

Ändring av detaljplan II-865 och II-1544 del av kvarteret 37 Vinbergssnäckan inom stadsdelen Bö i Göteborg

Standardförfarande



Vy från Olof Skötkonungsgatan, Google maps

**Samrådshandling
september 2020**

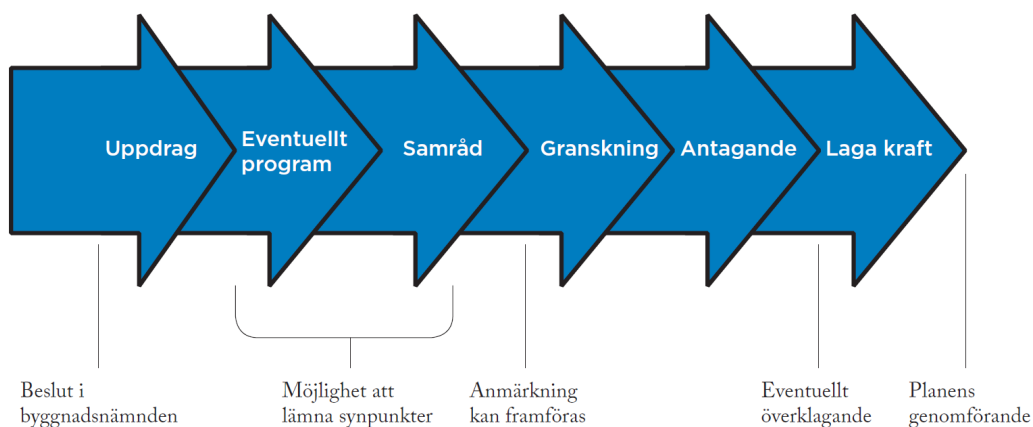


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2018-03-20

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt karta i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Irén Forsberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 59

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samråd tid: 10 september– 1 oktober 2020



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2020-09-10

Aktbeteckning: (Anges i granskningsskedet)

Diarienummer SBK: 0633/17

Handläggare SBK

Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan II-865 och II-1544 del av kvarteret 37 Vinbergssnäckan inom stadsdelen Bö i Göteborg

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:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

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

Innehåll

ÄNDRING AV DETALJPLANER II-865, II-1544 OCH ((II-1637)) DEL AV KVARTERET 37 VINBERGSSNÄCKAN INOM STADSDELEN BÖ I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Övriga åtgärder</i>	12
<i>Fastighetsindelning och rättighetsområde</i>	12
<i>Fastighetsrättsliga prövning</i>	12
<i>Genomförandetid</i>	13
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	13
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	13

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Snedbild 2010 fotograferat från norr, SBK Göteborg

Syftet med ändringen av detaljplanen med tilläggsplanen 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



Illustrationsbild förslag fastighetsindelning, Studio Holmberg

Planändringen innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Bö 37:4 ändras från en fastighet till två fastigheter för bostadsändamål. Nytt rättighetsområde för servitut bestäms för befintliga vatten- och avloppsledningar som är anlagda längs västra gränsen inom södra delen av planområdet.

Överväganden och konsekvenser

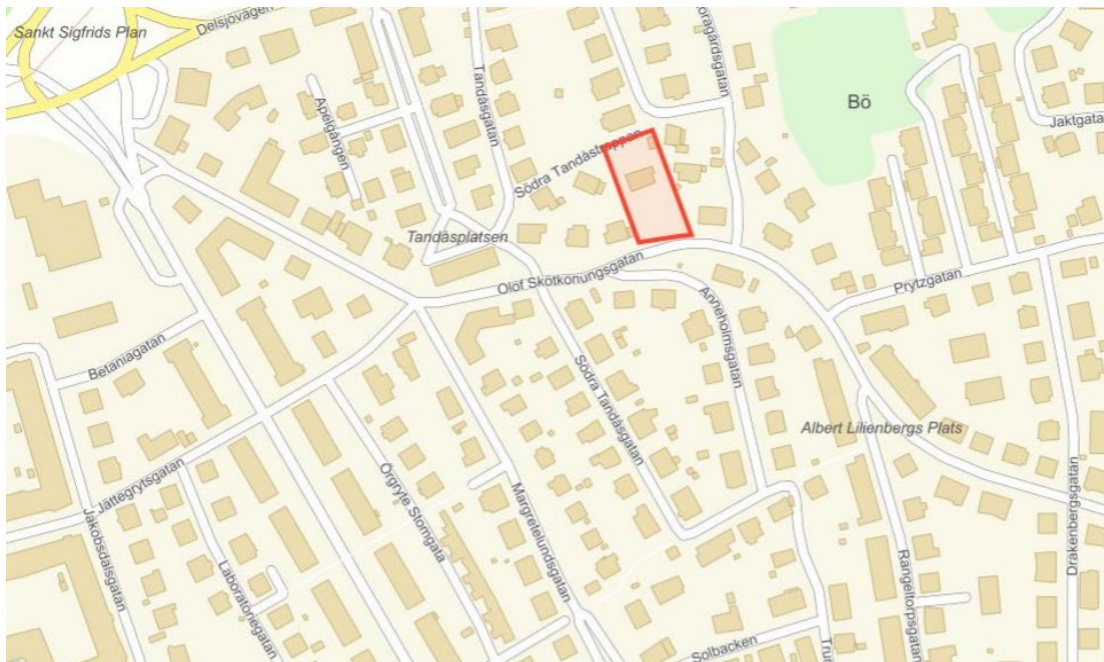
Nollalternativet innebär att om detaljplanerna inte ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att dela fastigheten med byggrätt för ett nytt bostadshus.

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



Orienteringsbild med aktuellt planområde markerat

Planområdet ligger inom Örgryte trädgårdsstad vid Olof Skötkonungsgatan och är beläget cirka tre kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar fastigheten Bö 37:4 och ägs av privat fastighetsägare. Områdets areal är 1839 m².

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

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

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

Tilläggsplanen akt II-1544 berör nordvästra delen av planområdet, enligt bild nedan. Tillägget gäller planbestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickad mark).



Lokalisering av gällande detaljplan II-865 med tilläggsplan II-1544 som berör planområdet

Detaljplanen akt II-865 med tilläggsplan 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).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Ortofoto 2019 SBK, planområdet inom heldragen röd linje

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar och ingår inte i område för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Området består idag av en 20-talsclassicistisk villa, och en komplementbyggnad, med tillhörande trädgård.

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 och parkering, tillgänglighet och service

Norra delen av området nås med bil från 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.

Teknik

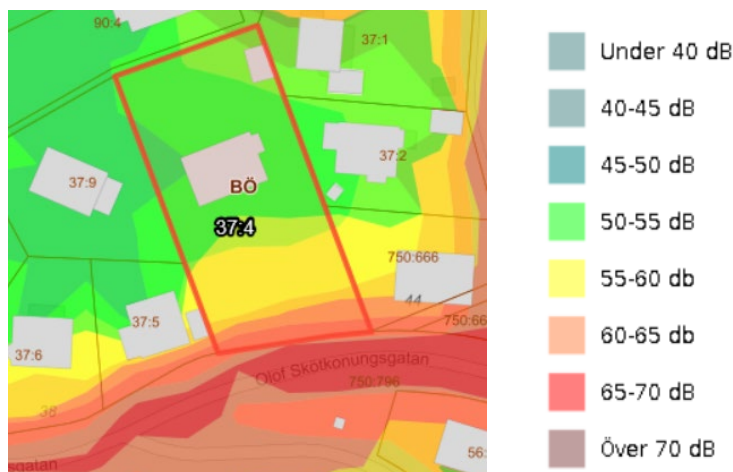
Vatten- och avloppsledningar och fjärrvärme finns utbyggt i området.

Vatten- och avlopp

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Olof Skötkonungsgatan.

Störningar

Buller



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.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändring av detaljplanen innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten BÖ 37:4 ändras från en fastighet till två fastigheter samt att rättighetsområde bestäms för servitut för befintliga vatten- och avloppsledningar. Fastigheterna betecknas med Fastighet A och Fastighet B och rättighetsområdet betecknas med a på plankartan. Planändringen medger uppförande av ett nytt bostadshus med möjlighet till två lägenheter.

Arealerna för Fastighet A och Fastighet B blir ca 1074 m² respektive ca 765 m².

Trafik och parkering

Ändringen av detaljplanen innebär ett tillkommande bostadshus med möjlighet till två lägenheter. Komplettering med två bostäder bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Parkeringsplats 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.

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 Fastighet B kan ske i Olof Skötkonungsgatan. Befintlig anslutning i Olof Skötkonungsgatan för Fastighet A kan fortsatt nyttjas.

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

EI 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 Fastighet B att ske vid Olof Skötkonungsgatan. Fastighet B behöver vid hämtning av avfall dra fram sina kärl till gatan. Busshållplatsen söder om Fastighet B på Olof Skötkonungsgatan bedöms inte påverka möjligheten att

stanna med sopbil vid fastigheten för att hämta avfall. För Fastighet 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 innebär att planbestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheten Bö 37:4 ändras från en fastighet till två fastigheter för bostadsändamål. Rättighetsområde bestäms för servitut som ska bildas för befintliga vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsindelning samt rättighetsområde för servitut framgår av plankartan.

Fastighetsrättslig prövning

Byggrätten på Fastighet 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 Fastighet A att servitut bildas för befintliga servisledningar inom Fastighet B. Värdehöjningen för Fastighet A av att va-ledningarna säkras överstiger klart värdeminskning för Fastighet B av att upplåta utrymme för servitutet och de kostnader som krävs för att bilda servitutet. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllt.

Blivande Fastighet A och Fastighet 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 (Fastighet A och Fastighet B) med de gränser som anges på tillägg till plankartan.

Servitut för vatten- och avloppsledningar ska bildas till förmån för Fastighet A över Fastighet B inom rättighetsområde a som anges på tillägg till plankartan.

För beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare till fastigheten Bö 37:4 ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad. Kostnaden för förrättningen bekostas av fastighetsägarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till planbestämmelser som ändringen avser är fem år från den dag ändringen av planen vinner laga kraft.

MKB/Behovsbedömning

Planändringen innebär ingen förändrad markanvändning.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 12 juni 2020.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

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 exploatör behöva teckna avtal med Trafikkontoret angående utfart. Exploatör bekostar nödvändiga åtgärder för utfart och gata.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Monica Daxler
Avdelningschef för lantmäteri

Irén Forsberg
Planhandläggare