



Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-08-31

Diarienummer: SBF-2023-00173

Irén Forsberg

Aktbeteckning: 2-5628

Telefon: 031-368 16 59

E-post: iren.forsberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 25 april 2023 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 16 maj 2023 – 30 maj 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1012/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00173.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak synpunkter om att planbestämmelse bör införas för ett urval av befintliga träd (tallar) som inte berörs av bebyggelse och att motivet till att upphäva planbestämmelse högsta antal våningar (I) för föreslagna fastigheter B och C är vilseledande.

Allvarligaste invändningen har inkommit från länsstyrelsen som gäller dagvatten- och skyfallshanteringen. Föreslagen planbestämmelse m_1 som införts efter samrådet uppfyller inte Boverkets krav på tydlighet. För att uppfylla Boverkets krav på en tydlig och objektiv reglering bör bestämmelsen i stället ha ett kvantitativt värde till exempel en höjdsättningsnivå eller en volym. Utan en sådan reglering är markanvändningen ej lämplig utifrån risken för översvämning samt möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Förvaltningen har bedömt att det inom tomtmark inte är rimligt att införa planbestämmelser för att bevara ett urval av befintliga träd som inte berörs av bebyggelse. Inventering av träden gjordes inför granskningen. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Efter granskningen har regleringen av dagvatten och skyfall ändrats. Förvaltningen bedömer att föreslagna regleringar av dagvatten och skyfall efter ändring och införande av ny planbestämmelse säkerställer att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms.

Kvarstående erinringar finns från Miljöförvaltningen och Fastighetsägare 1.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörd konsult för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag med flera

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till ändring av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset.

Exploateringsförvaltningen bedöms inte få några utgifter eller inkomster till följd av genomförandet av detaljplanen.

Några övriga kommunala följdinvesteringar bedöms inte vara aktuellt.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter gällande avfall.

För kännedom så har det precis fattats politiskt beslut om ett nytt system för avfallsinsamling från villor i Göteborg. Framöver så kommer villor att ha tre sopkärl var och förpackningar kommer samlas in från bostäderna.

VA

Kretslopp och vattens synpunkter gällande VA har omhändertagits inför granskning.

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag Göteborg Energi Nät AB och Göteborg Energi Gothnet AB har inget att erinra mot ändringen av detaljplanen.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten*. Uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

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

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet har delgetts exploateringsförvaltningen och fastighetsägare.

4. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen hänvisar till tidigare yttrande i ärendet och har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Kommentar:

Noteras.

5. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen avstyrker detaljplanen på grund av att det saknas planbestämmelse för att bevara ett urval av befintliga tallar.

Naturmiljö

Miljöförvaltningen avstyrkte ändring av detaljplanen i samrådsskedet med anledning av att det saknades planbestämmelser för att bevara ett urval av befintliga tallar. Våra synpunkter är inte beaktade till granskningsskedet, men lite information om tallarna är tillagd i planbeskrivningen.

I samrådsredogörelsen är stadsbyggnadsförvaltningens kommentar att det inte går att ha planbestämmelse på träd som inte är särskilt skyddsvärda. Miljöförvaltningen bedömer dock att det är både möjligt och lämpligt för att säkra trädens bevarande inom detaljplanen, oavsett om träden är särskilt skyddsvärda eller inte. Tallar är ett karaktäristiskt inslag i området och det finns träd på tomten som inte påverkas av själva byggnationen. Miljöförvaltningen bedömer att ett urval av dessa träd bör skyddas för framtiden med hjälp av en planbestämmelse. Miljöförvaltningens synpunkter från samrådsskedet kvarstår således.

Kommentar:

Förvaltningen har bedömt att det inom tomtmark inte är rimligt att införa planbestämmelser för att bevara ett urval av befintliga träd som inte berörs av bebyggelse. Inventering av träden gjordes inför granskningen. 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 miljöbalken 7 kap. Skydd av områden.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

6. Stadsområde 03 Sydväst

Socialförvaltningen sydväst har inget att erinra gällande granskningsförslaget av detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter med flera

7. Lantmäterimyndigheten

Eventuellt kan, *Del av*, i rubriken ”Del av fastighetsindelningsbestämmelser III-8314 till detaljplan II-3773 som omfattas av ändring” strykas på plankartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Rubriken har justerats på plankartan enligt yttrandet. Fastighetsindelningsbestämmelse, akt III-8314 föreskriver endast en lott, betecknad lotten (17) som omfattas av planändringen.

8. Länsstyrelsen

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion.

Länsstyrelsen befarar däremot att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs och behöver därav hanteras enligt nedanstående synpunkter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Länsstyrelsen bedömer att Göteborgs stad på ett godtagbart sätt besvarat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten. Den planbestämmelse som formulerats behöver dock uppfylla Boverkets krav på tydlighet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Länsstyrelsen bedömer att Göteborgs stad på ett godtagbart sätt besvarat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten. Den planbestämmelse som formulerats behöver dock uppfylla Boverkets krav på tydlighet.

Planbestämmelser ska formuleras tydligt så att det klart framgår vad de reglerar. De som berörs måste kunna förstå detaljplanens reglering och hur den påverkar dem. Planbestämmelser ska inte innehålla subjektiva kriterier.

Kommunen har sedan samrådet infört regleringen **m₁**: ”Höjdsättning av mark ska ske så att avvattnings och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs” för att lösa skyfallsproblematiken. Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet och objektivitet. En tydlig och objektiv reglering är i stället ett kvantitativt värde såsom exempelvis en höjdsättningsnivå eller en volym. Utan en sådan reglering är markanvändningen ej lämplig utifrån risken för översvämning samt möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Efter granskningen har, Dagvatten- och skyfallsutredning 2022-01-21, reviderad 2023-08-17, kompletterats med text om volym för skyfall och rekommendation för planbestämmelse.

För att uppfylla kravet på tydlighet har planbestämmelse m₁ fått ny formulering med angiven vattenmängd för dagvatten som marken ska kunna omhänderta för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet. Ny planbestämmelse m₂ har införts med angiven vattenmängd för skyfall som marken ska kunna omhänderta för att skyfallssäkra byggnader och inte försämra påverkan på nedströms bebyggelse.

Förvaltningen bedömer att föreslagna regleringar av dagvatten och skyfall efter ändring och införande av ny planbestämmelse säkerställer att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

9. Fastighetsägare 1

Anser att den för området aktuella detaljplanen begränsar byggnaders våningsantal till en våning, med möjlighet till suterrängvåning. Den föreslagna ändringen av detaljplan för Näset 115:17 skulle innebära att denna bestämmelse upphävs för såväl befintlig fastighet A som tillkommande fastigheter B och C. Det angivna motivet för denna upphävning anges vara dels att göra befintligt bostadshus planenligt (fastighet A), dels att skapa möjligheter att ge nya bygglov för tillkommande fastigheter (fastighet B och C). Vi anser att angivet motiv är vilseledande för fastighet B och C, då bygglov kan medges för byggnad med en våning oavsett om begränsningen är upphävd eller inte. Att begränsningen skulle stå i strid med detaljplanens tillåtelse av suterrängvåning kan inte ha någon betydelse för fastigheterna B och C, då terrängen inte medger en suterrängvåning. Underlaget till samrådet hänvisar vid flertalet tillfällen till att den ursprungliga intentionen vid detaljplanens upprättande var att dela Näset 115:17 i tre fastigheter. Om detta blivit fallet hade de två fastigheterna B och C fått en begränsning till en våning i huvudbyggnaden enligt detaljplan, precis som omkringliggande fastigheter har. Av dessa anledningar borde detaljplanens begränsning av huvudbyggnadens våningsantal endast upphävas för fastighet A, för att göra befintlig bostad planenlig. Tillkommande byggnader på fastigheterna B och C måste uppföras med samma förutsättningar som omkringliggande planenliga byggnader på fastigheter utanför aktuell detaljplaneändring, på grund av att tillkommande bostadshus är placerade närmare omkringliggande byggnader än befintligt bostadshus på fastighet A.

Kommentar:

Förvaltningen har bedömt att planbestämmelse, I Högsta antal våningar, upphävs inom hela planområdet därför att det inte längre bedöms av Boverket som ett lämpligt sätt att definiera byggnadshöjd. Gällande bestämmelse för byggnadshöjd

4,5 meter kvarstår inom nordöstra och södra delen av planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med text som berör planbestämmelsen under rubriken, *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

Plankarta

Egenskapsbestämmelse m₁ har ändrad formulering för reglering av dagvatten

Egenskapsbestämmelse m₂ införs för reglering av skyfall.

Bildtexten till fastighetsindelningsbestämmelse, akt III-8314 har reviderats

Planbeskrivning

Text har justerats i planbeskrivningen som berör nämnda revideringar.

Utredning

Dagvatten- och skyfallsutredning 2022-01-21, reviderad 2023-08-17, har kompletterats med text om volym för skyfall och rekommendation för planbestämmelse.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringarna.

Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Irén Forsberg
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag med flera

Kretslopp och Vatten

Exploateringsnämnden/
förvaltningen

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA
adresser

Stadsmiljönämnden/förvaltningen

Stadsområde 03 Sydväst

Statliga och regionala myndigheter med flera

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

David Johansson



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

Datum
2023-05-30

Bilaga
1 (2)

Ärendebeteckning
402-19254-2023

Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
SBF-2023-00173

Granskningsyttrande över ändring av detaljplan för bostäder inom stadsdelen Näset i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2023 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs och behöver därav hanteras enligt nedanstående synpunkter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Länsstyrelsen bedömer att Göteborgs stad på ett godtagbart sätt besvarat de synpunkter som Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten. Den planbestämmelse som formulerats behöver dock uppfylla Boverkets krav på tydlighet.

Planbestämmelser ska formuleras tydligt så att det klart framgår vad de reglerar. De som berörs måste kunna förstå detaljplanens reglering och hur den påverkar dem. Planbestämmelser ska inte innehålla subjektiva kriterier.

Kommunen har sedan samrådet infört regleringen m1: *"Höjdsättning av mark ska ske så att avvattnings och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs"* för att lösa skyfallsproblematiken.

Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet och objektivitet. En tydlig och objektiv reglering är istället ett kvantitativt värde såsom exempelvis en höjdsättningsnivå eller en volym. Utan en sådan reglering är markanvändningen ej lämplig utifrån risken för översvämning samt möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen, enheten för samhällsskydd och beredskap, Mattias Svanström

Vattenavdelningen, Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson