

Upphävande av del av detaljplaner för Örgrytekolonin inom stadsdelen Krokslätt

Standard planförfarande

PLANBESKRIVNING

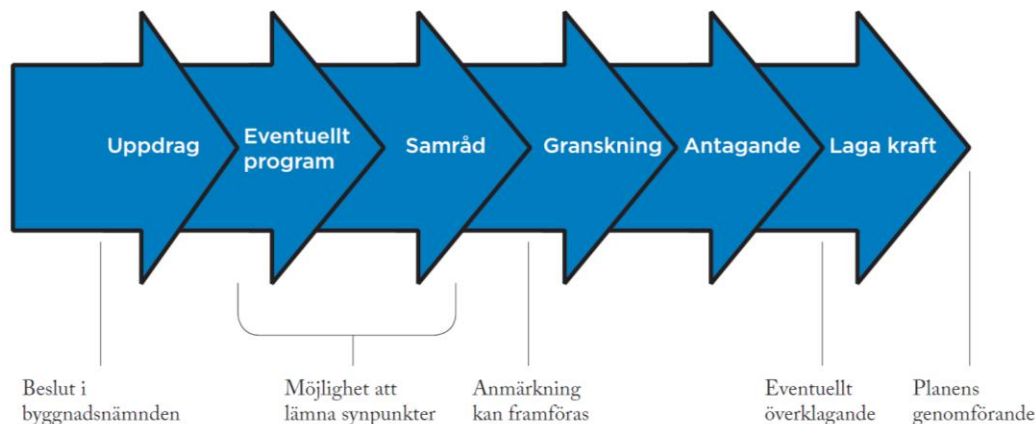


Granskningshandling mars 2022

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 2021-09-01

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2021-12-22 – 2022-01-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Josefin Brodén, plankonsult Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 77

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Datum: 2022-03-15

Aktbeteckning: 2- 5599

Diarienummer SBK: 0317/21

Handläggare SBK

Josefin Brodén

Tel: 031-368 17 77

josefin.broden@sbk.goteborg.se

Upphävande av del av detaljplan för Örgrytekolonin inom stadsdelen Krokslätt

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS
2021:788

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehållsförteckning

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLANER FÖR ÖRGRYTEKOLONIN INOM STADSDELEN KROKSLÄTT	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
<i>Syfte</i>	5
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	5
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Teknik</i>	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik, parkering och kollektivtrafik</i>	13
<i>Friytor och naturmiljö</i>	13
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	14
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	15
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	15
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	15

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med upphävandet är att möjliggöra att kolonistugorna i området kan upprustas enligt de anvisningar som anges i arrendeavtalet. Syftet är även att kolonistugeområdet ska kunna avstyckas till en egen fastighet i enlighet med planområdets avgränsning.

Planens innebörd och genomförande

Gällande detaljplaner anger begränsningar bland annat i markanvändning vilket innebär att koloniområdet är planstridigt och bygglov inte kan ges för åtgärder som är enligt reglerna i arrendeavtalet, som finns mellan Fastighetskontoret och Örgryte koloniförening. Om detaljplanen för planområdet upphävs så finns ingen byggrätt reglerad med detaljplan men heller inte något byggförbud. Bygglov beviljas för åtgärder som bedöms som lämpliga och som inte kräver prövning i ny detaljplan.



Flygbild från 2010 över koloniområdet

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med upphävandet är att möjliggöra att kolonistugorna i området kan upprustas enligt de anvisningar som anges i arrendeavtalet. Syftet är även att kolonistugeområdet ska kunna avstyckas till en egen fastighet i enlighet med planområdets avgränsning.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Helmutsgatan nära Mölndalsvägen, cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Grundkarta med planområdesgräns

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit marken till Örgryte koloniförening. Arrendet förlängs 10 år i taget och senaste avtalet är från 2020 och gäller fram till 2029-12-31.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger kolonistugeområde samt markreservat för tunnel. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslag till ny översiktsplan anger även koloniområde och markreservat för tunnel för området.

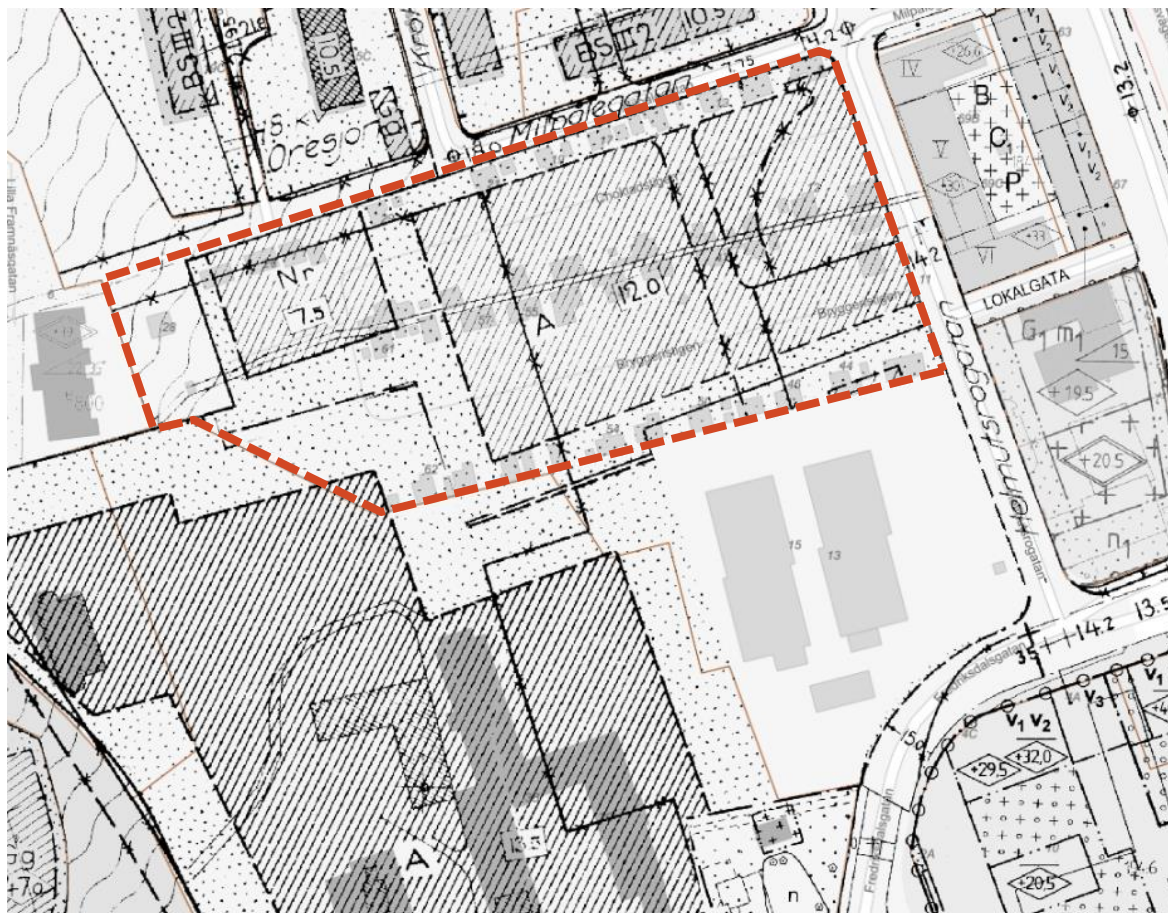


Utdrag ut gällande översiktsplan. Markreservat för tunnel ligger vid längs koloniområdet södra gräns



Utdrag ut förslag till ny översiktsplan. Markreservat för tunnel ligger över en stor yta markerad med ljusblått

För området gäller detaljplan II-2542, som vann laga kraft år 1944 samt detaljplan II-2583 som vann laga kraft 1945. Planernas genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner och ungefärlig planavgränsning avseende upphävande

Mark, vegetation och fauna

Planområdet innefattar Örgryte koloniområde som består av ett 40-tal kolonilotter. Området är lummigt med uppväxt grönska. Odling i varierande grad förekommer i området. Skogsområdet väster om kolonistugeområdet är utpekade som värdefullt habitat för mindre hackspett.

Marken inom området utgörs av postglacial lera enligt SGU:s jordartskarta. För en större del av planområdet finns framtaget översiktlig stabilitetsutredning (Sweco, 2011) som visar på tillfredsställande stabilitet. Inga stabilitetsanalyser har utförts inom området då området utgörs av flack lermark (inga slänter med lutningen $>1:10$ förekommer).

Det är låg risk för radon i området då marken utgörs av lera eller silt.

