
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2020-11-20
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

Granskningsutlåtande

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 och för granskning 4 november – 18 november 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

Efter att förslaget bearbetats är övervägande delen av inkomna yttranden positiva till förslaget.

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

Har beslutat att tillstyrka ändringen av detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

3. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter med flera.

4. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

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 "tvättäkta 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.

I granskningsskedet har fastighetsägaren inkommit med ytterligare en skrivelse enligt nedan:

Önnered 2020-11- 18

Synpunkter på: samrådsredogörelse för ändring av detaljplan för villa och radhusområde väster om Grevegårdsvägen inom Tynnered. Diariennr. 0509/20

Det finns all anledning att AVBRYTA planarbetet med hänvisning till att det dels berörs egentligen enbart en enda fastighet som har byggts till under 2012 - helt utan söka bygglov för tillbyggnaden och dels är området i övrigt är redan fullbyggt.

"Samrådsredogörelsen" 2020-11-03 innehåller en del felaktigheter och osanningar:

Innebörd hos planförslaget:

Förslaget till planändring innebär:

1. Högsta tillåtna byggnadshöjd = 4.500m
2. Antal våningar obegränsat
3. Avstånd tilltomtgräns = 4,500m
4. En huvudbyggnad med max yta 200m² (största yta är i regel taket) + garage max 40 m²

Samrådsredogörelsen innehåller några direkta osanningar och felaktigheter.

Dessutom bör samrådet göras om i den mån som boende på motsatt sida av Vättnedalsvägen kanske inte har tillfrågats med relevant information. Det är viktigt att även dessa senare fastighetsägare tillfrågas då de kan påverkas kraftigt när som Torbjörn Borglin (telefonsamtal) bl.a. uppger att "byggghöjd om tre våningar eller fler kommer att tillåtas".

GÖR OM OCH GÖR RÄTT:

☐ **Fastighetsägaren till Tynnered 61:13 har begärt och fått beviljat ett bygglov 2011 för "inredning av vind"**

☐ Det är sant att bygglovet för "inredning av vind" har sökts och att bygglovet (som inte hade vunnit laga kraft) för "inredning av vind" efter överklagan till Länsstyrelsen och Mark och Miljödomstolen har upphävts med hänvisning till flera faktorer som t.ex. för många våningar ("åtminstone" två våningar) felaktigt uppgiven markhöjd, för hög byggnadshöjd, för nära tomtgränsen och orsakande betydande skuggning etc.

☐ **Det är OSANNING att byggnaden på Tynnered 61:13 hade uppförts i överensstämmelse med bygglovet 2011 för "inredning av vind" - vilket bygglov senare har upphävts.....**

Anm. Bygglovet för "inredning av vind" har ingenting med den faktiska tillbyggnaden att göra.

☐ **SANNINGEN är att Fastighetsägaren har under 2012 har uppfört tillbyggnad omfattande dels fasadhöjning om ca 0,6m, dels utfört tillbyggnad av inredd vind, dels ändrat från valmat lågvinklat tak till högre sadeltak samt tillfört en tredje våning. - **helt utan att söka bygglov för tillbyggnaden.** Detta har klart och tydligt dokumenterats i vår tidigare inlämnade samrådshandling baserat på Stadsbyggnadskontorets utredningar och hot om vite, se även nedan.**

Bygglov hade som nämnts inte sökts för den utförda tillbyggnaden! Först 2016-08-18 ca. fyra år efter utförd tillbyggnad har byggnadsnämnden begärt att fastighetsägaren skall "söka bygglov" för den år 2012 utförda tillbyggnaden. Resultatet blev att bygglov kan inte beviljas!

□ Det saknas medgivande för Tynnered 61:13 för det allt för korta avståndet till tomtgränsen mot Tynnered 61:12. Se utredning av Länsstyrelsen och Mark och Miljödomstolen.

□ Det är å ena sidan rimligt att medge två våningar hos souterränghus med hänvisning till ny våningsdefinition. Men det är fullständigt orimligt att med anledning därav tillåta tre eller fler våningar.

□ Avstånd till tomtgränsen högst 4,5m har underskridits för Tynnered 61:13. Enligt Länsstyrelsens utredning är avståndet till tomtgränsen ca 3,7m på NV hörnet och ca 4.1m på NO hörnet. Inget medgivande finns för detta allt för korta avståndet till tomtgränsen.

□ Byggnaden på Tynnered 61:13 är alldeles för hög vilket har uppmätts och påpekats av Geo-dataavdelningens Michael Gustavsson.

