

# 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)

## Standardförfarande

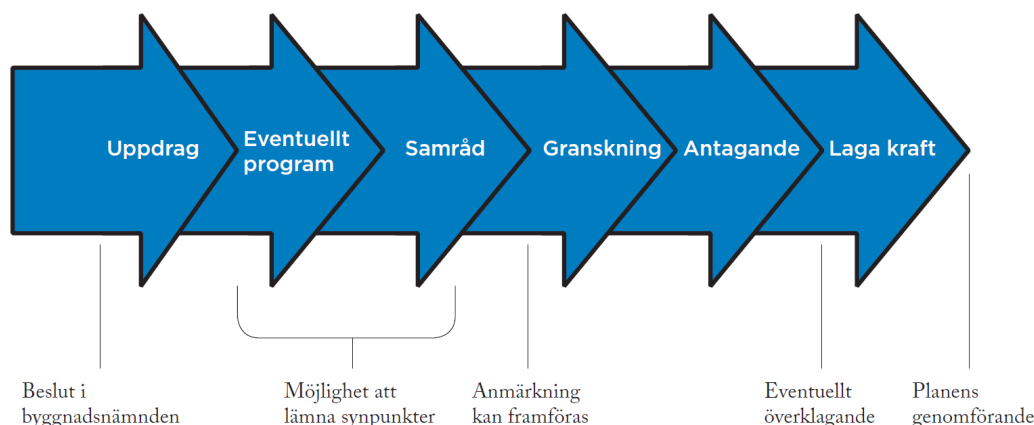


## Granskningshandling maj 2021

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2018-03-20

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt karta finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

## Granskningstid:

Granskningstiden är 2021-06-09 – 2021-06-23.

Information om planförslaget lämnas av:

Irén Forsberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 59

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Datum: 2021-05-07

Aktbeteckning: 2-5569

Diarienummer SBK: 0633/17

Handläggare SBK

Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

[fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto: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)**

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

## **Planbeskrivning**

### **Detaljplanen omfattar följande handlingar:**

#### **Planhandlingar**

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

#### **Övriga handlingar:**

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

#### **Utredningar:**

- PM Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2020-04-23)
- Geotekniskt utlåtande (SBK 2020-09-01)
- Naturvärdesbedömning (SBK 2020-10-20)

## Innehållsförteckning

### 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) \_\_\_\_\_ 1

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Planprocessen</i> _____                                          | 2        |
| <i>Planinformation</i> _____                                        | 2        |
| <i>Granskningstid:</i> _____                                        | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING</b> _____                                        | <b>3</b> |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: _____                    | 3        |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING _____                                          | 4        |
| SAMMANFATTNING _____                                                | 5        |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i> _____                      | 5        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i> _____                      | 6        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i> _____                          | 6        |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i> _____                   | 7        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR _____                             | 8        |
| <i>Syfte</i> _____                                                  | 8        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> _____                    | 8        |
| <i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i> _____       | 8        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> _____                             | 10       |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> _____ | 11       |
| <i>Sociala förutsättningar</i> _____                                | 17       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> _____  | 17       |
| <i>Teknisk försörjning</i> _____                                    | 17       |
| <i>Risk och störningar</i> _____                                    | 19       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE _____                       | 19       |
| <i>Bebyggelse</i> _____                                             | 20       |
| <i>Trafik och parkering</i> _____                                   | 21       |
| <i>Teknisk försörjning</i> _____                                    | 22       |
| <i>Övriga åtgärder</i> _____                                        | 23       |
| <i>Fastighetsindelning och rättighetsområde</i> _____               | 23       |
| <i>Fastighetsrättsliga prövning</i> _____                           | 23       |
| <i>Genomförandetid</i> _____                                        | 24       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER _____                                 | 24       |
| <i>Nollalternativet</i> _____                                       | 24       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> _____                | 24       |
| <i>Miljökonsekvenser</i> _____                                      | 24       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i> _____                | 25       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN _____                          | 25       |



## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar



*Figur 1: Snedbild 2010 fotografering från norr, SBK Göteborg.*

Syftet med ändringen av detaljplanerna är att möjliggöra delning av fastigheten Bö 37:4 till två fastigheter för nybyggnad av ett bostadshus inom södra delen av fastigheten.

## Planens innebörd och genomförande



Figur 2: Illustrationsbild förslaget fastighetsindelning, Studio Holmberg.

Planändringen innebär att bestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheten Bö 37:4 upphävs. Ny bestämmelse om fastighetsindelning föreskrivs för två fastigheter för bostadsändamål. Nytt rättighetsområde för servitut bestäms för befintliga servisledningar för vatten- och avlopp som är anlagda längs västra gränsen inom södra delen av planområdet.

## Överväganden och konsekvenser

Genomförandet av planändringen innebär ett tillskott av ett bostadshus inom befintlig bebyggelsestruktur. Utbyggnad sker på kvartersmark och innebär viss påverkan på ett område som bedöms ingå i ett kulturhistoriskt värdefullt miljösammanhang. Två skyddsvärda lövträd som finns inom området bör bevaras.

Utgångspunkten är att så långt möjligt bevara miljöskapande inslag så som berg i dagen, stensättningar, murar, de skyddsvärda träden och grönska samt att inordna sig i gällande byggnadstradition.

Tillkommande bostadshus kan infogas på platsen och anpassas till omgivningen och dess kvalitet genom en varsam hantering. Som grund till gällande planbestämmelser införs egenkapsbestämmelser för utformning för tak-, fasadmateriell och färgsättning för att säkerställa att karaktären bibehålls vid nybyggnation.

Nollalternativet innebär att om detaljplanerna inte ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att dela fastigheten med byggrätt för ett nytt bostadshus.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

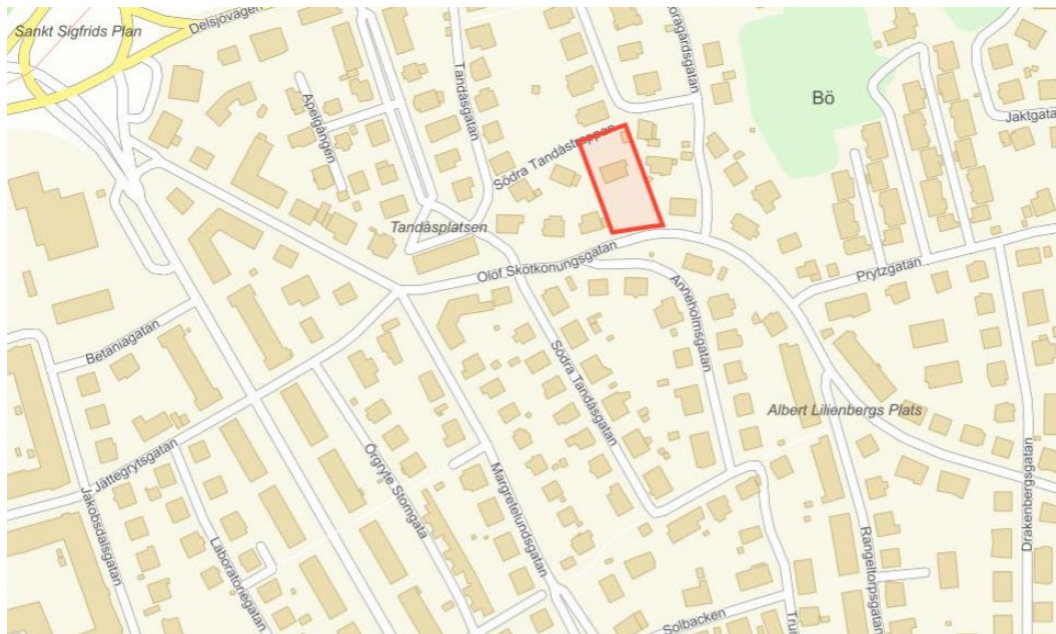
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med ändring av detaljplanerna är att möjliggöra delning av fastigheten Bö 37:4 till två fastigheter för nybyggnad av ett bostadshus inom södra delen av fastigheten.

### Läge, areal och markägförhållanden



Figur 3: Orienteringsbild med aktuellt planområde markerat med röd linje.

Planområdet är beläget inom Örgryte Trädgårdsstad vid Olof Skötkonungsgatan, cirka 300 meter öster om Sankt Sigfrids Plan och cirka tre kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar fastigheten Bö 37:4 och ägs av privat fastighetsägare. Områdets areal är 1839 m<sup>2</sup>.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

### Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Beskrivning: Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplan II-865, som vann laga kraft år 1921 och detaljplan II-1544, som vann laga kraft år 1932. Planerna akt II-865 och akt II-1544 gäller med fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning akt III-3977) som vann laga kraft år 1948. Planernas genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen akt II-1544 berör nordvästra delen av planområdet, enligt Figur 4 nedan. Inom denna del av området gäller planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickad mark).





*Figur 4: Lokalisering av gällande detaljplaner II-865 och II-1544 som berör planområdet.*

Detaljplanen akt II-865 och detaljplan akt II-1544 medger byggrätt för bostadshus som får uppföras fristående eller två och två med varandra sammankopplade till en höjd av högst 7,5 meter samt att två lägenheter per tomt tillåts. Det finns bland annat bestämmelser om att det inte får uppföras mer än ett bostadshus per tomt och hur stor del av tomten som får bebyggas. Bestämmelsen om hur stor del som får bebyggas är att högst 1/4 av en tomt i aktuellt område får bebyggas. För norra och södra delen av fastigheten mot Södra Tandåstrappan respektive Olof Skötkonungsgatan, anges att marken inte får bebyggas (prickad mark).

### **Kulturhistoria**

Fastighet Bö 37:4 ingår inte i stadens bevarandeprogram men ligger mellan flera utpekade delområden och bedöms ingå i ett kulturhistoriskt värdefullt miljösammanhang.

## Mark, vegetation och fauna



Figur 5: Snedbild 2010 SBK, fotograferat från norr.



Figur 6: Visar boken i tomtens sydvästra hörn.



Figur 7: Visar eken i östra delen av tomten.

Planområdet utgörs av fastigheten Bö 37:4. I norra delen av området ligger en 20-talsklassicistisk villa och i nordöstra delen en garagebyggnad. Markytan sluttar brant ner från nivå cirka +35 meter i norr till ca +22-23 meter vid Olof Skötkonungsgatan i söder. Denna del av tomten utgörs av en uppvuxen trädgård med främst stora rhododendron buskar.

Den södra delen som är aktuell för avstyckning och nybyggnad är en tomt med stora buskage och två särskilt skyddsvärda träd bestående av en jätteek och en stor bok, berg i dagen och gräsmattor som följer släntens form. En stentrappa med enkelt smidesräcke finns längs den östra kanten av tomten. Tomten omges av ett smidesstaket och har en smidd grind med jugenddrag mellan grindstolpar av sten.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Figur 8: Ortofoto 2019 SBK, planområdet inom heldragen röd linje.

