätthåller områdets karaktär. För att säkerställa att karaktären bibehålls vid nybyggnation införs som grund till gällande planbestämmelser egenskapsbestämmelser för utformning för tak-, fasadmaterial och färgsättning. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av bebyggelsemiljön runt planområdet och karaktärsdragen som finns i området.

Målen bör vara att undvika plansprängning och studera byggnadstyp och teknik som förmår hantera de naturgivna förutsättningarna på ett varsamt sätt.

Kontoret har gjort en enklare naturvärdesbedömning (SBK 2020-10-20) av de äldre lövträden. Lövträden som är en grov bok och en enorm ek har mycket höga naturvärden, speciellt den stora eken som klassas som jätteträd, men inte så pass stora att det bedöms hindra planändring inom befintlig kvartersmark för bostäder som är privatägd.

Policyn för träden i Göteborg, Stadens Träd, kan användas som vägledning men den gäller inte formellt för träd på tomter eller privata trädgårdar. Träden har inget skydd enligt 7 kap. miljöbalken.

Inom södra delen av planområdet införs krav på marklov för trädfällning av träd vars stamdiameter i brösthöjd överstiger 80 centimeter. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av lövträdens naturvärde.

5. Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter nedan beaktas.

Naturmiljö – Träd – Av ortofoton och bilder framgår att det inom den nya tomten växer två stora lövträd. Miljöförvaltningen anser att trädens naturvärde ska bedömas och beskrivas i planbeskrivningen. Stora grova lövträd är ekologiskt värdefulla och bör försöka bevaras.

Kommentar:

En bedömning har gjorts av de två stora lövträden.

Se kommentar till yttrande 4, tredje stycket.

6. Stadsdelsnämnden/förvaltning i Örgryte-Härlanda

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

Kommentar:

Noteras.

7. Trafiknämnden/kontoret

Trafikkontoret har inget att erinra mot den föreslagna detaljplaneändringen.

Parkering – Parkeringsplats ska anordnas på den egna fastigheten.

Trafikbuller – Den befintliga busshållplatsen utanför fastigheten kan medföra risk för vissa bullerstörningar.

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

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

8. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

9. Länsstyrelsen

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

Buller – Bullerberäkningarna visar att huvuddelen av den nya fastigheten ligger inom område med bullernivå som understiger 60 dB men närmast Olof Skötkonungsgatan överskrider bullernormen och finns även en busshållplats i anslutning till vägen som kommer att bidra till bullerstörningar.

På illustrationsbilden på sidan 6 i planbeskrivningen framgår att man har för avsikt att lägga det nya huset en bit in på den nya fastigheten vilket länsstyrelsen anser är en förutsättning för att klara bullernormerna. Det behöver förtydligas på den aktuella plankartan så att det framgår att ingen bebyggelse möjliggörs i de område närmast vägen där bullernivån överstiger 60 dB. Detta överensstämmer även med den gällande planens reglering av prickmarkerad området samt övriga befintliga bebyggelsen.

Behovsbedömning - Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Gällande detaljplans (II-865) reglering av mark som inte får bebyggas (prickad mark) inom södra delen av planområdet gäller. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande att marken närmast Olof Skötkonungsgatan inte får bebyggas enligt planen under rubriken, Buller.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etcetera. 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, Bö 37:5, Olof Skötkonungsgatan 40

Anser att det blir störning av deras närmiljö, på fastigheten Bö 37:5 samt på garage som ligger i gräns till Bö 37:4.

Önskar närmare beskrivning av projektet. De önskar även ritning på nytt hus och dess läge.

De är även intresserade av vilka försäkringar byggherren har för eventuella skador som kan uppstå på deras fastighet då fastigheten Bö 37:4 till stor del består av berg.

Kommentar:

Planändringen som möjliggör byggnation av ett bostadshus inom befintlig bygggrätt bedöms vara möjlig att genomföra utan att ge upphov till någon negativ omgivningspåverkan. Sprängning ska utföras på ett sådant sätt att det inte orsakar negativ omgivningspåverkan. Byggherren ansvarar för att ingen omgivningspåverkan sker med anledning av den nya exploateringen, varken i byggskedet eller efter färdigställandet. Samtliga frågor avseende omgivningspåverkan i byggskedet hanteras i bygglov.

Ritningar på nytt hus och dess läge tas fram i samband med ansökan om bygglov.

Frågan om försäkring får lyftas till byggherren när byggnation blir aktuellt.

11. Fastighetsägare, Bö 760:666, Olof Skötkonungsgatan 44

Ombud för ägaren till Bö 760:666 har följande synpunkter på rubricerat planförslag.

Planområdet ligger inom en känslig kulturmiljö, ett av Göteborgs äldsta villaområden, benämnt Örgryte Trädgårdsstad. Tack vare att befintliga planer inte ändrats under många decennier har området kunnat bevara sin karaktär med förhållandevis stora villor på generösa tomter. Att tillåta och släppa fram en så kallad frimärksplan för att skapa möjlighet till avstyckning från en fastighet kommer att skapa ett tryck på ytterligare förtätning av området, särskilt då tomtmarkspriset gör sådana åtgärder lukrativa. I planförslaget finns ingen som helst analys av konsekvenser för den känsliga kulturmiljön som Göteborgs Stad konstaterat i planhandlingarna att området utgör. Det så kallade ”noll-alternativet” är inte utrett. Det framstår därför inte som ett alternativ i egentlig mening.

Planförslaget synes ensidigt ha tagit tillvara fastighetsägarens intresse av att få stycka av sin fastighet, utan att beakta allmänna och enskilda intressen som påverkas av planförslaget.

Kommentar:

Det aktuella planområdet ingår inte i stadens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men ligger mellan flera utpekade delområden och bedöms ingå i ett kulturhistoriskt värdefullt miljösammanhang.

Planbeskrivningen har efter synpunkter från samrådet kompletterats med beskrivning av bebyggelsemiljön runt planområdet och karaktärsdragen som finns i området.

Se kommentar till yttrande 4.

Ändringsplanen är inte en ny detaljplan. Den är enbart tillägg till gällande detaljplaner II-865 och II-1544 som gäller för området. Fastigheten Bö 37:4 är en av områdets större fastigheter med sina 1842 m². Storleken på fastigheten och att gällande detaljplan II-865 medger bygggrätt för bostadshus även inom södra delen av fastigheten möjliggör att nuvarande planbestämmelse om fastighetsindelning kan upphävas inom området och att ny

bestämmelse införs för två fastigheter. De föreslagna fastigheterna Fgh A-B blir ca 1074 m² respektive ca 765 m². Det är att jämföra med angränsande fastigheters arealer som ligger mellan cirka 500 m² - 950 m².

Vid prövningen av planändringen har hänsyn tagits till både allmänna och enskilda intressen enligt Plan- och bygglag 2 kap.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande justeringar är lämpligt att gå vidare med förslaget för granskning.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Plankarta

Utformningsbestämmelser avseende takmaterial, fasadmaterial och färgsättning införs.

Administrativ bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning införs.

Planbeskrivning

Beskrivningar av bebyggelsemiljön runt planområdet och karaktärsdragen som finns i området införs.

Beskrivningar av mark, vegetation och natur som finns inom området införs.

Bedömning av naturvärdet för två lövträd som finns inom södra delen av området införs i beskrivningen. (Naturvärdesbedömning (SBK 2020-10-20).

Beskrivningen har justerats med information om ledningar och att avtalsservitut ska upprättas för elkabel.

Beskrivningen som berör buller har justerats.

Beskrivningen har justerats med fler bilder. Samtliga bilder har infogats med figurnummer.

Monica Daxler
Avdelningschef lantmäteri

Irén Forsberg
Planhandläggare

Bilagor

- ***Lista över samrådskreter***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag med flera

Fastighetsnämnden/kontoret

Göteborgs Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Stadsdelsnämnden/förvaltning i Örgryte-Härlanda

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare

Enligt fastighetsförteckning



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2020-09-30

Diarienummer
402-42426-2020

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer 0633/17

Förslag till ändring av detaljplaner för II-865 och II-1544 del av kvarteret 37 Vinbergssnäckan inom stadsdelen Bö i Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i september 2020 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget syftar till att ändra rubricerad gällande detaljplaner och möjliggöra delning av en fastighet för att kunna bygga ett nytt bostadshus.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget, men lämnar råd att för tydlighetens skull klarlägga på den aktuella plankartan hur den kommande bebyggelsens placering möjliggörs med hänsyn till bullerstörningar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller
- till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Buller

Bullerberäkningarna visar att huvuddelen av den nya fastigheten ligger inom område med bullernivå som understiger 60 dB men närmast Olof Skötkonungsgatan överskrider bullernormen och finns även en busshållplats i anslutning till vägen som kommer att bidra till bullerstörningar.

På illustrationsbilden på sidan 6 i planbeskrivningen framgår att man har för avsikt att lägga det nya huset en bit in på den nya fastigheten vilket länsstyrelsen anser är en förutsättning för att klara bullernormerna. Det behöver förtydligas på den aktuella plankartan så att det framgår att ingen bebyggelse möjliggörs i de område närmast vägen där bullernivån överstiger 60 dB. Detta överensstämmer även med den gällande planens reglering av prickmarkerad området samt övriga befintliga bebyggelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa föredragit och beslutat. I den slutliga handläggningen har även sakkunnig inom miljöskydd/ Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen
Funktionschef Plan och bygg