Sweco tog 2015 fram ”Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning avseende människors hälsa, Örgryte koloniområde” på uppdrag av Fastighetskontoret. Generellt inom området påträffades i provtagningen små mäktigheter av fyllnadsmassor men i den sydvästra delen av koloniområdet är mäktigheterna större med ställvis inslag av tegel och glas. I samtliga prov på fyllnadsmassor har föroreningar i form av metaller och/eller PAH i halter över KM påvisats. Åtta av dem innehåller halter över MKM och i ett av de åtta överstigs kriteriet för farligt avfall med avseende på bly. De högsta halterna har påvisats inom höjdområdet/utbyggnadsdelen som ligger i den sydvästra delen av området inom vilket det i dagsläget inte pågår någon odling. Två punkter med halter över MKM finns inom den del som idag nyttjas för koloniverksamheten. Dessa ligger inom en lott i anslutning till höjdområdet och i den del som nyttjas som allmänning i anslutning till samlingshusen. Värt att notera är att de två jordprover som tagits ut i odlingslådor och bedömts vara tagna på inköpt planteringsjord har även de påvisat halter av PAH och bly över KM. Jämförelser med miljömedicinska beräkningar gjordes också där riskerna ansågs som acceptabla utifrån ett livstidsperspektiv. De områden som är mest förorenade (markerade med rött i nedan karta) bedöms av Sweco som inte lämpliga att odla på innan föroreningarna har avhjälpats. Om marken i framtiden ska användas till odling, byggnation eller iordningställas för annat ändamål behöver avhjälpande åtgärder genomföras, exempelvis behöver massorna skiftas ut mot nya. Detta innebär att en anmälan enligt §28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska göras. I redan befintliga kolonilotter behöver åtgärder inte vidtas.



Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Örgryte koloniområde är en av stadens äldsta koloniföreningar och grundades 1915. Området är ett av fåtal bevarande koloniområden med intakt struktur och bevarade byggnader. Området finns utpekad i stadens bevarandeprogram och beskrivs som en välbevarad miljö.

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram i samband med detaljplanen (Sundström, Thurell, 2021). Koloniområdet grundades 1915 på initiativ av Fritz Stenström (1871–1936), som var kommunalläkare på Örgryte fattighus/epidemisjukhus och politisk aktiv. Stenström var företagsläkare för två av de större fabriksverksamheterna i området: Kanolds Konfektyrfabrik AB och Lyckholms bryggerier. Koloniområdets stigar, Bryggeristigen och Chokladstigen, fick sina namn 2005 för att påminna om denna kopplingen.

Koloniträdgårdens totala yta är ca 12 000 m², utformad som en rektangulär planform i en öst-västlig riktning. Koloniområdet är organiserat i 41 stycken rektangulära odlingslotter i anslutning till två stycken grusade gångar som löper genom hela koloniområdet. Koloniområdets placering i stadslandskapet, dess utformning med tomtdelning och vägnätets sträckning är till stor del bevarad sedan anläggandet vid 1915. Kolonilotterna är 240–300 m² till ytan. Byggnaderna är placerade i lotternas bakkant och är underordnade kolonilottens trädgård i avseende till storlek. Lotternas planlösning överensstämmer med de ideal och principer kring hur koloniträdgårdar planerades under det tidiga 1900-talet. Merparten av Örgrytekolonins kolonistugor består av en mindre byggnadsvolym med fasadmaterial bestående av trä, svart sadeltak av papp eller plåt är vanligast. De äldre stugornas planlösning påminner om enkelstugans karaktär i en sammanhållen volym avseende höjd och bredd, tillägg med glasveranda är vanligt. Vikten av ett proportionerligt byggande och det enkla utförandet är några av de byggnadstraditioner som har levt vidare i koloniområdets äldre stugor.

De primära värdena finns i koloniområdets helhet, dess ursprungliga planlösning och bebyggelsestruktur. Samkompositionen mellan byggnaderna och trädgårdens växtlighet bidrar till områdets sammanhållna karaktär. Örgrytekolonins användande och funktion har en historisk kontinuitet under drygt 100 år. Föreningslivets organisering, odling och samvaro är meningsskapande en verksamhet och har ett stort bruksvärde. Bruksvärdet är tätt sammankopplat med de materiella värdena då trädgårdsarbete, odling och vård av det biologiska kulturarvet är beroende av områdets materiella strukturer.

Koloniområdet angränsar till en möjlig fornlämning, en bytomt/gårdstomt som är belägen norr om planområdet i ett befintligt bostadskvarter.



Foto på befintlig kolonistuga och väg inom området

Sociala förutsättningar

Planområdet innefattar ett befintligt koloniområde. Koloniområdet är populärt och ger många positiva värden genom att vara en mötesplats och en plats för vila och fritidssysselsättning för personer med blandade åldrar, kön och bakgrund.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Helmutsvägen. Gångbana finns till området men inte separat cykelbana. Parkering finns inte inom planområdet. Det går att köra in med bil genom en av grindarna till området men kräver nyckel.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är hållplatsen Elisedal som är belägen på Mölndalsvägen ungefär 100 meter från planområdet.

Vägarna inom planområdet består av grus och hela planområdet sluttar, från 5 meter över nollplanet vid Helmutsvägen till en höjd på ca 18 meter över nollplanet i väster.

Teknik

Inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme, el och tele samt opto. Det går även servisledningar in till området för vatten- och avlopp.

Det finns inga identifierade problem med dagvatten och skyfall inom planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Syftet med denna handling är att upphäva gällande detaljplaner II-2542 och II-2583 från 1944 respektive 1945 inom planområdet. I och med upphävande kommer detaljplanerna släckas ut inom planområdet. De markanvändningar som upphävs är:

- A - Allmänt ändamål
- Nr - Lekstugeändamål
- Park

Ett upphävande innebär att det uppstår ett planlöst läge för marken inom planområdet. Planområdet omfattas därmed inte längre av detaljplan men kommer fortsatt ligga inom sammanhållen bebyggelse. Detta innebär att vid en bygglovsprövning kommer en bedömning göras för varje enskilt ärende om åtgärden kan prövas direkt med bygglov eller om en ny detaljplan behöver upprättas. Då koloniområdet styrs genom regler i arrendeavtalet är kommunens bedömning att åtgärder kan prövas direkt med bygglov då det finns ett stöd i prövningen genom arrendeavtalet.

Gällande och kommande översiktsplan anger för planområdet koloniområde vilket innebär att avsikten är att marken även fortsatt kommer vara koloniområde.

Upphävning av planen innebär inte att permanent boende tillåts inom området. Upphävning av planen innebär att tidigare bygglovspliktiga åtgärder inte längre är bygglovspliktiga. Dock regleras koloniområdet genom regler i arrendeavtalet.

Bebyggelse

Inom koloniområdet finns ett 40-tal kolonilotter med tillhörande stugor vars utformning kommer efter planens upphävande styras genom de regler som finns uppställda i arrendeavtalet. Vid bygglov ska åtgärder uppfylla arrendeavtalet och även prövas mot plan- och bygglagen.

I arrendeavtalet regleras bland annat nedanstående:

- Byggnader får inte användas för permanent boende
- Byggnaders sammanlagda byggnadsarea inom varje lott får inte överstiga 35 kvadratmeter med max 4,3 meter i nockhöjd.
- Huvudbyggnad ska vara minst 15 kvadratmeter och kräver bygglov.
- Utöver 35 kvadratmeter får ett växthus om maximalt 7,5 kvadratmeter uppföras.
- Avståndet mellan huvudbyggnad/komplementbyggnad ska vara minst 0,75 meter.
- Källare, garage eller carport får inte uppföras
- Innan ny-, till-, och ombyggnation eller rivning av byggnad, altan eller skärmtak görs ska fastighetsnämnden lämna skriftligt medgivande och erforderligt lov ska erhållas av byggnadsnämnden och andra myndigheter. Medgivande ska inhämtas från fastighetsnämnden även om det är fråga om bygglovsfri byggnad.
- Arrendatorn får inte fälla träd utan medgivande
- Arrendatorn får inte uppföra byggnader, utföra anläggningen eller företa ändringsarbeten annat än efter ritningar som ska vara godkända av byggnadsnämnden, andra vederbörande myndigheter och fastighetsnämnden

Som stöd i bygglovsgivning har ett kulturmiljöunderlag tagits fram där nuvarande värden och riktlinjer för utveckling tagits fram.

De primära värdena finns i koloniområdets helhet, dess ursprungliga planlösning och bebyggelsestruktur. Enskilda byggnadsvolymer och trädgårdars växtlighet får inte vara skyddande då bevarandet siktlinjer är av betydelse för områdets karaktär. Det är inte förändringar i sig som påverkar områdets sammanhållna karaktär utan det handlar om hur förändringar är utförda. Konsekvensen av större och mer permanenta byggnadsvolymer skulle kunna resultera i att skalan på bebyggelsen förändrar relationen och samhörigheten mellan den småskaliga kolonibebyggelsen och dess trädgårdsstruktur. Större byggnader, därtill trädäck och hårdgjorda ytor resulterar i att mer mark tas i anspråk för byggnader än för trädgård och odling vilket i det långa loppet skulle kunna påverka förståelsen för områdets funktion som koloniområde.

Enligt PBL, kap 2, 6§ är det av vikt att befintliga karaktärsdrag respekteras och lyft fram vid ändringar och tillägg. Det handlar även om kolonilottens trädgård och komplementbyggnader. Ett fristående förråd bör helst underordnas huvudbyggnaden, i avseende till dimension och byggnadsdetaljer. Något som är viktigt att ta hänsyn vid en kulturhistorisk värdering är att i en tillbyggd byggnad kan det finnas ursprungsmaterial och byggnadsdetaljer som kan vara byggnadstekniskt intressanta. Detaljer som förråd, grind och flaggstång kan vara relaterat till en äldre trädgård. All bebyggelse omfattas av det generella varsamhetskravet och underhåll (PBL 8:14 och 8:17 §§).

Trafik, parkering och kollektivtrafik

Inga ändringar kommer att ske gällande trafik, parkering eller kollektivtrafik.

Friytor och naturmiljö

Upphävande av gällande detaljplaner innebär att det uppstår ett planlöst läge. Området är utpekad som koloniområde i både gällande och kommande översiktsplan vilket innebär att marken fortsatt av avsedd för koloniområde.

Sociala aspekter och åtgärder

Koloniområdet är en viktig social faktor i området för många personer. Upphävande av planen innebär att koloniområdet är fortsatt kvar och de sociala värdena är intakta.

Teknisk försörjning

Upphävande av planen innebär inga åtgärder på den tekniska försörjningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innebär upphävande av *allmän plats – park*. Marken är dock angiven som koloniområde i gällande och kommande översiktsplan samt ingår i koloniområdet sett till arrendeavtalet och bedöms därmed inte påverkas av planen upphävande då marken inte nyttjas som park.

Anläggningar inom kvartersmark

Detaljplanen innebär upphävande av *kvartersmark* – *allmänt ändamål* samt *kvartersmark* – *lekstugeändamål*. Marken är dock angiven som koloniområde i gällande och kommande översiktsplan samt ingår i koloniområdet sett till arrendeavtalet och bedöms därmed inte påverkas av planen upphävande då marken inte nyttjas enligt gällande detaljplaner.

Fastighetsrättsliga frågor

En del av syftet med upphävandet är att kolonistugeområdet ska kunna avstyckas till en egen fastighet i enlighet med planområdets avgränsning. Detta för att underlätta vid bygglovsprövning. Avstyckning sker genom en separat lantmäteriprovning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt

Upphävandet av detaljplanen påverkar inte några befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter och innebär inte heller att något av dessa behöver bildas.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Koloniområdet ägs av Fastighetskontoret som upplåter marken genom arrende till koloniföreningen. Upphävning av detaljplanen påverkar inte befintliga avtal.

Tidplan

Samråd: Q4 2021

Granskning: Q1 2022

Antagande: Q2 2022

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen.

De detaljplaner som avses upphävas anger:

II-2542	Allmänt ändamål, högst 12 meter byggnadshöjd och endast stenbyggnader
	Lekstugeändamål, högst 7,5 meter byggnadshöjd
	Park
II-2583	Allmänt ändamål, högst 13,5 meter byggnadshöjd och endast stenbyggnader

Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Området omfattar koloniområde med cirka 40 stycken lotter med tillhörande stuga. Utseende och skick på stugorna varierar inom området, från relativt nybyggda/nyrenoverade stugor till stugor med stort renoveringsbehov där en del kan behöva rivas på grund av det dåliga skicket. Gällande plan innebär att möjligheten till

bygglov är starkt begränsad och stugorna kan inte renoveras eller utformas så som reglerna i gällande arrendeavtal anger.

Att upprätta en ny detaljplan för området bedöms som olämpligt då upprättande av en ny detaljplan är i konflikt med det markreservat för tunnel som anges i gällande och kommande översiktsplan. Gällande och kommande översiktsplan anger också för området ”Koloniområde” vilken innebär att den avsedda markanvändningen kan anses styras genom översiktsplanen. Gällande arrendeavtal styr också utformning av koloniområdet i detalj varför en detaljplan inte anses nödvändig inom området för att reglera koloniområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan inte upphävs och att bebyggelsen som finns inom området strider mot gällande detaljplan. Vid nollalternativet kommer inte bygglov att kunna ges för nybyggnation, återuppbyggnad, tillbyggnad eller liknande eftersom koloniområdet strider mot gällande detaljplan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Upphävandet medför ingen förändrad markanvändning och bedöms därför inte ha någon positiv eller negativ påverkan.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § krävs inte eftersom upphävande av detaljplan inte innebär någon ny byggrätt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Upphävandet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen eller för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Upphävandet överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg. Planområdet berörs av i översiktsplanen utpekad område för markreservat för tunnel. Upphävandet bedöms inte vara i strid med detta.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Agneta Runevad

Planarkitekt

Josefin Brodén

Konsult