

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2026-01-12

Diarienummer: SBF-2025-01221

Viveca Risberg

Aktbeteckning: 2 -5684

Telefon: 031-368 16 45

E-post: viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av Detaljplan för Bostäder vid Olaus Petrigatan inom stadsdelen Skår

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 17 juni 2025 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 3 december 2025 – 16 december 2025.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak byggrättens storlek och påverkan på omgivningen samt trafiksituationen.

Förvaltningen har bedömt att en minskning av byggrätten i höjdled är förenligt med den underliggande detaljplanens syfte och *PBL 2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Tomträttshavarens synpunkter har inte tillgodosetts. Övriga framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, 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 m.fl.

1. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inga synpunkter att framföra i ärendet.

Kommentar:

Informationen är noterad.

2. Stadsfastighetsförvaltningen

Avstår från att yttra sig då de inte anser sig berörda.

Kommentar:

Informationen är noterad.

3. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Informationen är noterad.

Socialförvaltningen Centrum

Avstår från att yttra sig då planen anses vara av begränsad storlek och har liten påverkan på befolkningen.

Kommentar:

Informationen är noterad.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

4. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Informationen är noterad.

5. Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Informationen är noterad.

Sakägare

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

6. Tomträttshavare (Göteborg Skår Fastighets AB)

Den föreslagna planändringen innebär en materiell begränsning av en gällande byggrätt och aktualiserar därmed krav på ett tillräckligt beslutsunderlag, proportionalitet samt bedömning av planens rättsverkningar enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planändringens karaktär

Planändringen är i sak begränsad till en sänkning av högsta tillåtna byggnadshöjd och träffar uteslutande den aktuella fastigheten. Ändringen sammanfaller i tid och sak med ett pågående bygglovsärende som ryms inom gällande detaljplan. Åtgärden utgör inte en rättelse av ett uppenbart tekniskt fel, utan en materiell inskränkning av en byggrätt som infördes genom detaljplan antagen 2019. En sådan planändring ställer höga krav på saklig motivering och redovisning av konsekvenser.

Brister i beslutsunderlaget

I tjänsteutlåtandet anges att frågor om lämplig bebyggelse och områdets karaktär kräver analys. Trots detta saknas i planhandlingarna en redovisning av hur den föreslagna sänkningen av byggnadshöjden har bestämts, liksom hur denna åtgärd förhåller sig till alternativa lösningar. Av plan- och bygglagens femte kapitel följer att ett planförslag ska vila på ett sådant underlag att dess konsekvenser kan bedömas. Avsaknaden av redovisning av alternativa åtgärder och konsekvensanalys innebär att beslutsunderlaget i nuvarande skick är bristfälligt.

Riktad planläggning och proportionalitet

Planändringen framstår som riktad mot en enskild fastighet och ett konkret bygglovsärende. Även om riktade planändringar inte är förbjudna i sig, kräver sådana åtgärder särskilt starka sakliga skäl. Det kan ifrågasättas om den föreslagna begränsningen av byggrätten är proportionerlig i förhållande till det angivna syftet, särskilt mot bakgrund av att mindre ingripande lösningar inte redovisats eller prövats.

Tomträttshavarens ställning enligt plan- och bygglagen

Enligt 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller följande:

“Om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträten.”

Bestämmelsen är generellt utformad och gäller hela plan- och bygglagen, med endast ett uttryckligt undantag avseende skyldighet att bekosta allmänna platser. Tomträttshavaren ska således i plan- och bygglagens tillämpning behandlas som fastighetsägare vid bedömning av planens rättsverkningar.

Ersättningsrätt vid minskad byggrätt

Ersättningsrätten vid planändring regleras i 14 kap. 9 § plan- och bygglagen. Av bestämmelsens andra stycke följer ordagrant: “Samma rätt till ersättning gäller också efter genomförandetidens utgång, om skadan avser en åtgärd som, när genomförandetiden löpte ut, omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort.” I förevarande fall har en bygglovsansökan som ryms inom gällande detaljplan lämnats in innan genomförandetidens utgång och är ännu inte slutligt avgjord. Den föreslagna planändringen innebär en faktisk minskning av byggrätten. Av plan- och bygglagens uttryckliga regler följer därmed att

planändringen aktualiserar ersättningsskyldighet, även om ändringen antas efter genomförandetidens utgång.

Tomträttsavtalets betydelse

I planhandlingarna förs resonemang om att ett äldre tomträttsavtal skulle innebära att tomträttshavaren inte lider någon ersättningsgill skada.

Detta resonemang bygger på en sammanblandning av civilrättsliga och offentligrättsliga regelsystem. Ersättningsrätten enligt plan- och bygglagen knyter an till detaljplanens rättsverkningar och den byggrätt som följer av gällande plan, inte till äldre avtalsvillkor. Den gällande detaljplanen från 2019 medger en viss byggrätt. Det är denna byggrätt som ligger till grund för bygglovsprövning, som ger tomträtten ett visst exploateringsvärde och som nu föreslås minska genom planändringen. Ett äldre tomträttsavtal kan inte undanröja den ersättningsrätt som följer av plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis gör Göteborg Skår Fastighets AB gällande att:

- planändringen innebär en materiell och riktad begränsning av en gällande byggrätt,
- beslutsunderlaget är bristfälligt,
- proportionaliteten i åtgärden inte är tillräckligt belyst, samt
- planändringen medför förutsebara ersättningsrättsliga konsekvenser enligt plan- och bygglagen.

Mot denna bakgrund bör planförslaget inte antas i sin nuvarande utformning.

Kommentar:

- *planändringen innebär en materiell och riktad begränsning av en gällande byggrätt,*

Underliggande detaljplan gäller endast för en fastighet och därmed är planändringen begränsad till detta planområde.

- *beslutsunderlaget är bristfälligt,*

I samband med att den underliggande detaljplanen togs fram 2019 gjordes ingen analys gällande planens påverkan på stadsbilden utifrån den nya byggrättens totalhöjd. Syftet med detaljplanen var inte att höja byggrätten, därav gjordes inte denna analys. I PM stadsbildsanalys (2025-12-19) framgår att en byggnad med totalhöjd + 75 meter över angivet nollplan skulle få stor negativ påverkan på stadsbilden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av den underliggande (nu gällande) detaljplanen skulle få stor negativ påverkan på stadsbilden och intilliggande bebyggelse. Därmed anses en sänkning av bebyggelsens höjd vara förenlig med den underliggande detaljplanens syfte samt enligt, *PBL 2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

- *proportionaliteten i åtgärden inte är tillräckligt belyst*

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att justera höjdbestämmelsen så att byggrätten blir anpassad till omgivande bebyggelse. Endast höjden för byggrätten ändras inom planområdet och konsekvenserna av detta redovisas i planbeskrivningen.

- *planändringen medför förutsebara ersättningsrättsliga konsekvenser enligt plan- och bygglagen.*

Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgift om att tomträtthavaren har ett ärende om bygglov som vilandeförklarats av stadsbyggnadsnämnden i avvaktan på att detaljplanen ändras. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats med information om 14 kap. 9 § PBL samt 1 kap. 5 § PBL. Frågan om huruvida ändringen av detaljplanen innebär en ersättningsgill skada för tomträtthavaren i det specifika fallet och vad en sådan ersättning i sådana fall skulle uppgå till prövas i en separat process, för det fall talan väcks om sådan ersättning.

7. Sakägare 1

- Det är lämpligt att rätta till den felaktiga höjdbestämningen för bebyggelsen inom planområdet, så att det planerade huset får samma höjd som det nuvarande.
- Gatans bredd och skick på den norra delen av Olaus Petrigatan är starkt underdimensionerade för den trafik som råder idag. Det är en smal gata med begränsad framkomlighet och parkeringsmöjligheter. Dessutom är den östra sidan av vägen i ett uselt skick, med stora sättningsskador längs gatan.
- Tidigare tomträttsägare har olagligt utökat tomtytan genom att tippa sprängsten på husets västra sida. Under ungefär två veckor i juli för cirka 15 år sedan trafikerade tunga lastbilar området i skytteltrafik. Det är sannolikt svårt och kostsamt att återställa detta, men en geologisk stabilitetsundersökning skall genomföras för att undvika ras ner mot den så kallade "Fågelstaden". (Undertecknad rapporterade en vattenläcka som uppstod efter och i samband med den tunga trafiken... Läckor på vattenledningen utefter Olaus Petrigatan har reparerats ett flertal gånger...)
- Tomträttsens ursprungliga gräns skall återställas.
- Det är av yttersta vikt att Räddningstjänsten konsulteras för att säkerställa trafiksäkerheten till och från tomträtten 27:3. Som det är idag är vändzonen på Olaus Petrigatan den plats som utryckningsfordon skall utnyttja för att vända efter utfört uppdrag.

Kommentar:

- Synpunkten är noterad.
- Gatans bredd och skick är inget som denna ändring av detaljplan påverkar. Trafiken bedöms vara likvärdig med befintlig situation även efter att ändringen av detaljplanen har genomförts.
- Tomträtten utökades inte i och med utfyllnaden. Utfyllnaden finns däremot inom ett servitut som finns till förmån för Skår 27:3.

- Tomträten har sin ursprungliga gräns.
- Eftersom ändringen av detaljplanen inte innebär någon förändring av befintlig bebyggelse eller vägar har inte räddningstjänsten konsulterats i detta ärende.

8. Sakägare 2

Då vid senaste detaljplansarbetet 2019 när högsta totalhöjd över nollplan för bebyggelsen blev felaktigt angiven i samband med att detaljplanen som antogs år 2019 vill vi försäkras om att nu när felet skall rättas till att högsta totalhöjd på byggnaden ej kan ändras från nuvarande byggnad, som enligt lasermätningar som gjorts av Stereoperatör på Stadsbyggnadsförvaltningen, har nockhöjd 68,2 meter och inte 68,5 meter som sägs i ändring av detaljplan.

Vidare skall ej byggnadshöjd kunna utökas över den idag uppmätta höjden om 67 meter.

Syftet i den underliggande detaljplanen är att utöka byggrätten för befintlig gruppboende. Den underliggande detaljplanen togs fram för att utöka byggrätten för att kunna installera WC/dusch i anslutning till alla sovrum och utöka de gemensamma utrymmena i huset. Viktigt att detta syfte fastslås, så att inte fastigheten används för enskilda lägenheter såsom bostadsrättsförening. Varken trafik eller parkeringssituationen möjliggör detta.

I bifogade bilder "Komplettering av plankarta" skiljer sig bilderna åt där den nedre, med beteckningen h1 saknar område med prickad mark som återfinns i tidigare plankarta. Vad betyder detta? Prickad mark finns kvar?

Bifogade även tidigare inlämnat yttranden på bygglovsansökan på fastigheten Göteborg Skår 27:3, Ärendenr SBN 2024-003640.

Kommentar:

Högsta nockhöjden har inför granskning sänkts till +68,3 meter över nollplanet. Inmätningen som har gjorts av Stereoperatör på Stadsbyggnadsförvaltningen har en felmarginal på ca 10 cm, därav de 0,1 metrarna över inmätt höjd.

Någon totalhöjd regleras inte i detaljplanen. Det innebär att skorstenar och andra tekniska anläggningar får sticka upp högre än takets högsta punkt. Detta är en anpassning till omkringliggande bebyggelse som inte heller har några bestämmelser om totalhöjd.

Någon ändring av detaljplanens användning görs inte. Användningen prövades i samband med att den underliggande detaljplanen togs fram 2019.

Den underliggande detaljplanen kommer fortsatt att gälla i sin helhet med undantag för totalhöjden som upphävs. Övriga planbestämmelser, så som prick- och korsmark kommer fortsatt att gälla.

9. Sakägare 3

Vi motsätter oss ändringen till nockhöjd istället för totalhöjd då det inbjuder tomträttsinnehavaren till att kunna bygga en större fastighet genom att spränga ur berget och på detta sätt skapa fler våningar (nedåt). Detta kommer ge fastigheten ännu större boarea och öka trafik intensiteten på gatan genom fler boende.

Vi undrar också varför planbeskedet avser gruppboende då tomträttsinnehavaren tidigare ansökt om att bygga en flerbostadsfastighet med 17 lägenheter.

Bifogar tidigare inskickade synpunkter Angående bygglovsansökan på fastigheten Göteborg Skår 27:3, Ärendenr SBN 2024-003640.

Kommentar:

Ändring från högsta totalhöjd över angivet nollplan till högsta nockhöjd över angivet nollplan gör ingen skillnad i hur mycket en fastighet får bebyggas neråt i mark. Det krävs bygglov om man vill ändra marken mer än 0,5 meter i höjddled oavsett om det är uppåt eller nedåt. Så om det är lämpligt att spränga ur och bygga neråt avgörs i detta fall i en bygglovsprövning.

Denna ändring av detaljplanen har inte bedömts generera mer trafik än vad som trafikerar området idag. Därmed har ingen trafikutredning gjorts i detta planarbete.

Detta är inget planbesked för gruppboende.

10. Sakägare 4

Jag anser att man bara borde ge byggrätt som bekräftar byggnaden såsom den är uppförd idag eftersom det bevisligen inte föreligger något behov för gruppboende längre då det finns en bygglovsansökan för något helt annat.

I antagandet av den detaljplan som nu ska rättas står det:

"Detaljplanen innebär endast en utbyggnadsmöjlighet för att förbättra hygienutrymmen och utöka de gemensamma utrymmena. Den begränsade utbyggnaden bedöms inte påverka stadsbilden negativt."

Hela granskningsutlåtandet 2019 bygger på att det är gruppboende med fler toaletter och litet utökning av gemensamma ytor, inte att det ska byggas ett antal lägenheter, d v s att syftet var att utöka byggrätten för befintlig användning. Planändring söktes ursprungligen bevisligen med dold agenda och något gruppboende fanns således aldrig som mål, vilket jag påtalade vid syn tillsammans med Mark och miljödomstolen, SBF och grannar närvarande.

Trafikutredning saknas helt nu, då det står helt klart att gruppboende inte längre verkar vara aktuellt. Trafiknämnden hade inget att invända 2019, men underströk vikten av att två nya parkeringsplatser skapas inom norra delen av fastigheten. Parkeringen får inte utformas så att vändplatsens funktion påverkas negativt skrev dom vidare.

Mina synpunkter angående trafiksituationen:

Vändplatsen är enormt viktig för ambulanser, andra utryckningsfordon samt övriga husägare. De boende idag har inte haft några bilar och personalen har i genomsnitt haft 2–3 bilar parkerade på gatan.

Trafiksituationen som t ex 10 nya lägenheter skulle föra med sig har aldrig mig veterligen utretts överhuvudtaget och om 10–20 bilar skulle bli fallet skulle detta innebära en dubblering av trafiken på den smala Olaus Petrigatan och behov av minst 10-20 nya parkeringsplatser.

I granskningsutlåtande BN 2019-08-27 (diariernr 0581/13) sägs det att Olaus Petrigatans bredd är 7m inklusive trottoar 1,3m. Gatans bredd är i verkligheten 5m exklusive trottoar. Sopbilen kom inte fram häromveckan då en större pickup stod parkerad. Olaus Petrigatan är också i mycket dåligt skick och tål knappast en ökad trafikmängd.

I samrådsförslaget för ändringen sägs att:

"Kommunens fastighet minskar i värde i och med att byggrätten minskas i höjdled. Däremot minskar inte tomträttens värde eftersom tomträttsavtalet från 1965 avser två våningar (förutom källare och vind) inrymmande en bostadslägenhet för en familj."

Mina synpunkter:

Jag anser att kommunen inte har drabbats alls då kommunen själv har blandat ihop höjdreferenssystem och forcerat igenom en detaljplan som man vet inte skulle leda fram till något gruppboende utan skulle leda fram till bostäder. Att användningen skulle vara just Gruppboende eller enfamiljsboende kunde reglerats i planbestämmelserna 2019, vilket man inte gjorde.

Jag vill veta om tomträttsavtalet för Skår 27:3 inte har justerats från enbostadshus sedan tidigt 1990-tal och om tomträttsinnehavarna till fastigheten därmed inte har betalat en korrekt avgift för flerfamiljsbostad sedan 1992. Om så är fallet, vill jag även veta hur kommunen nu agerar i frågan.

Flera frågor är inte utredda såsom bedömning om lämplig placering av bullerskydd och olägenhet för omgivningen.

Kommentar:

Planändringen innebär endast att byggrätten minskas i höjdled. I samband med att underliggande detaljplan togs fram gjorde man bedömningen att det var lämpligt att utöka byggrätten i horisontalled, vilket fortsatt kommer vara möjligt efter denna ändring.

Denna ändring av detaljplanen har inte bedömts generera mer trafik än vad som trafikerar området idag. Därmed har ingen trafikutredning gjorts i detta planarbete.

Det har inte tecknats något tilläggsavtal till tomträttsavtalet. Däremot bygger aktuell avgäld på vårdändamål, inte småhus.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

11. Boende i området

Jag stödjer inte den planerade ombyggnationen av det befintliga enfamiljshuset.

Kommentar:

Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten blir mindre än vad nu gällande detaljplan tillåter. Frågor om byggrafik hanteras inte inom detaljplaneprocessen.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Minska högsta nockhöjden till + 68,3 meter över nollplanet
- Avsikten med ändringen har förtydligats till: *Avsikten med ändringen av detaljplanen är att justera höjdbestämmelsen så att byggrätten blir anpassad till omgivande bebyggelse och följer innebörden i underliggande detaljplan 2-5481.*

- Ändringens konsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen och ett PM Stadsbildsanalys har tagits fram.

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Viveca Risberg
Projektledare

Sändlista samråd

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsnämnden/
förvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/
Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA
adresser

Stadsfastighetsnämnden/
förvaltningen

Socialförvaltningen Centrum

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan Ändring av detaljplan för Bostäder vid Olaus Petrigatan inom stadsdelen Skår i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2025 för samråd enligt 5 kap. 11 plan-
och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i
11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av
en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens
antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om
dessa kan antas strida mot någon av de fem
prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)
geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot någon av
ovanstående punkter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Zilka Cosic.

Zilka Cosic

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Funktionschef plan- och bygg, Nina Kiani Janson