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

### Gällande detaljplan

Fastigheten Bö 37:4 ingår i detaljplan II-865, från år 1921, ritad av Albert Lilienberg, Göteborgs dåvarande stadsingenjör. Detaljplanen, som är namngiven *Örgryte trädgårdsstad*, innefattar bebyggelsen runt omkring Orangerigatan, Tandåsgatan och ett parti på norra sidan av Olof Skötkonungsgatan, samt ett område norr om Delsjövägen.

Lilienbergs detaljplan uppvisar en föredömlig anpassning till landskapets formationer, skickligt nyttjade som upplevelserika aspekter, och detaljplanen är ovanligt detaljerad.

Fastigheten Bö 37:4 ligger i en del av detaljplanen som endast tillåter fristående bostadshus eller bostadshus sammankopplade två och två till en höjd av högst 7,5 meter. Det får inte inredas lägenheter för mer än två familjer per tomt. Tomt får maximalt bebyggas till 1/4 av sin totala areal, exklusive verandor och burspråk. Max ett bostadshus per tomt är tillåtet och en fristående huvudbyggnad måste uppföras med minst 4,5 meters avstånd till granntomt. Om huvudbyggnad placeras på mindre avstånd än sex meter från granntomt och dess fasad inrymmer fönster till boningsrum som vetter mot samma granntomt, får byggnaden inte uppföras till större höjd än 6 meter. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar får dess vind inredas till max 1/3 av sin totalaareal. Gällande detaljplan reglerar även placering och storlek på fristående mindre byggnader, såsom garage och förråd.

Den del av Bö som Lilienberg först kom att stadsplanlägga innehöll ett vackert naturområde runt Delsjöbäcken som bildade en naturlig gräns mellan Bö norra och södra del. Aktuell fastighet ligger i den södra delen som utgår från den axel som Orangerigatan bildar mellan Delsjövägen och Olof Skötkonungsgatan. Orangerigatan leder fram till den triangulära, lite upphöjda Tandåsplatsen där en radhuslänga skapar en fond framför Olof Skötkonungsgatan. På foten av Tandåsbergets västra sida placerade Lilienberg 10 villor och på bergets topp pla-



ceras fyra större byggnader som nås via trappor från Tandåsgatan. En omväxlande stadsplan där det formade och det naturliga förenades.

I nordost bildar Tandåsberget avgränsning mot de norra delarna av Bö och sydväst om Tandåsberget är marken mer flack. Omedelbart söder om fastigheten Bö 37:4 på Olof Skötkonungsgatan gäller detaljplanen II-1224 vilken begränsar villabebyggelsen till envåningshus med inredda vindsplan, medan villorna på Tandåsberget får uppgå till två våningsplan, samt ett vindsplan inrett till max 1/3. Skillnaderna i detaljplanernas olika bestämmelser har resulterat i att villorna nedanför Tandåsberget är mindre än de på toppen av berget.

### **Närområdets karaktär**

Lilienbergs trädgårdsstad, kommer till uttryck i de omväxlande gatuvyer, där gatorna varierar i bredd och form och anpassar sig efter platsens terräng och topografi.

Området uppvisar en välstuderad integrering av olika plantyper som lämnat platsspecifika hänsyn. Bebyggelsen och naturen samverkar och skapar fondmotiv, ytterligare dramatiserade genom medvetet lagda siktlinjer i gatustrukturen. Den samlade planstrukturen uppvisar ett intrikat gatumönster som skapar stor variation med inslag av överraskande rumsupplevelser såsom plötsligt uppträdande intima platsbildningar som sluter sig till självständiga enklaver och topografiskt anpassade byggnader och miljöskapande inslag som murar och trappor vilket ger en miljö med särartad identitet. I rörelsen utmed de lätt krökta gatorna sluts ständigt rummen, vilket skapar en ombonad närvarokänsla.

Böljande och raka gator möter smala trappor och små allmänna platser förstärker områdets gröna karaktär genom gränsande inslag av buskar och träd. Utmärkande för hela stadsdelen, men främst kring Tandåsberget, är massiva naturstensmurar i varierande höjd som är anpassade till terrängen och skapar tydliga gränser mellan tomt och gata. I de flackare delarna av området är också tomtgränserna markerade med låga staket av trä eller gjutjärn.





Figur 9: Vy bild mot nordost, 2010 SBK. Aktuell fastighet markerad.

Bebyggelsesammanhanget i denna del av stadsdelen Bö består primärt av villabebyggelse samt av radhus och parhus, placerade i en varierad terräng. Byggnaderna ligger något inskjutna från gatans linje vilket bildar förträdgårdar, som bidrar till att avgränsa den allmänna gatan mot tomterna och förstärker stadsdelens gröna karaktär. Trädgårdarna är i huvudsak orienterad mot baksidan av bostadshusen och bildar därmed privata rum. Fastigheternas indelning och byggnadernas placeringar är anpassade till terrängen. Flera av tomterna innehåller berg i dagen och där tomterna är som mest kuperade anpassas höjdskillnaderna genom markterrasseringar och suterrängbottenvåningar i natursten, vilket får till följd att bebyggelsen upplevs vara upphöjd vilket bidrar till upplevelsen av byggnadsverkens monumentalitet.

Övervägande del av byggnaderna speglar den klassiska 1920-tals trävillan väl, sett till karaktärskapande uttryck så som skala och volym, symmetriskt uppbyggda fasader, takform, ofta brutet, takbeklädnadsfärgsättning och detaljbearbetning. De står på murade socklar i natursten, timida eller kraftiga som tar upp höjdskillnaderna i tomterna.

Närområdets olika stadsplaneregleringar präglar området och ger vissa skillnader i den norra och södra delen vilket kommer till uttryck genom byggnadernas volymer och skalor. Exempel på kraftigt förändrade byggnader finns.

Områdets fastighetsstorlekar varierar, villatomterna är allt från 300 m<sup>2</sup> till 2000 m<sup>2</sup>. Vid och på Tandåsberget är tomterna generellt sett större, ett resultat av en mycket bergiga och kraftigt sluttande terräng.

Villornas storlekar ligger tämligen konsekvent mellan strax under 10x10 eller 10x15 meter, oavsett storlek på tomt. Befintliga villor följer i huvudsak gällande detaljplaners bestämmelser och är lägre än 7,5 meter. Ändå uppfattas byggnadernas storlekar och volymer som relativt varierade. Områdets olika takfall är väsentliga för hur stora husen uppfattas vara. Byggnader med branta sadeltak upplevs ha mindre volym än dem med brutna tak, betraktade från



gavlarna. Likaså upplevs fasader som sträcker sig upp över byggnadernas andra våningsplan som större än villor med 1,5 plan, hos vilka andra våningen istället ligger i takfallet. Ett flackt mansardtak, eller ett valmat, ger till exempel byggnadsvolymen ett grövre intryck.

Det finns en tydlig struktur gällande var olika hustyper är placerade i området. De enskilda villornas placering på tomterna följer i många fall ett strikt mönster, i vilket husen ligger med jämna avstånd från både varandra och gatulivet. Husen följer således gatornas form, något som förstärker känslan av en arkitektonisk rytmik. Upp på Tandåsberget är villorna mer fritt placerade i förhållande till varandra och gatans sträckning.



*Figur 10: Vy från Olof Skötkonungsgatan väster ut mot Sankt Sigfridsplan. Den mot gatan obebyggda fastigheten skymtas till höger och avgränsas med ett lågt smidesstaket, två högre stenpollare och entrégrind.*



*Figur 11: Vy från Olof Skötkonungsgatan österut, aktuell fastighet till vänster markeras med ett kraftigt träd och grönskan som flyter ut i gaturummet.*

### Fastigheten Bö 37:4

Den aktuella fastigheten ligger på Tandåsbergets yttre kant, mellan Fredrika Bremersgatan och Olof Skötkonungsgatan, i en kraftig slänt vilket ger två uppenbara nivåskillnader. Fastigheten är en av områdets större med sina 1842 m<sup>2</sup>.

Fastigheten utgörs av en uppvuxen trädgårdstomt med berg i dagen, stora buskage och två särskilt skyddsvärda träd bestående av en jätteek och en stor bok, uppskattningsvis över 200 år, vilka skapar ett historiskt ankare till tiden före området stadsplanerades. Fastighetens gräns mot gatan utgörs av ett enklare smidesstaket. I östra delen av trädgården leder en naturstenstrappa upp till tomtens övre del. Fastigheten har, sedd från Olof Skötkonungsgatan, en stark parkkaraktär och utmärker sig i gatuvyn vars grönska annars domineras av förträdgårdar.

Fastighetens södra del är med sin uppväxta trädgård ett viktigt miljöskapande inslag i området och ger siktlinjer upp mot bebyggelsen på toppen av Tandåsberget. Sammantaget bidrar tomten till områdets dynamik och bildar ett överraskningsmoment i sann trädgårdsstadsanda. Landskapet är i denna del på väg att stiga väster ut och fastighets södra del uppfattas till en början som plan mot gatan. Fastighetens kuperande förhållande upplevs först i nivå med fastigheten.

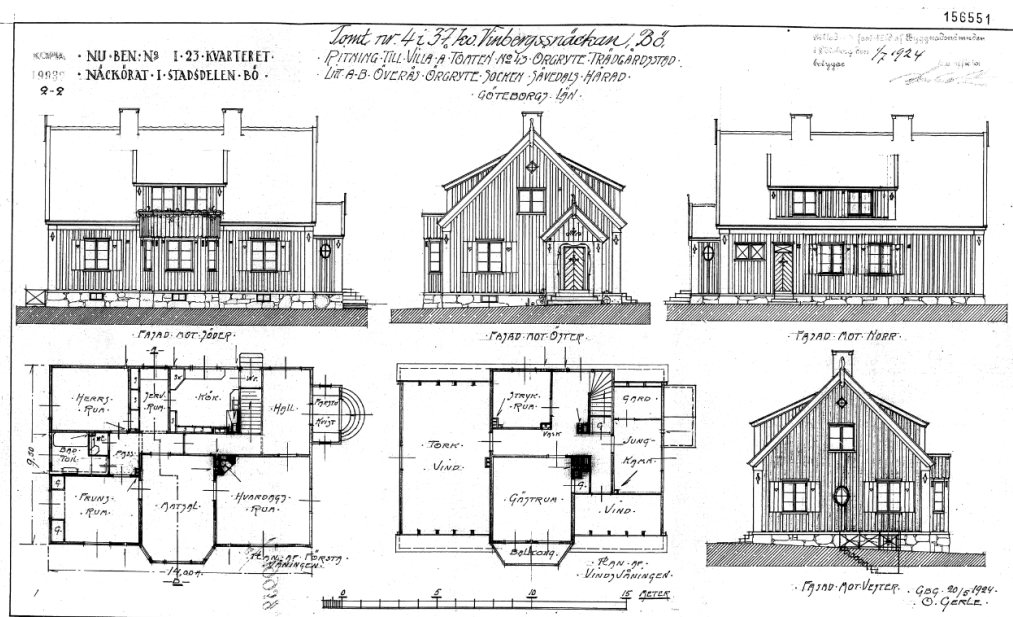


*Figur 12: Aktuell fastighet, vy från Olof Skötkonungsgatan.*

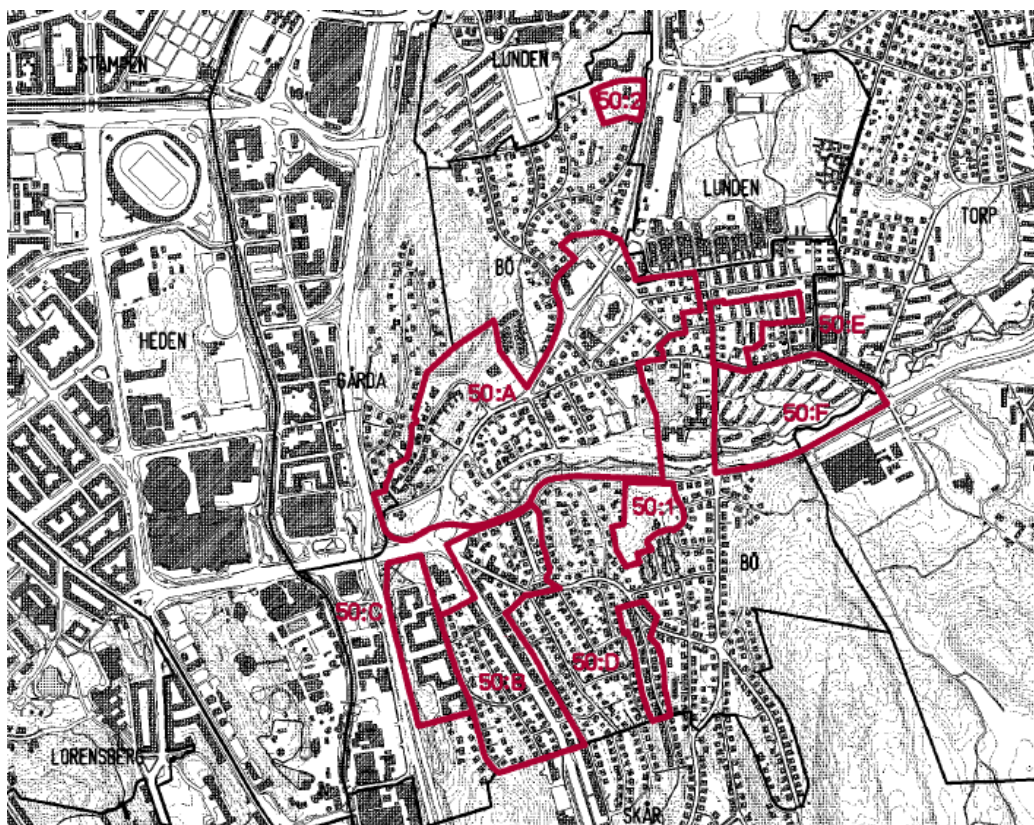
På fastigheten finns idag en 20-talsklassicistisk villa i trä, en komplementbyggnad från 1970-talet och tillhörande större trädgård som i söder uppvisar en naturpräglad karaktär. En stenstrappa med enkelt smidesräcke finns i öster och fastigheten markeras mot gatan och öster med ett lågt smidesstaket och har en smidd grind med jugenddrag mellan grindstolpar av sten. Villan belägen högst upp, i fastighetens norra del, har inte studerats närmare. Enligt bygglovsritningarna från 1924 gavs villan ett klassicistiskt formspråk med nationalromantiska inslag, vilket i dagens byggnad till delar går att avläsa. Exempelvis har fönsterluckor monterats bort och perspektivfönster har satts in. Byggnaden har av allt att döma förändrats



och förenklats över tid, men behållits till sin grundvolym och yttre form, och utgör en god representant för detaljplanens ambitioner.



Figur 13: Originalritning daterad år 1924, SBK.



Figur 14: Kartredovisning, ur Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande, 1999, anger de utpekade bebyggelsegrupperna i stadsdelen Bø.



### Kulturhistoriskt värdefullt miljösammanhang

I stadens Bevarandeprogram från år 1999, motiveras de närliggande utpekade områdets värden med grund i gällande detaljplaner, upprättade av A Lilienberg 1920–24. Området öster om Orangerigatan, lyfts under rubriken *Övrigt - Utanför programmet*, som beståendes av *“ett flertal välbevarade och kulturhistoriskt intressanta villor från tiden före cirka 1950.”* Områdets stadsplan är tidstypisk och bebyggelsen har i huvudsak bevarad 20-talskaraktär.

Fastighet Bö 37:4 ingår inte i stadens bevarandeprogram men ligger mellan flera utpekade delområden och bedöms ingå i ett kulturhistoriskt värdefullt miljösammanhang. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt och miljömässigt intressant vilket motiverar en varsam hantering.

### Sociala förutsättningar

De sociala förutsättningarna bedöms påverkas obetydligt. Den föreslagna planändringen ändrar inte detaljplanens användning och är så pass liten att inga särskilda utredningar utifrån ett socialt perspektiv behövs. Ärendet bedöms till social komplexitetsnivå 1.

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Norra delen av området nås med bil från Fredrika Bremersgatan - Södra Tandåstrappan. Parkeringsplats finns anordnad inom den egna fastigheten. Södra delen av området nås med bil från Olof Skötkonungsgatan. Komplettering med bostadshus vid Olof Skötkonungsgatan bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Parkering anordnas på den egna fastigheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Olof Skötkonungsgatan utanför planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar.

### Teknisk försörjning

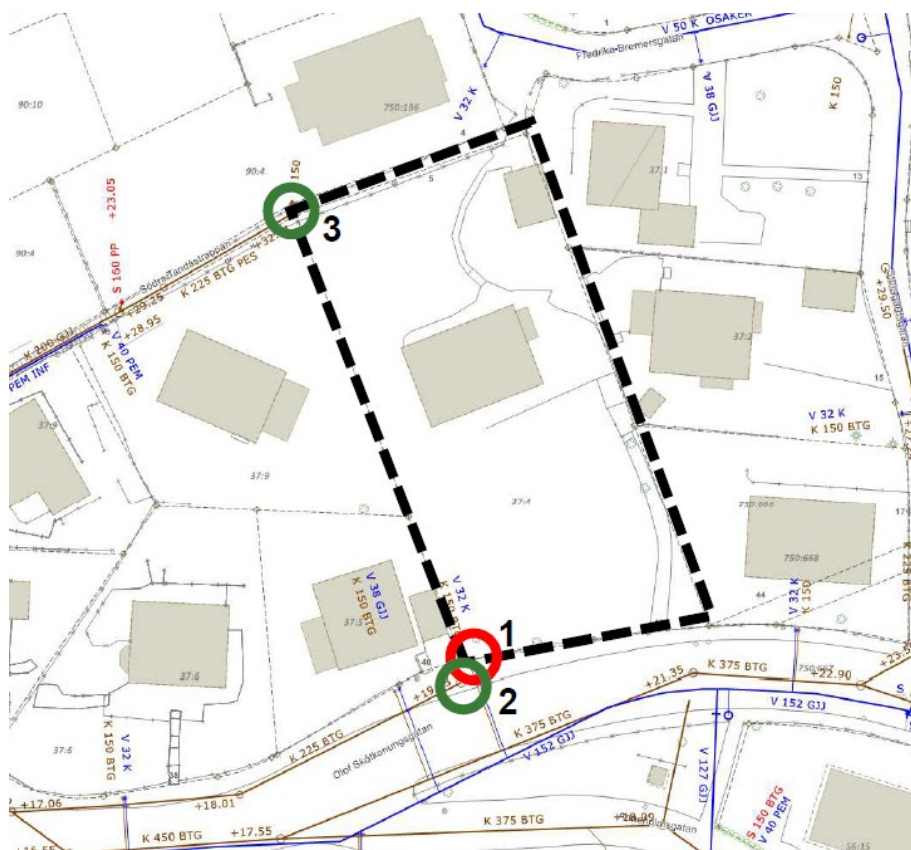
#### Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området. Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Olof Skötkonungsgatan.



Figur 15: Allmänna vatten- och avloppsledningar kring fastigheten Bö 37:4, (Bilden är från PM Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp och vatten 2020-04-23).

## Dagvatten och skyfall



Figur 16: Utdrag av ledningsnätet i området. Dagvattnet avleds till det kombinerade nätet. Röd ring markerar anslutningspunkt. Gröna ringar visar andra troliga avledningsvägar för regnvattnet. (Bilden är från PM Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp och vatten 2020-04-23).

Ledningsnät för dagvattnet finns utbyggt i området. Kretslopp och vatten har tagit fram ett PM Dagvatten- och skyfallsutredning 2020-04-23.

Planförslaget innebär endast små förändringar med avseende på dagvatten och skyfall. Det sker ingen större tillrinning från utanför området. Kretslopp och vatten bedömer därför att endast små insatser är nödvändiga för att hantera dagvatten- och skyfallsproblematik i området.

För att planen ska kunna uppfylla Göteborgs stads krav om 10 mm fördröjning av dagvatten behöver ca 4 m<sup>3</sup> dagvatten kunna magasineras inom den nya fastigheten i den södra delen.

## Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och närmaste fjärrvärmeledning är förlagd strax utanför fastighetsgränsen vid Olof Skötkonungsgatan. Vid byggnation av ett nytt bostadshus ska fjärrvärmeledningarna beaktas och Göteborg Energis "Bestämmelser vid markarbeten" ska följas. Ledningarnas läge finns att tillgå via ledningskollen.

## EI

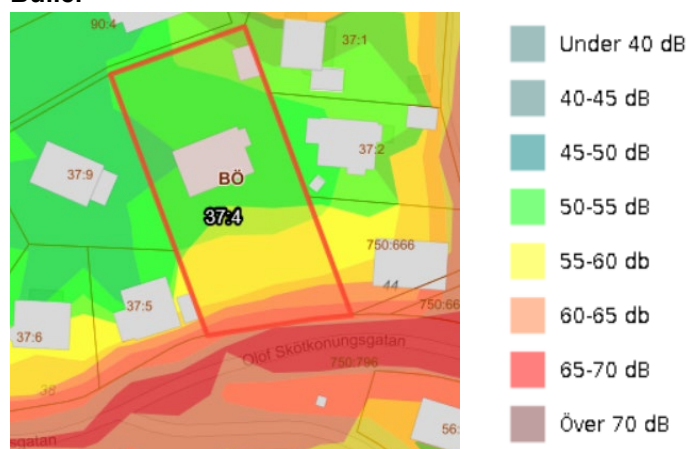
Befintlig servisledning för el finns inom planområdet.

Om delningen av fastigheten Bö 37:4 genomförs kommer den servisledning som försörjer Fastighet A (Fgh A) delvis hamna på Fastighet B (Fgh B). Se beteckningar enligt plankartan. För att detta skall vara godtagbart för Göteborgs Energi Nät AB måste det finnas ett avtals-servitut som garanterar ledningens rätt att ligga inom Fgh B. Servitutet ska skrivas med Gamlestaden 59:2 som belastad fastighet. Elanslutningen av Fgh B hanteras som anslutningsärendet enligt gängse rutiner.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät ABs anläggningar ska "Bestämmelser vid markarbeten" som omfattar elledningar följas.

### Risk och störningar

#### Buller



Figur 17: Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå dBA.

Trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata visar att större del av planerad byggrätt inom södra delen av planområdet ligger inom 55–60 dB.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

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

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

Södra delen av planområdet närmast Olof Skötkonungsgatan där bullernivån överstiger 60 dB är enligt gällande detaljplan II-865 reglerad med mark som inte får bebyggas (prickad mark).

### Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändring av detaljplanen innebär att fastighetsindelingsbestämmelsen för fastigheten Bö 37:4 upphävs. Bestämmelse om fastighetsindelning införs för två nya fastigheter samt att rättighetsområde bestäms för servitut för befintliga vatten- och avloppsledningar. Fastigheterna



betecknas med Fgh A och Fgh B och rättighetsområdet betecknas med a<sub>1</sub> på plankartan. Planändringen medger uppförande av ett nytt bostadshus med möjlighet till två lägenheter.

Arealerna för fastigheterna Fgh A och Fgh B blir ca 1074 m<sup>2</sup> respektive ca 765 m<sup>2</sup>.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### **Bebyggelse**

Planändringen medger uppförande av ett nytt bostadshus med möjlighet till två lägenheter.

#### **Övergripande resonemang**

När områdets kulturvärden har undersökts har framkommit en rad faktorer vilka är känsliga för förändringar. En liten förändring kan orsaka stor påverkan på områdets övergripande kulturhistoriska kvaliteter.

Tomtens välexponerade läge och placering intill huvudgatan Olof Skötkonungsgatan ställer krav på en varsam infogning i befintligt miljösammanhang och på platsen. Särskilt viktigt att beakta är de värdeskapande uttrycken som finns här, och som idag bidrar till områdets särpräglade karaktär. Utöver detta handlar tillfogning av ny byggnad om att inställa sig i områdets byggnadstypologi och övergripande principer som grundar sig på ursprunglig stadsplans reglering och samtida byggnadstradition.

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

#### **Principer vid infogning av ny byggnad**

Utgångspunkten är att så långt möjligt bevara miljöskapande inslag så som berg i dagen, stensättningar, murar, skyddsvärda träd och grönska samt att inordna sig i gällande byggnadstradition. Detta avser byggnads infogning på platsen, dess förhållande till omgivningen och dess kvalitet. Av stor betydelse är ny byggnads placering, samt dess storlek. Hög arkitektonisk kvalitet och detaljering ska eftersträvas.

Placering, gestaltning materialval och kulörer samt markbeläggning ska utföras på ett sådant sätt som anpassar sig till sammanhanget så att en god helhetsverkan uppnås. Tillkommande byggnad ska inte dominera utan till sitt uttryck vara väl integrerad i miljön. Särskild hänsyn ska ägnas siktlinjer i rörelsen utmed gatan.

Tillkommande byggnadsvolym och placering ska anpassas till platsen. Målet bör vara att undvika plansprängning och studera byggnadstyp och teknik som förmår hantera de naturgivna förutsättningarna på ett varsamt sätt.

Tillkommande byggnad placeras indragen från gatan som genererar yta för förträdgård mot gata.

Tillkommande byggnad ställs med gavel mot gata för att minska volymverkan och med förutsättning att vidmakthålla siktlinjer mot Tandåsberget.

Ytterform och takvinklar ska betänkas i syfte följa etablerad tradition att minska den upplevda volymen.

För att säkerställa att karaktären bibehålls vid nybyggnation införs som grund för planbestämmelserna egenskapsbestämmelser för utformning för takmaterial, fasadmaterial och färgsättning.

### Trafik och parkering

Ändringen av detaljplanen innebär ett tillkommande bostadshus med möjlighet till två lägenheter. Komplettering med ett bostadshus bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. I det kommande bygglovsskedet avser trafikkontoret lämna synpunkter på de nya tomtutfarterna, belysningen längs denna del av gatan samt eventuella andra detaljfrågor.

### Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att anpassa entréförhållandena till markplanet.

### Naturmiljö

Planområdet utgörs av en villatomt med uppvuxen trädgård, som är planlagt för bostadsändamål.

Norra delen är bebyggt med ett bostadshus och garage. Inom denna del av tomten finns gräsytor och främst högvuxna rhododendron buskar.

Den södra delen som är aktuell för avstyckning och nybyggnad är en tomt med uppvuxna lövträd, buskage, berg i dagen och gräsmattor som följer släntens form. I områdets sydvästra hörn på lermark växer en mycket grov bok. På tomtens östra del växer en enorm ek i slänten med berg i dagen. Båda träden är anmärkningsvärt gamla och i god kondition. De uppvuxna lövträden, bidrar sammantaget till upplevelsen av villaområdets ålder. En stentrappa med enkelt smidesräcke finns längs den östra kanten av tomten. Tomten omges av ett smidesstaket och har en smidd grind med jugenddrag mellan grindstolpar av sten.

En enklare naturvärdesbedömning (SBK 2020-10-20) som beskriver de två stora lövträden har tagits fram efter synpunkter vid samrådet.

I det här fallet rör det sig som om två stora träd inom kvartersmark för bostäder som är privatägd. Att ta ner träden innebär en förlust av ekologiska värden och en negativ påverkan på förutsättningarna för biologisk mångfald, och det bedöms få betydelse för livsmiljö eller spridningsvägar för andra växter och djur.

Träden i planområdet har mycket höga naturvärden, speciellt gäller det den stora eken som klassas som jätteträd, vars stamdiameter i brösthöjd är långt över en meter, cirka 1,15 meter, men inte så pass stora att det bedöms hindra planläggning.

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. Frågan om skyddsvärda träd är avstämmd med länsstyrelsen 29 januari 2021.

Inom södra delen av planområdet införs krav på marklov för trädfällning av träd vars stamdiameter i brösthöjd överstiger 80 centimeter.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten- och skyfallshantering

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Allt dagvatten ska passera fördröjningsanläggning innan anslutning till allmänt nät. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Fastigheten bedöms inte påverkas nämnvärt vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vattnet leds bort och fördröjs på lämplig plats. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Ett PM för Dagvatten- och skyfallsutredning (2020-04-23) har tagits fram av Kretslopp och vatten inför samråd av detaljplanen.

### Vatten och avlopp

Anslutning till allmänt ledningsnät för Fgh B kan ske i Olof Skötkonungsgatan. Befintlig anslutning i Olof Skötkonungsgatan för Fgh A kan fortsatt nyttjas.

Allmän va-ledningsutbyggnad bedöms till behov av endast vatten- och avloppsserviser för Fgh B. Rättighetsområde för servitut inom Fgh B kommer att behövas för befintliga servisledningar från Olof Skötkonungsgatan som försörjer Fgh A.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s (för områdestyp A1).

### Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Olof Skötkonungsgatan.

### El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

### Avfall

Hämtning av avfall kommer för Fgh B att ske vid Olof Skötkonungsgatan. Fgh B behöver vid hämtning av avfall dra fram sina kärl till gatan. Busshållplatsen söder om Fgh B på Olof Skötkonungsgatan bedöms inte påverka möjligheten att stanna med sopbil vid fastigheten för att hämta avfall. För Fgh A är hämtning av avfall oförändrad vid Södra Tandåstrappan.



## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Marken inom området bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet.

Inför bygglov kommer det att krävas handlingar som visar hur planerad grundläggning tar hänsyn till rådande markförhållanden.

Geotekniskt utlåtande (2020-09-01) har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret inför samrådet av detaljplanen.

## Fastighetsindelning och rättighetsområde

Ändring av detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att två fastigheter ska bildas inom planområdet. Gällande bestämmelse om fastighetsindelning (tomtindelning III-3977) för fastigheten Bö 37:4 inom planområdet upphävs. Bestämmelserna fortsätter att gälla i sina övriga delar.

Nytt rättighetsområde för servitut bestäms för befintliga vatten- och avloppsledningar som är anlagda längs västra gränsen inom södra delen av planområdet.

Syftet med fastighetsindelningen är att få en ändamålsenlig indelning i fastigheter.

Fastighetsindelning och rättighetsområde för servitut, framgår av plankartan.

## Fastighetsrättsliga prövning

Byggrätten på Fgh A är lokaliserad så att enskild lösning för anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar i Olof Skötkonungsgatan inte kan ske på egen fastighet. Det är därför av väsentlig betydelse för berörd Fgh A att servitut bildas för befintliga servisledningar inom Fgh B.

Blivande Fgh A och Fgh B är efter fastighetsbildning lämpliga för sina ändamål enligt fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §. Vidare är villkoren i 7 kap 1 § för bildande av servitut enligt samma lag uppfyllda.

Någon betydande olägenhet bedöms inte uppstå för enskilda.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheten Bö 37:4 ska avstyckas till två fastigheter (Fgh A och Fgh B) med de gränser som anges på tillägg till plankartan.

Servitut för vatten- och avloppsledningar ska bildas till förmån för Fgh A över Fgh B inom rättighetsområde a<sub>1</sub>, som anges på tillägg till plankartan.

För beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare till fastigheten Bö 37:4 ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad. Ägarna bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planändringen.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till planbestämmelser som ändringen avser är fem 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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

### Nollalternativet

Nollalternativet innebär att om detaljplanerna inte ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att dela fastigheten med byggrätt för ett nytt bostadshus.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då den föreslagna planändringen inte ändrar detaljplanens användning och är så pass liten.

Ärendet bedöms till social komplexitetsnivå 1.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i plan-ärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

### Miljökonsekvenser

#### 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 natur- eller kulturintressen berörs.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

#### MKB/Behovsbedömning

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 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

## GRANSKNINGSHANDLING

- 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 Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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 12 juni 2020. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Då ändringen av detaljplanen enbart möjliggör delning av fastigheten Bö 37:4 inom befintligt bostadskvarter för att möjliggöra en ny byggrätt, bedöms ändringen inte innebära betydande miljöpåverkan.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare.

Kommunen får inga investeringskostnader till följd av planförslaget.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-serviser till den nya fastigheten

#### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Fastighetsägare till fastigheten Bö 37:4 betalar kostnaderna enligt plankostnadsavtal.

Fastighetsägare till fastigheten Bö 37:4 ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförande av bestämmelserna om fastighetsindelning och rättighetsområde för servitut.

Fastighetsägare står för kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Inför bygglov kan fastighetsägare behöva teckna avtal med Trafikkontoret angående utfart.

Fastighetsägare bekostar nödvändiga åtgärder för utfart och gata.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Monica Daxler  
Avdelningschef för lantmäteri

Irén Forsberg  
Planhandläggare