

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-08

Byggnadsnämnden 2022-11-22

Diarienummer 0921/21

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

E-post: anders.dahlgren@sbk.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg.

Sammanfattning

Planens syfte är att pröva möjligheten att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus och skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk och kajpromenad. Planen möjliggör för bebyggelse i form av cirka 36 radhus, parhus samt friliggande bostäder i två våningar och innefattar till största del kvartersmark med undantag för del av angränsande gata Pejlingsgatan.

Planområdet ligger i Långedrag inom stadsdelen Älvsborg i västra Göteborg. Området angränsar till vattnet och Göteborgs Kungl. Segelsällskaps (GKSS) hamn i norr och väster samt till befintligt villaområde i söder. Området nyttjas i dagsläget för verksamhet. Inga bostäder finns inom planområdet idag, medan det angränsande området främst består av friliggande villor av varierande karaktär och ålder.

Tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar och detaljplanens påverkan på stadsbilden har bedömts vara acceptabel och uppvägas av intresset att bygga bostäder i området.

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen avviker därmed från översiktsplanen. Fastigheten bedöms dock, på grund av sin begränsade storlek och placering i ett utpräglat bostadsområde, inte längre vara ändamålsenlig för verksamhet och enligt kontorets bedömning är det därmed lämpligt att planera marken för bostadsändamål. Även tidigare gällande översiktsplan angav verksamhetsområde för planområdet. I kommunens beslut om positivt planbesked ansågs det lämpligt att pröva bostadsbebyggelse på den aktuella platsen i detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetskontoret bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är i balans.

Eventuella kostnader för allmän plats bekostas till fullo av exploitören. Eventuellt

kommer en mindre del kommunal mark att säljas till exploatören, vilket kan generera en inkomst.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen bedöms preliminärt inte innebära betydande miljöpåverkan.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen genomförs i samband med plansamrådet.

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för programförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget. Detaljplanen bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen innebär att tidigare hårdgjorda ytor tas i anspråk. Vidare innebär detaljplanen att mindre områden med påtagligt naturvärde tas i anspråk. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. Detaljplanen bedöms ha neutral påverkan på möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Detaljplanen innebär att dagens verksamhetsområde förändras till ett bostadsområde, vilket innebär att antalet transporter till området inte ökar. Samtidigt ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter genom bostädernas närhet till kollektivtrafik av god standard. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och detaljplanen bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god. I och med att bostäder uppförs inom detta område bedöms detaljplanen bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

De bullernivåer som alstras vid bostäderna inom detaljplanen bedöms vara låga. Detaljplanen innebär inte heller en ökning av trafiken till planområdet vilket innebär att inga negativa konsekvenser för omgivningen avseende buller uppstår, utöver under byggtiden. I och med att bostäder uppförs inom detta område bedöms detaljplanen bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Övriga delmål

Ett genomförande av planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Naturmiljö

Planen innehåller idag ingen naturmiljö av högre värde. Genomförda inventeringar visar på att mindre delar av planområdet har påtagliga naturvärden. Detaljplanen innebär att dessa naturvärden försvinner. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. Planens påverkan bedöms därmed som ringa.

Kulturmiljö

Planens påverkan bedöms som ringa. Planområdet innehåller idag inga kulturhistoriska värden. Viss påverkan sker på upplevelsen av kusten, denna är dock lokal och bedöms ej som negativ utan är anpassad till omgivande områdens bebyggelse avseende volym och byggnadshöjd. Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, 4 kap. miljöbalken. Området ingår dock i tätbebyggt område och marken är sedan tidigare ianspråktagen, så detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

Påverkan på luft

Detaljplanen innebär inte någon ökning av trafik eller andra utsläpp och bedöms därför inte påverka luftmiljön i området.

Påverkan på vatten

Om de i detaljplanen föreskrivna reningsåtgärderna utförs bidrar detaljplanens genomförande till förbättrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med gällande miljökvalitetsnormer.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Detaljplanens konsekvenser har bedömts ur skalnivåerna "Byggnad och plats", "Närområde" och "Stadsdel". Detta motiveras av att detaljplanen på grund av sin relativt begränsade omfattning och innehåll främst har effekter på dessa lägre nivåer.

Sammanhållen stad

Platsen utgörs idag av en privatägd fastighet där verksamhet bedrivs. Genom skapandet av en kajpromenad ges allmänheten möjlighet att röra sig genom området, vilket inte finns idag. Detaljplanen ansluter till sin omgivning och verkar genom kajpromenaden för att omgivande områden kopplas ihop rumsligt. Vidare möjliggör detaljplanen att radhus byggs i stadsdelen som i övrigt domineras av friliggande villor. Därmed innebär detaljplanen i viss mån en ökad blandning av bostadstyper i stadsdelen, samtidigt som stadsdelen fortsatt kommer att numerärt domineras av friliggande villor och egna hem.

Samspel

Det privata lekplatserna och vistelseytorna bildar mötesplatser inom området. Även kajpromenaden utgör en lokal mötesplats som kan fungera som mötesplats för människor som bor och vistas i närområdet.

Vardagsliv

Detaljplanen ger utöver bostädernas uteplatser utrymme för lekplatser och platser för social samvaro inom planområdet. I planområdets närhet är utbudet av kommunal och

offentlig service begränsat, men inom 500–1000 meter nås kollektivtrafik, förskola, skola, butiker och restauranger.

Identitet

I och med förändringen från verksamhetsområde till bostadsområde kommer planområdets identitet att förändras. Placeringen, gestaltningen och organiseringen av tillkommande bebyggelse kommer att ge området en sammanhållen identitet.

Byggnaderna inom planområdet kommer få en sammanhållen identitet och kommer på så vis att skilja sig från omgivningen som består av friliggande byggnader med utpräglad individuell karaktär.

Detaljplanen kommer inte att påverka stadsdelens identitet nämnvärt, då den innehåller egna hem i havsnära läge.

Hälsa och säkerhet

Parkeringar förläggs i garage, vilket minskar antalet bilrörelser i direkt anslutning till bostäderna, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Detaljplanen får liten påverkan på trafiken i området, förutom under byggtiden. I och med att detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder kommer frågor gällande trafiksäkerhet i närområdet, utanför detaljplanen, att aktualiseras.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta (a) med bestämmelser (b)
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Undersökning om betydande miljöpåverkan
6. Beslut om positivt planbesked
7. Beslut om Startplan 2021

Ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg. Samråd för detaljplanen avses genomföras 7 december 2022 till 31 januari 2023.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Långedrag, cirka nio kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus som kompletterar omgivande bebyggelse samt att skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning. Planförslaget innebär att bebyggelse innehållande cirka 36 bostäder, mestadels i radhus i två våningar, möjliggörs. Utöver bostäder innebär planen anläggande av en kajpromenad och ett stråk genom planområdet som syftar till att möjliggöra allmänhetens tillgång till vattenområdet. Stråket och kajpromenaden kommer att utformas som en gemensamhetsanläggning där staden har en andel. Utanför kajpromenaden anläggs en småbåtshamn med bryggor och båtplatser.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa tillkommande byggnaders placering och höjd med utgångspunkt i områdets förutsättningar. Bebyggelsen har anpassats så att den från havssidan ska upplevas som underordnad landskapet. Inifrån området, sett från Pejlingsgatan och omgivande fastigheter, har tillkommande byggnadernas höjd och placering anpassats på ett sådan sätt att utblickar mot havet möjliggörs.

Förslaget överensstämmer inte med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen anger användningen bostadsområde, vilket strider mot översiktsplanens redovisning. Fastigheten bedöms dock, på grund av sin begränsade storlek och placering i ett utpräglat bostadsområde, inte längre vara ändamålsenlig för verksamhet och enligt kommunens bedömning är det därmed lämpligt att planera marken för bostadsändamål. Även tidigare gällande översiktsplan angav verksamhetsområde för planområdet. I kommunens beslut om positivt planbesked ansågs det lämpligt att pröva bostadsbebyggelse på den aktuella platsen i detaljplan.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Planområdet berörs ej av strandskydd. Då planområdet i dagsläget inte omfattas av detaljplan, återinträder inte strandskyddet i och med föreliggande detaljplan.

Bakgrund

2016-04-26 lämnade byggnadsnämnden positivt planbesked för detaljplan för flerbostadshus på Älvsborg 855:125 inom stadsdelen Älvsborg. Förslaget innehöll då lägenheter i flerbostadshus och stadsradhus. Stadsbyggnadskontoret fick uppdrag att starta en detaljplan för området 2020-12-15, då byggnadsnämnden fattade beslut om startplan för år 2021. I samband med detta gav nämnden förvaltningen i uppdrag föra en dialog med byggherren i syfte att endast planera för småhus/radhus på platsen. Planarbetets målsättning är därmed justerad från planbeskedets flerbostadshus till småhus. Planen ska bidra till mål om ökat småhusbyggande enligt byggnadsnämndens budget och komplettera befintligt villaområde med småhus i varierad typ.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2010:900).

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den avviker från översiktsplanen.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-04-26 att ge positivt planbesked för detaljplan för flerbostadshus på
 Älvsborg 855:125 inom stadsdelen Älvsborg

2020-12-15 att godkänna startplan för år 2021

Miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och har gjort en preliminär bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt denna bedömning ska detaljplanen inte miljöbedömas. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med plansamrådet.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen bedöms på grund av sin storlek och innehåll inte ha stor påverkan ur ett barnperspektiv. Detaljplanen ger förutsättningar för en god utemiljö och ett allmän tillgängligt stråk och en kajpromenad inom området.

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Detaljplanen möjliggör bebyggelse som kommer att påverka omgivningens utblickar mot havet. För vissa omgivande fastigheter kommer utsikten mot havet att minska till följd av tillkommande byggnader. Inom detaljplanen har byggnadernas placering och höjd avvägts på ett sådant sätt att inskränkningen av havsutsikt från omgivande fastigheter bedöms vara acceptabel ur ett helhetsperspektiv, då omgivande fastigheter fortsatt kommer att ha havsutsikt. Kontoret bedömer att det allmänna intresset av att bygga fler bostäder i detta område överväger det enskilda intresset av opåverkad havsutsikt från omgivande fastigheter.

Detaljplanen kommer att ha viss påverkan på stads- och landskapsbilden i området, som i dagsläget präglas av friliggande enbostadshus i två våningar av varierande karaktär. Detaljplanen möjliggör uppförande av grupper av radhus, vilket är en bostadsform och bebyggelsetypologi som inte finns i området idag. Tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar och detaljplanens påverkan på stadsbilden har bedömts vara acceptabel och uppvägas av intresset att bygga bostäder i området.

Inom planområdet har påtagliga naturvärden konstaterats. Dessa naturvärden försvinner i samband med genomförandet av detaljplanen. Förslag till kompensationsåtgärder har tagits fram. Det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder i området och samtidigt

säkra allmänhetens tillgänglighet till strandkanten har bedömts väga tyngre än att bevara befintliga naturvärden.

Planen bedöms generera ett behov av cirka 25 skolplatser och 16 förskoleplatser, det vill säga nästan en förskoleavdelning. Skol- och förskoleplatser tillgodoses genom utrymme på befintliga förskolor och skolor i stadsdelen. Detta förutsätter dock om- och tillbyggnader av befintliga skolor och förskolor, vilket bedöms vara möjligt att genomföra. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef Planavdelningen