

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-26

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-00383

(LIS diarienummer 2045/20)

Handläggare

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 lägenheter i nya flerbostadshus. De tillkommande bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området. Större delen av planområdet är idag naturmark.

Detaljplaneförslaget grundar sig i en tidigare detaljplan som blev upphävd 2020.

Lokalisering, innehåll samt principer för struktur och bebyggelse är samma som i det tidigare planförslaget.

Efter upphävandet har naturvärden och artskydd utretts mer, en MKB har tagits fram och nya kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats. Planområdet har minskats något i väster för att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen på ett bättre sätt. Del av befintlig gata har inkluderats i planläggningen med syfte att åstadkomma större tydlighet kring förändringar i gatumiljön. Planförslaget avses tas fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är god.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken, del av Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Exploateringsnämnden får kostnader för upprustning av Valebergsvägen och upprustning av stigar väster om planområdet. Projektet bedöms göra ett positivt netto om 47 500 000 kr.

Exploateringsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för upprustning av Valebergsvägen.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift avseende skötseln och underhåll av det som planläggs som allmän plats gata. Bedömda drift- och underhållskostnader samt kapitalkostnader uppgår till 60 500 kr/år. Nämnden får därutöver utökade kostnader för naturområdet i anslutning till planområdet.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten. Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och spillvattenledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslagna bostäder ligger relativt långt från service och god kollektivtrafik vilket ger en risk för stort transportbehov och stort bilberoende vilket kan ha en viss negativ inverkan på ekologiska förhållanden. Denna negativa inverkan blir dock begränsad eftersom det rör sig om en mindre komplettering.

Naturvärden och artskydd påverkas. Efter upphävandet har naturvärden och artskydd utretts mer, en MKB tagits fram och ytterligare kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats. Kontoret bedömer att de utökade utredningarna som gjorts, avseende kompletterande naturvärdesinventering, kommer innebära större säkerhet kring dessa aspekter jämfört med det tidigare ärendet. Detta innebär att större hänsyn tas till natur- och rekreationsvärden jämfört med det tidigare ärendet. Ny bedömning av behovet av kompensationsåtgärder, utifrån ny inriktning och ny kunskap, har genomförts.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen möjliggör fler lägenheter i ett område med övervägande småhusbebyggelse, och bidrar därmed till positiva sociala effekter, till exempel ökad möjlighet för människor att bo kvar i området vid ändrade livsförhållanden.

Föreslagna bostäder ligger relativt långt från service och god kollektivtrafik vilket ger en risk för stort transportbehov och stort bilberoende. Det kan bli svårt för de boende att leva ett enkelt vardagsliv. Det kan särskilt påverka vardagen för barn och unga. Dock finns i närområdet både skola och förskola vid Lindåsvägen.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En konsekvensanalys har genomförts, (2017-03-06), mellan stadens förvaltningar, representanter från samfällighetsföreningar och villaföreningar i anslutning till planområdet. Kontoret bedömer att de sociala dimensionerna inte har förändrats och har därför inte genomfört någon ny konsekvensanalys.

Kontoret bedömer att utformningen av detaljplanen innebär att hänsyn tas till den sociala dimensionen, genom att en korridor med allmän platsmark bevaras i västra delen av planområdet samt att en passage för allmän gångtrafik i den östra delen av planområdet anordnas, detta för att öka tillgängligheten till naturområdet.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet innebär att granskning genomförs för detaljplanen. Granskningstiden (2023-07-05 – 2023-08-23) är förlängd med tre veckor eftersom granskningen pågår under sommaren.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Syftet med planen är att möjliggöra cirka 70 lägenheter i små flerfamiljshus med 3 - 4 våningar.

Planområdet ligger nära Kungsbacka kommungräns, vid Snipen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en bebyggelse med bostäder i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133, vilka utgörs av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus.

Planområdet ligger i en sluttning mot nordöst. Det föreslagna bebyggelseområdet avgränsas längs befintlig gata i nordöst. Planområdets avgränsning mot väster är gjord så att bebyggelsen ska hållas inom sluttningen mot gatan och därigenom få minimal påverkan på vyer från havet i väster.

De viktigaste gestaltningsidéerna/stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att bebyggelsen ska orienteras längs gatan men indragen från gatan, ska bestå av relativt små terränganpassade flerbostadshus med tillräckligt stort avstånd mellan huskropparna för att viss genomsikt och kontakt med naturen ska vara möjlig, samt att byggnaderna ska ha en dämpad färgskala för att smälta in i bakgrunden av grönska.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-23. Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg fördjupad (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, men avviker beträffande antalet bostäder som föreslås inom det föreslagna bebyggelseområdet.

Gällande detaljplaner akt 2-3412, 2-3414 och 2-3422 anger allmän plats park, allmän plats gata. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-18 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen. Samrådstiden var 2022-11-02 – 2022-12-13. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett digitalt samrådsmöte anordnades 2022-11-02.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-05-26.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Planområdet har minskats något i väster vilket medför bättre tillgänglighet till naturen.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen x₁, vilket innebär att en passage för allmän gångtrafik anordnas från Valebergsvägen till naturen. Detta medför att tillgängligheten ökar ytterligare till grönområdet.
- Plankartan har även kompletterats med reglering av omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|---|
| BN 2020-05-26 | att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan, och att återkomma till nämnden med ett utkast före samråd |
| BN 2021-06-22 | att godkänna inriktning för fortsatt arbete med att ta fram ett samrådsförslag. |
| BN 2022-10-18 | att genomföra samråd om detaljplanen |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen bidrar till stadens mål att skapa fler bostäder för en växande befolkning och bidrar till att det tillförs lägenheter i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Detta överensstämmer med viktiga inriktningar i FÖP för Södra Askim där planområdet är ett föreslaget bebyggelseområde. I FÖP för Södra Askim beskrivs planområdet som en möjlighet till en mindre komplettering med bostäder inom befintliga bebyggelseområden. I nya ÖP är planområdet utpekat som ett bebyggelseområde som ingår i ett större sammanhängande område med blandad stadsbebyggelse i ytterstaden.

Planområdet ligger relativt långt från service och god kollektivtrafik vilket är en utmaning utifrån vissa aspekter i stadens övergripande hållbarhetsmål. Det ger en risk för stort transportbehov och stort bilberoende. Det kan bli svårt för de boende att leva ett enkelt vardagsliv och det kan särskilt påverka vardagen för barn och unga. Dessa negativa konsekvenser för ekologiska och sociala samband kan ses som begränsade eftersom det rör sig om en mindre komplettering.

Området har natur- och rekreationsvärden vilket är en mycket stor fråga i projektet. I det nya planarbetet efter upphävandet har naturvärdena beaktats genom att naturvärden och artskydd utretts mer, en begränsad MKB tagits fram för hasselsnok, och nya kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats.

Exploateringen föreslås inom ett mindre område som åt ena hållet är avskuret av gator och befintlig bebyggelse, och därför bedöms projektet inte påverka några spridningskorridorer eftersom dessa redan är avskurna från naturområden längre österut. Stora arealer med naturmark strax väster om planområdet har ett starkt skydd genom att de ingår i ett naturreservat.

Planområdet har minskats något i väster för att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen via bergsformationen ”Vargklyftan”, på ett bättre sätt. En passage för allmän gångtrafik medges också från Valebergsvägen till naturen i den östra delen av planområdet (markerat med x₁ på plankartan).

Del av befintlig gata har inkluderats i planläggningen med syfte att åstadkomma större tydlighet kring förändringar i gatumiljön.

Planförslaget avses tas fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

En del av Valebergsvägen ingår också i planområdet. En ny gångbana avses anläggas inom befintlig gatumark, i likhet med det tidigare planförslaget.

Större delen av planområdet är naturmark som utgörs av berg i dagen med blandad vegetation. Området är en del av ett större naturområde. All naturmark som ianspråkats föreslås bli kvartersmark. Även den erforderliga infartsvägen föreslås vara inom kvartersmark och ägas och förvaltas av den enskilda fastighetsägaren. In- och utfart föreslås på den höjdmässigt lämpligaste platsen i öster. På resterande sträcka av bebyggelseområdets gräns mot Valebergsvägen föreslås utfartsförbud, för att ytterligare säkerställa terränganpassning och en trygg och säker gatumiljö.

I väster avgränsas planområdet så att ett stråk med allmän naturmark bevaras där det finns upptrampade stigar i terrängen i anslutning till ”Vargklyftan”, vilket säkerställer att allmänheten fortfarande kan passera från gatan till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet.

Detaljplanen avses tas fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige, eftersom den kan innebära betydande miljöpåverkan, och på grund av det större antal bostäder som föreslås jämfört med fördjupningen av översiktsplanen.

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-09-19 av Hanna Cedergren Kaplan. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En begränsad MKB för hasselsnok är framtagen efter avstämning med Länsstyrelsen.

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.

Utifrån de nyckeltal som staden arbetar med så beräknas planen generera ett behov av 23 skolplatser och 12 förskoleplatser. I närområdet finns Lindebovägen förskola och Lindåsskolan. Ingen av dessa enheter har idag kapacitet att ta emot fler barn. Planarbete har inletts för att utreda möjligheter till utökad kapacitet för både skola och förskola. En detaljplan som medger nybyggnation av skolan är en förutsättning för att ombesörja att lokaler med tillfälliga bygglov ersätts samt för att möjliggöra en expansion av elevvolymen. Generellt så har skolorna i Hovås/Billdal en mycket hög beläggning, detta gäller såväl de kommunala skolorna som de fristående.

Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Kontoret bedömer att natur- och rekreationsvärden beaktas på ett tillräckligt och lämpligt sätt i planförslaget, och att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet är påverkan på naturmiljön, tillgängligheten till naturen, olägenhet avseende insyn samt avvikelser från FÖP för södra Askim

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan