



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-11-03
Diarienummer: 0509/20
Aktbeteckning: 2-5563

Torbjörn Borglin
Telefon: 031-368 17 38
E-post: torbjorn.borglin@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för villa- och radhusområde väster om Grevegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 30 september 2020 – 21 oktober 2020 .

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden ifrågasätter nyttan av delar av det framförda förslaget. Det gäller förslaget att utöka byggrätten för att en större del av nuvarande byggnation blir planenlig.

Kvarstående erinringar finns från en fastighetsägare som framför att det är fel att ändra detaljplanen för en byggnad som är felaktigt uppförd med ett bygglov som inte vunnit laga kraft och nu är upphävt.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag med flera.

1. Fastighetsnämnden

Har inget att erinra mot samrådshandlingen

Kommentar:

Noteras.

2. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg

Inkommer med yttrande i granskningskedet.

Kommentar:

Noteras.

3. Lantmäterimyndigheten

Framför att bestämmelserna e1, P1 m. fl. inte redovisad på plankartan.

I övrigt har man inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Då bestämmelserna gäller i hela området som omfattas av planändringen är en redovisning på plankartan inte nödvändig. Se vidare om dessa bestämmelser nedan.

Statliga och regionala myndigheter med flera.

4. Länsstyrelsen

Ärendet har presenterats för Länsstyrelsen på "LARK-möte" 2020-08-28. Länsstyrelsen instämmer med kontorets bedömning förslaget till ändring ej medför någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etcetera har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" respektive "tomträttshavare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

5. Fastighetsägare, Tynnered 61:12

Fastighetsägaren framför att man inte ser något behov av planändring avseende avstånd till tomtgräns eller byggnadshöjd. I de fall kortare avstånd till tomtgräns förekommit har detta reglerats genom skriftligt medgivande från ägarna av grannfastigheten.

Beträffande våningsantalet anses det rimligt att tillåta två våningar med hänvisning till ändrad definition av suterränghus.

Beträffande grannfastigheten Tynnered 61:13 anser man att det är ett "tvättakta svartbygge som byggts utan bygglov. Byggnaden har fått tre våningar, ligger för nära tomtgränsen och är alldeles för högt"

Man begär att byggnaden återställs till sitt ursprungliga utförande.

Fastighetsägaren anser det fel att ändra detaljplanen retroaktivt till förmån för en enda fastighetsägare och därigenom skapa förutsättningar för att få bygglov för en omfattande tillbyggnad av fastigheten Tynnered 61:13 som utförts under 2012 helt utan bygglov som vunnit laga kraft.

Kommentar:

Detaljplanen omfattar 17 fastigheter. Flertalet av dessa är idag att betrakta som planstridiga beträffande antal tillåtna våningar. Bortsett från att byggnadernas våningsantal inte stämmer med dagens tolkning av våningar som när den ursprungliga detaljplanen gjordes, finns det enligt kontorets uppfattning inget som hindrar att nya bygglov kan beviljas inom området.

6. Fastighetsägare, Tynnered 61:14

Fastighetsägaren har inkommit med två yttranden, enligt nedan, där det framförs att de föreslagna förändringarna, förutom att ta bort våningsbegreppet, kan innebära mer negativa konsekvenser än den positiva förändring som var bakgrunden till förslaget.

Om syftet med förändringen är dels;

- *Att göra befintlig bebyggelse planenlig*, så täcker föreslagna förändringar inte in samtliga byggnaders utformning. Resultatet efter justering skulle därmed inte bli heltäckande för berörda fastigheter och därmed faller syftet att göra förändringen bort. Enligt uppgift har domar på senare tid dessutom pekat på att befintliga uppförda byggnader skall anses vara planenliga om de beviljats bygglov. Min mening är därmed, att förslag e1 samt e2 inte fyller någon funktion, utan befintliga gränser för byggnadsarea borde gälla för området även i fortsättningen, dvs 150 kvm respektive 40 kvm.
- *Att kunna bevilja nya bygglov*. Att generellt tillåta en utökad byggnadsarea med 50 kvm för huvudbyggnad samt 10 kvm för komplementbyggnad känns inte som rimligt i området. Lägg där till möjligheten för fastighetsägare att uppföra Attefallshus med ytterligare 30 kvm. Gräns för byggnadsarea enligt

förslag e1 samt e2 föreslås därmed utgå och befintlig begränsning med 150 kvm respektive 40 kvm bör fortsatt vara gällande.

Utöver ovanstående synpunkter, skulle det vara lämpligt om byggnadshöjd för komplementbyggnad regleras till 3 meter (i skillnad mot 4,5 meter) för att inte bli allt för dominerande i ett redan utbyggt område.

Yttranden:

- I. Nytt förslag e1 utgår enligt ovanstående argument.
- II. Nytt förslag e2 utgår enligt ovanstående argument.
- III. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad föreslås regleras till 3 meter från medelmarknivå.

Kommentar:

Kontoret har beaktat de inkomna synpunkterna och förslaget har därefter reviderats så att de föreslagna förändringarna med införandet av e1, e2, p1 och p2 beträffande byggnadsarea, avstånd tillfastighetsgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad utgår. Endast bestämmelsen om antal våningar utgår då en avvikelse från denna bestämmelse aldrig kan beviljas.

Bestämmelsen om byggnadshöjd ändras inte. Den bedöms vara en väl avvägd bestämmelse som kontoret inte ser någon anledning att ändra.

7. Fastighetsägare, Tynnered 61:19

Fastighetsägaren har inkommit en önskan att fastighetsgränsen för fastigheten Tynnered 61:19 ska justeras så att en eventuell framtida byggnation ska kunna ske på ett optimalt sätt.

Kommentar:

Denna fråga kan inte behandlas i detta planarbete. En sådan begäran kan istället diskuteras med Lantmäteriet som hanterar fastighetsbildningsfrågor och Fastighetskontoret som förvaltar stadens mark, då grannfastigheten ägs av Göteborgs stad.

Carita Sandros
Planchef

Torbjörn Borglin
Planarkitekt

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag

Fastighetsnämnden/kontoret

Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg

Kulturnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter

Lantmäterimyndigheten i Göteborg

Länsstyrelsen i Västra Götaland

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning