



2026-09-23

Handläggare
Anna-Maria Ceder

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer
KS/2025:133

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Bostäder vid Älgstigen, Öjersjö (Öjersjö 6:135, del av Öjersjö 6:199)

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 6 maj 2026, §46, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra granskning. Granskning har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 21 maj till och med den 4 juni 2026.

Berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga sakägare har underrättats skriftligt. Fastighetsförteckning samt samhällsbyggnadskontorets sändlista över statliga och kommunala remissinstanser m.fl. har legat till grund för samrådet. Under granskningen har planförslaget ställts ut i kommunhusets foajé och handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING AV SYNUNKTER

Under granskningen har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 9 skriftliga yttranden inkommit.

Lantmäteriet bedömer att planområdet skär igenom en gällande tomtindelning, vilket kan skapa ett oklart rättsläge vid framtida fastighetsbildning. För att undvika detta rekommenderas att planområdet utökas så att berörda tomter omfattas i sin helhet. Lantmäteriet påpekar även att bestämmelsen om att upphäva tomtindelningen är onödig eftersom detta sker automatiskt när den nya detaljplanen ersätter den gamla.

Bygg- och miljönämnden lämnar synpunkter på utformningen av några planbestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Göteborg Energi informerar om sina bestämmelser vid markarbeten som gäller vid schaktningsarbeten.

Postnord framför sina krav vad gäller postlådors placering.



2026-09-23

**ÄNDRINGAR INFÖR
GRANSKNING**

Ändringar på plankartan som har gjorts inför granskning:

Planområdet utökas så att även de delar del av Öjersjö 6:199 som enligt gällande tomtindelning ingår i en ny tomt från Öjersjö 6:135 (tomt 11) ingår planen. Därmed upphävs berörda fastighetsindelningsbestämmelser i sin helhet för tomt 11. Eftersom planområdet behöver utökas krävs att en ny granskning av planförslaget genomförs.

Den särskilda planbestämmelsen om upphävande av tomtindelning tas bort från plankartan eftersom den saknar rättsverkan och är överflödig.

Bestämmelsen som möjliggör att komplementbyggnad och huvudbyggnad kan sammanbyggas justeras så det framgår att byggrätterna beräknas separat för respektive del.

Bestämmelsen ”Endast friliggande enbostadshus” återinförs som en bestämmelse för all kvartersmark inom planområdet.

INKOMNA SYNPUNKTER

Yttranden har lämnats in av följande:

STATLIGA, REGIONALA MYNDIGETER, ANDRA KOMMUNER,
KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M.FL.

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Statens geotekniska institut
4. Lantmäteriet
5. Bygg- och miljönämnden
6. Räddningstjänsten Storgöteborg
7. Göteborg Energi
8. Vattenfall
9. Postnord

Synpunkterna har sammanfattats av samhällsbyggnadskontoret. Alla yttranden finns i sin helhet tillsammans med eventuella bilagor att ta del av på kommunhuset. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet finns med som en bilaga till granskningsutlåtandet.



2026-09-23

- 1 LÄNSSTYRELSEN Västra Götalands län Samhällsbyggnadsenheten Länstyrelsen 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.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 2 TRAFIKVERKET Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 3 STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT Statens geotekniska institut har granskat detaljplanen avseende geotekniska säkerhetsfrågor. Tidigare framförda synpunkter har hanterats och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 4 LANTMÄTERIET Lantmäteriet redovisar för plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras. Som en effekt den nya planen kommer en tomt enligt gällande tomtindelning (fastighetsindelningsbestämmelse) att delas, vilket leder till att ett osäkert rättsläge uppstår.

Den gällande tomtindelningen "Kvarteret kattugglan", akt nummer 1402-P86/26 som omfattar Öjersjö 6:135 (inom planområdet) och Öjersjö 6:199 m.fl. (utanför planområdet). Enligt tomtindelningen ska det bildas en fastighet som består av mark både inom och utanför det nu aktuella planområdet (del av Öjersjö 6:135 och Öjersjö 6:199).

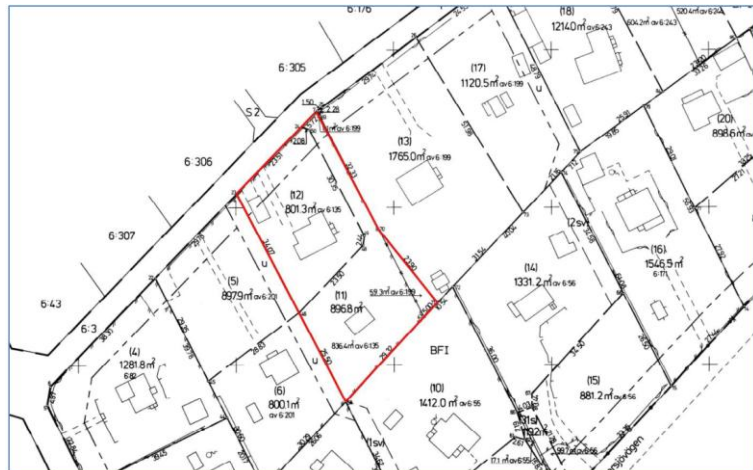
Enligt nuvarande PBL definieras tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen. Tomtindelningen anger exakt hur hela fastigheten ska se ut. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna precis som alla andra bestämmelser inom det aktuella planområdet med automatik. Detta innebär att planområdesgränsen vid ny planläggning måste anpassas så att den inte dras rakt igenom det område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet.

Om så ändå görs är rättslaget oklart om vad som då gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

Den lösning som Lantmäteriet bedömer som enklast är att ta med "triangeln" som ligger inom Öjersjö 6:199 i detaljplanen så att båda tomterna enligt tomtindelningen (tomt 11 och 12) upphävs i sin helhet, se kartbilden nedan. På grund av 9 kap. 56 § PBL så blir det inget problem att Öjersjö 6:199 är planstridig vid eventuella framtida bygglovsprövningar.



2026-09-23



I plankartan finns en fastighetsbestämmelse som anger att tomtindelningen inom planområdet ska upphävas. Det är överflödigt att ha med detta som en bestämmelse då det sker på automatik. När planen väl gäller så finns inte tomtindelningen kvar och bestämmelsen är då verkningslös.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar

Lantmäteriets synpunkter tillgodoses. Planområdet utökas så att även de delar del av Öfersjö 6:199 som enligt gällande tomtindelning ingår i en ny tomt från Öfersjö 6:135 (tomt 11) ingår planen. Därmed upphävs berörda fastighetsindelningsbestämmelser i sin helhet för tomt 11. Den särskilda planbestämmelsen om upphävande av tomtindelning tas samtidigt bort från plankartan.

5 BYGG- & MILJÖNÄMNDEN

Miljö- och tillståndsenheten har inga synpunkter på förslaget.

Byggenheten lämnar synpunkter på utformningen av några planbestämmelser.

Höjd på byggnadsverk- h2. Bestämmelse om högsta nockhöjd på 7,6 meter i kombination med bestämmelse om minsta takvinkel på 14 grader innebär att det är möjligt att bygga i 2 våningar utan inredd vind.

Planbeskrivningen anger att syftet är att tillåta 1 våning.

Planbeskrivningen är endast vägledande vid en bygglovsprövning medan plankartan är tvingande. Är det viktigt att ny byggnad uppförs i 2 våningar behöver det regleras med en bestämmelse om antal våningar, eller ändring av nockhöjd och/eller takvinkel.

Utformning-”Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas”. Bestämmelsen anger att komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. I och med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025 har begreppet komplementbyggnad definierats som ”en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad”. Det kan i framtida bygglovsprövning innebära att komplementbyggnaden inräknas i huvudbyggnadens byggrätt om de är sammanbyggda. Tillägg bör därför göras för förtydligande om att komplementbyggnadens byggrätt



2026-09-23

och huvudbyggnadens byggrätt ska räknas var för sig även om de byggs samman.

Utformningsbestämmelsen fl- "Endast friliggande enbostadshus" har utgått. Det innebär att det teoretiskt är möjligt att bygga ett bostadshus innehållandes mer än 1 bostad, till exempel parhus eller ett mindre flerbostadshus. Planbeskrivningen anger att syftet är att tillåta ett friliggande enbostadshus. Planbeskrivningen är endast vägledande vid en bygglovsprövning medan plankartan är tvingande. Är det viktigt att ny byggnad uppförs som ett friliggande enbostadshus behöver det regleras med en bestämmelse om detta.

Planbeskrivning

Byggenheten anser att planbeskrivningen utförligt och tydligt beskriver syftet med detaljplanens bestämmelser. Dock kan det behöva förtydligas i plankartan att friliggande enbostadshus i max en våning får uppföras, om det är just det som avses med detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen justeras för att beskriva hur den nya fastigheten kan bebyggas med ett hus i två våningar utan inredd vind.

Bestämmelsen som möjliggör att komplementbyggnad och huvudbyggnad kan sammanbyggas justeras så det framgår att byggrätterna beräknas separat för respektive del.

Bestämmelsen "Endast friliggande enbostadshus" införs som en bestämmelse för all kvartersmark inom planområdet.

6 RÄDDNINGSTJÄNSTEN STORGÖTEBORG

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende; riskhänsyn, framkomlighet och brandvattenförsörjning. Räddningstjänsten har granskat frågeställningarna ovan och har inget att erinra i detta granskningsskede.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

7 GÖTEBORG ENERGI

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB och Göteborg Energi Gasnät AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken: https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag



2026-09-23

från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

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

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

- 8 VATTENFALL Vattenfall Eldistribution har ingen elnätsanläggning inom området för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

- 9 POSTNORD Postnord påpekar att de ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten och därmed godkänner placering och standard för postmottagning vid ny bebyggelse. För att säkerställa en miljövänlig, kostnadseffektiv och arbetsmiljömässigt god postutdelning ska postmottagning standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus ska postlådor samlas vid områdets infart, och i flerbostadshus ska fastighetsboxar placeras i anslutning till entrén. Färdvägar till postanordningar ska vara framkomliga året runt och ge möjlighet till vändning. Postnord uppmanar till tidig dialog inför godkännande av postmottagning, då icke godkänd placering kan medföra att postutdelning inte påbörjas.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Areslätt
Planeringschef

Anna-Maria Ceder
Planarkitekt, Norconsult

BILAGA
Lst yttrande