Den så kallade "höjdberäkningen" av byggnaden som har utförts av fastighetsägarens ombud strider dels mot Boverkets avvísningar för hur höjder skall beräknas och dels innehåller "beräkningen" matematisk felräkning!

□ Länsstyrelsen på "Lark-möte 200828": medför inte någon betydande miljöpåverkan ???. Vi får bl.a. kraftig skuggning av hus och tomt, skymd utsikt och i övrigt kraftigt påverkad miljö!

Oavsett att Byggnadsnämnden vill tillåta tre eller fler våningar så kvarstår faktum att Tynnered 61:13 knappast kan få beviljat retroaktivt bygglov med hänvisning till tidigare gjorda utredningar om avstånd till tomtgräns mm.

Ytterligare: Vid telefonsamtal med Torbjörn Borglin framkom det att "antalet våningar i det aktuella planområdet kommer att ökas till tre våningar eller fler! Begränsning av antalet våningar har utgått i planförslaget och ersatts med max byggnadshöjd 4.5m över medelmarknivån.

Dessutom har Torbjörn Borglin meddelat att det är tillåtet att utföra markhöjning om 0.5-0.6m i syfte att påverka den faktiska bygghöjden.

Det är synnerligen allvarligt om ingen av dem som har tillfrågats inom "samrådet" har fått vetskap om att bygglov för TRE eller fler våningar avses komma att beviljas för vilken som helst fastighet inom det aktuella planområdet - eller om att markhöjningar tillåten.

Vidare finns det all anledning att tillfråga åtminstone alla grannar på motsatt sida av Vättnedalsvägen med tanke på den miljöförändring och kraftigt ökande skuggning etc. som kommer att orsakas av tillbyggnad upp till 4,5m s höjd och tre våningar.

Vi vill därför begära att planarbetet avslutas eftersom det enda kända syftet med planändringen är att försöka driva igenom bygglov för ett olagligt tillbygge av en enda fastighet i området som har utförts under 2012 - på bekostnad av grannar (åtminstone oss beträffande skuggning, utsikt och miljö).

Tynnered 61:12

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.

Den i samrådet föreslagna planändringen beträffande byggnadsarea och avstånd till fastighetsgräns har utgått.

Kommentar till senaste skrivelsen i granskningsskedet.

Innebörd hos planförslaget:

Förslaget till planändring innebär:

1. Bestämmelsen om byggnadshöjd ändras inte.
2. I och med att högsta byggnadshöjd kvarstår kommer den tillåtna byggnadsvolymen inte bli större än vad den ursprungliga planen medgav.
3. Ingen förändring beträffande avstånd till tomtgräns (fastighetsgräns)
4. Bestämmelser om byggnadsarea ändras inte.

Hanteringen av det tidigare bygglovet kommenteras inte.

Beträffande Länsstyrelsens yttrande vidhåller de sina synpunkter i granskningsskedet.

Vid kontakt med fastighetsägaren har diskuterats de nya förutsättningarna som planen ger. Bestämmelsen om byggnadshöjd kvarstår och har inte ersatt våningsantal. Bygglov för byggnader som idag bedöms som tre våningar kan beviljas. Fler våningar bedöms som praktiskt omöjligt.

Markhöjningar på 0,5 meter är idag tillåtet utan bygglov. Inom områden med detaljplan krävs, med vissa undantag, marklov för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge. Varken av lagstiftningen eller av förarbetena framgår vad som avses med en avsevärd ändring av höjdläget vare sig i höjd eller i omfattning. Det är lämpligt att kommunen beslutar om riktlinjer för detta. Många kommuner bedömer att en avsevärd ändring av markens höjdläge är en halv meter. I Göteborg har vi gjort bedömningen att markhöjningar på 0,5 m inte är att anse som förändringar som avsevärt ändrar markens höjdläge.

Information om planändringen har skickats till de närmsta berörda grannfastigheterna enligt vanlig rutin.

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 till fastighetsgräns 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.

I granskningsskedet har fastighetsägaren inkommit med ytterligare en skrivelse enligt nedan:

Jag har sett på förslaget till ändrad detaljplan Tynnered och kan läsa att detta förslag till ny detaljplan har tagits fram för att byggrätten i detta område skall anpassas till dagen lagstiftning så att den befintliga byggnationen kan bli planerlig och att bygglov kan vara möjligt att bevilja.

I linje med detta förslag så motiverar detta att fastighetsgränsen även för fastigheten Tynnered 61:19 skall ändras. Detta för att göra att eventuell framtida byggnation på denna tomt skall kunna ske på ett optimalt sätt.

Det sker omfattande justeringar av gränserna för många av fastigheterna i området och denna mindre justering av fastighetsgränsen för Tynnered 61:19 är lika motiverad och berättigad, såsom de andra fastighetsgränsjusteringarna.

Detta är en logisk ändring, alltså som ligger i linje med de andra ändringarna.

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.

De tillkommande synpunkterna i granskningsskedet förändrar inte kontorets åsikt i denna fråga.

8. Fastighetsägare, Tynnered 61:13

Fastighetsägaren har inkommit en skrivelse som beskriver sin uppfattning om processen vid byggnationen på fastigheten enligt nedan:

”Vi fastighetsägare för Tynnered 61:13 stödjer förslaget att ändra del av detaljplanen för villa- och radhusområde väster om Grevegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered i Göteborg. Vår bakgrund till detta är att Byggnadsnämnden känner sig tvungna att avslå vår förnyade bygglovsansökan (på redan genomförd byggnation) utifrån att rättspraxis tyvärr har ändrats, gällande våningsbegreppet för suterrängvåning och takkupa, sedan vi erhöll bygglov 2011. För att förnya bygglovet krävs därmed en detaljplaneändring. Denna detaljplans ändring bör gagna de flesta berörda fastighetsägare som får bättre möjlighet till en planenlig fastighet.

Vi motsäger oss de synpunkter som kommit in från fastighetsägare 61:12. Vad gäller avstånd till fastighetsgräns så är vår byggnads närmsta avstånd till fastigheten 61:12 minst 4,5m, så var det 1980 och ingen ändring är gjord sedan dess. Vad gäller det fastighetsägarna på 61:12 kommentarer kring det "tvättäkta svartbygget" har följande hänt för väldigt länge sedan:

2010 höst Vi sonderar terrängen kring våra tankar om en påbyggnad med inredd vindsvåning med berörda grannar. Alla utom en positiva.

2010 sep/okt Vår arkitekt gör ritningsutkast och diskuterar med Byggnadskontoret om möjlig utformning.

2010 oktober Vi överlämnar ritningar med ett förslaget till granne 61:12. Enligt dem tar de med ritningen till byggnadskontoret för att få råd. Granne 61:12 ger oss synpunkter på vad som skulle vara acceptabelt för dem. Takkupa på framsidan bort och takvinkel ändras från först 45 grader till 40 och till slut 38.

2010-12-29 Nytt förslag till bygglovsritning tas fram med justeringar enligt ovan. Samtliga grannar skriver på denna bygglovsritning och vi ansöker om bygglov.

2011-03-23 Bygglov erhålles – ärendenummer 2011-000050

2012-02-07 Bygganmälan skickas in

2012 maj Granne 61:12 har önskemål om kapning av höjden på en tall på vår tomt vilket vi genomför liksom ned kapning av buskar närmast vår gemensamma gräns. ”För att det skall kännas bättre när vi kommer tillbaka från segling och bygget är klart”

2012 maj Detaljerad bygg tidsplan diskuteras med granne 61:12 som koordinerar med egen planering för byggställning för byte av takpannor.

2012 juni Samtliga grannar på hela gatan får information i brevlådan kring entreprenadens utförande.

2012 juli Yttre byggnation i stort sett klar och inredningsarbetet färdigställs under hösten.

2013-02-27 Granne 61:12 överklagar bygglovet 23 månader efter att bygglovet erhållits.”

Liza Schramm
Bygglovschef

Torbjörn Borglin
Planarkitekt

Lista över samrådskrets

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



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Anna Hendén Wedin

planarkitekt

010-224 47 19

anna.henden.wedin@lansstyrelsen.se

Yttrande
2020-11-16

Diarienummer
402-50163-2020

Sida
1(1)

Göteborgs Stad

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

ert diarienummer 0509/20

Granskningsyttrande över ändring av del av detaljplan för villa- och radhusområde väster om Grevegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-11-03 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Ändringen av del av rubricerad plan innebär en justering av byggrätten med avseende på tillåtet antal våningar.

Planen har samrådts med Länsstyrelsen på Lark 2020-08-28, då också frågan om betydande miljöpåverkan hanterades.

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidress kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta yttrande har föredragits och beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin.

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Länsstyrelsen/
Funktionschef Plan och bygg