



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF-2023-00383

(LIS diarienummer 0245/20)

### Handläggare

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

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

## Tillstyrkande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12.
2. Översända förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad den 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

### 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. Dagvatten- och skyfallsutredningen har förtydligats utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande kring miljökonsekvensnormen för vatten. Planförslaget har tagits 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 skede att projektets ekonomi är god.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken, del av Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Intäkter uppstår under år 2025 då markförsäljningen bedöms ske.

Utgifter för lantmäteriatgärder, markförvärv, projektledartid och projektering av allmän plats med mera bedöms tidigast till år 2025.

Exploateringsnämnden får kostnader för upprustning av Valebergsvägen och upprustning av stigar väster om planområdet. Projektet bedöms göra ett positivt netto om cirka 47 500 000 kr.

Exploateringsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för iordningsställande av allmän plats, upprustning av Valebergsvägen och anläggande av översvämningsyta, betecknad SKYDD<sub>1</sub>, inom planområdet.

Stadsmiljönämnden bedöms kunna få utgifter till följd av detaljplanens genomförande.

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 cirka 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. Kretslopp och vatten arbetar övergripande med att se över sina anläggningar i södra delen av kommunen. I övrigt har inga kända investeringsbehov identifierats.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Föreslagna bostäder ligger i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service vilket kan medföra risk för 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. Förvaltningen 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 i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service vilket kan innebära ger en risk för 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 framttagande av planförslaget. En konsekvensanalys har genomförts, (2017-03-06), mellan stadens förvaltningar, representanter från samfällighetsföreningar och villaföreningar i anslutning till planområdet. Förvaltningen bedömer att de sociala dimensionerna inte har förändrats i det nya planförslaget och har därför inte genomfört någon ny konsekvensanalys.

Förvaltningen bedömer att utformningen av detaljplanen innebär att hänsyn tas till den sociala dimensionen, genom att en smal gång som idag är planlagd som allmän plats, natur 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. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

## Ärendet

Beslutet innebär att detaljplanen tillstyrks samt att förslaget till detaljplan översänds till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Syftet med planen är att möjliggöra cirka 70 lägenheter i små flerfamiljshus med 3 - 4 våningar. Del av befintlig gata inkluderas också i planläggningen med syfte att åstadkomma tydlighet kring mindre förändringar i den befintliga gatumiljön.

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.

Övrigt material i ärendet går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

### Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att låta granska detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen. Granskning har hållits under tiden 2023-09-06 – 2023-10-05. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten.

Efter granskningen har följande förtydliganden gjorts i detaljplanen.

- Beskrivning av recipienten och påverkan på denna har utvecklats.
- Miljökvalitetsnormer, för vatten och musselvatten, har beskrivits ytterligare.
- Planförslagets påverkan på befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård har beskrivits.
- Förtydligande om att det endast är en reningsmetod i modelleringen som klarar reningskraven för dagvatten.

### **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.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom tas fram med utökat planförfarande och kan innebära betydande miljöpåverkan samt att ett större antal bostäder som föreslås jämfört med fördjupningen av översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden och 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                                                                      |
| SBN 2023-08-22 | att låta granska 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 utpekad som ett bebyggelseområde som ingår i ett större sammanhängande område med blandad stadsbebyggelse i ytterstaden.

Planområdet ligger i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service 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 x<sub>1</sub> på plankartan).

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

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 som idag är planlagd som allmän plats natur, bevaras. Där 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 har tagits fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige, eftersom den kan innebära betydande miljöpåverkan, och på grund av den större exploateringsgraden som föreslås jämfört med fördjupningen av översiktsplanen.

Förvaltningen 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. Förvaltningen 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.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Då planarbetet pågått under en längre tid har anpassning till terräng och påverkan på grannar varit viktiga frågor under hela tiden. Detaljplanen frångår därför stadens budget avseende bland annat kvartersstad. Nybyggnation ska dock ta hänsyn till omgivande bebyggelse.

Förvaltningen 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.

Utbyggnad av förskolor och skolor är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Förvaltningen 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 granskningstiden är påverkan på naturmiljön, tillgängligheten till naturen, avvikelser från FÖP för södra Askim samt trafiksituationen på Valebergsvägen. Likartade erinringar från samrådet kvarstår.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten.

Förvaltningen bedömer att planförslaget aktualiserar följande åtgärder som inte hanteras i detaljplanen: skolplatser och kommunal service.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande förtydliganden efter granskning:

- Beskrivning av recipienten och påverkan på denna har utvecklats.
- Gällande miljö kvalitetsnormer, för vatten och musselvatten, har beskrivits ytterligare liksom planförslagets påverkan på detta.
- Befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård har beskrivits liksom planförslagets påverkan på detta.
- Det har förtydligats att det endast är en reningsmetod i modelleringen som klarar reningskraven för dagvatten och att det är denna, motsvarande eller bättre som ska användas.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan