



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2014-01-20

Diarienummer: 0546/12

Aktbeteckning: 2-5236

Eva Carlford-Mattsson

Telefon: 031-368 18 53

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för bostäder vid Djupvik på ön Vrångö, inom stadsdelen Styrso i Göteborg, enkelt planförfarande

Granskningsutlåtande

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Samråd har hållits med länsstyrelsen den 31 maj 2013. Planförslaget har sänts ut för synpunkter under tiden 19 september - 11 oktober 2013 och för granskning under tiden 4 -18 december 2013. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden, utom från hyresgästföreningen, har kommit in.

Syftet med planändringen är att det ska bli möjligt att uppföra mindre flerbostadshus. Idag tillåter detaljplanen endast två lägenheter per byggnad. Syftet är även att det ska bli möjligt att sammanbygga i fastighetsgräns.

Den allvarligaste synpunkten har inkommit från en granne och gäller att flerbostadshusen riskerar att bli för stora. Kontoret har bedömt att volymen på de föreslagna flerbostadshusen på Vrångö 1:158 är lämplig. Husen är endast något bredare och något längre än parhusen som nu byggs inom planområdet och höjden blir densamma. Genom den något större volymen kan byggnaderna inrymma flera små lägenheter med bra lägenhetslösningar. Förslaget gör det möjligt för byggnaderna att få frontespiser, risaliter och takkupor på liknande sätt som den befintliga bebyggelsen på Vrångö.

Planändringen stämmer med översiktsplanen för Göteborg som anger inriktningen för skärgården att ”vid komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas”. I planförslaget har, med anledning av inkomna synpunkter, lagts till en begränsning av byggrätten inom Vrångö 1:158. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planförslaget.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. *Fastighetskontoret* tillstyrker planförslaget.

2. *Räddningstjänsten Storgöteborg* har inget att erinra mot planändringen. De skriver bl.a. att insatstiden för räddningstjänsten kan överstiga 20 minuter i området, vilket medför att räddningstjänsten inte kan tillgodoräknas vid val av utrymningsstrategi, inte heller för initialt skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Kommentar: Fastighetsägaren har informerats om räddningstjänstens yttrande.

3. *Stadsdelsnämnden Västra Göteborg* tillstyrker planförslaget. Förvaltningen skriver att det är bra att fler bostäder byggs på Vrångö. Det underlättar för en fortsatt utveckling av både offentlig och kommersiell service.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

4. *Lantmäterimyndigheten* har inga synpunkter emot förslaget.

5. *Länsstyrelsen* har granskat ärendet och bedömer att planen kan accepteras.

Kommentar: Länsstyrelsens granskningsyttrande finns sist i denna handling, se bilaga 1. Efter synpunkter från länsstyrelsen har några justeringar gjorts i planhandlingarna för att förtydliga vilka bestämmelser som har utgått. Detta innebär ingen ändring i förslaget.

Sakägare

6. *Fastighetsägaren till Vrångö 2:81* har kommit in med ett yttrande under samrådet och motsätter sig den föreslagna ändringen av detaljplanen när det gäller den del som omfattas av Vrångö 1:158. Att göra det möjligt att här bygga ännu större hus än de fyra som redan har bygglov skulle påverka miljön inom området vid Djupvik på ett mycket negativt sätt. Genom att studera det hus som nu är under uppförande torde man också kunna dra slutsatsen att den föreslagna bebyggelsen inte alls stämmer med den byggnadstradition som finns på Vrångö. Vad avser Vrångö 1:158 föreslås istället att planen ändras så att det enbart blir möjligt att uppföra två normalstora villor. Om det finns en efterfrågan på hyreslägenheter på ön kan dessa med fördel placeras i närheten av färjeläget.

Kommentar: Vi har bedömt att volymen på de föreslagna flerbostadshusen på Vrångö 1:158 är lämplig. Vi har provat olika alternativ, bl.a. ett med tre smalare byggnader. Vår bedömning är att två något större byggnader, men med ett varierat husliv, på liknande sätt som den befintliga bebyggelsen på Vrångö, är det bästa alternativet. För att säkerställa byggnadernas storlek har byggrättens utbredning begränsats. Placeringen av de nya byggnaderna har diskuterats med grannen under planarbetet för att hitta den bästa lösningen.

7. Fastighetsägaren till Vrångö 44:4 godtar inte samrådsförslaget som exploaterar hela det befintliga grönområdet och anser att när bygglov gavs för de fyra parhusen kunde kontoret ha krävt smålägenheter, istället för att i realiteten godkänna åtta villor med stor bostadsyta och eget ägande, när mindre lägenheter är det som saknas på ön. Det gröna allmänna området som nu tas i anspråk behövs, då det i området är trångt med endast villatomter. Föreslås att tre av parhusen stryks och ersätts med de föreslagna två huskropparna med lägenheter och att ett större grönområde sparas. Under granskningstiden skriver fastighetsägaren att de stora parhusen inte ska byggas utan endast de hus som ska rymma lägenheter då det är mindre lägenheter som behövs som komplement på Vrångö för äldre och yngre. Dessutom ska en större del av grönområdet sparas. Alltså ersätt villorna med byggnation av lägenheter på detta område och spara grönområdet.

Kommentar: I den gällande detaljplanen ingår ett grönområde (PARK), men det området berörs inte av den här planändringen. Ändringen omfattar ett område norr om parken som redan år 1995, i den gällande detaljplanen, avsatts för bostadsbebyggelse. Idag tillåter detaljplanen endast att man får bygga en- och tvåbostadshus inom det området och därför föreslår vi att planen ändras så att det blir tillåtet att även bygga flerbostadshus.

Revidering av förslaget

För att underlätta förståelsen och läsningen av planbestämmelserna har bestämmelsen om uthus från den underliggande planen tagits med i tillägget och likaså bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns. Dessutom har listan på de bestämmelser som utgår kompletterats, för att göra tydligt att det är den nya lydelsen som gäller. Se länsstyrelsens granskningsyttrande, bilaga 1. Då detta endast är redaktionella ändringar och inte berör förslaget fordras inte någon ny granskning.

Fredrik Andersson
Bygglovchef

Eva Carlfjord-Mattsson
Planhandläggare

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder

Fastighetskontoret
Räddningstjänsten i Storgöteborg
Stadsdelsnämnden Västra Göteborg

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen

Sakägare

Enligt fastighetsförteckningen

Hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2013-12-06

Diarienummer
402-39789-2013
Dossienummer
F 2546

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över ändring av detaljplan för bostäder vid Djupvik på ön Vrångö i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2013-12-04 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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.

Synpunkter på förslagshandlingen

Då planbestämmelserna e300 och v2 utgår kan planändringen tolkas så att bestämmelserna p₂, v₁ och a₄ i den underliggande planen fortfarande gäller inom planområdet. Konsekvenserna av detta på möjligheterna att sammanbygga i fastighetsgräns och på planändringens genomförandeperiod bör ses över.

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind.

Ingemar Braathen

Roger Lind

Kopia av länsstyrelsens granskningsyttrande 2013-12-06.