



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-02-27

Diarienummer: EXF-2023-00289

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 031-368 09 68

E-post: julia.lindesson@exploatering.se

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg, samrådsremiss

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg med begäran om exploateringsförvaltningens yttrande senast den 1/3 2023.

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 Pejlingsgatan, som planläggs som allmän plats. Endast mindre åtgärder är aktuella att genomföra inom den allmänna platsen. De åtgärder som i så fall utförs bekostas till fullo genom exploateringsbidrag. Staden, genom exploateringsförvaltningen, föreslås få andel i kommande gemensamhetsanläggning för att säkra ett allmänt tillgängligt stråk längs med vattnet. Detaljplanen innehåller ingen allmän park. Närliggande Ängholmsparken, söder om planområdet, saknar planläggning och därmed formellt planstöd. Det hade varit en fördel att inkludera parken i detaljplanen för att säkra markanvändningen på längre sikt och på så vis minska risken för staden vid reinvesteringsåtgärder som är nödvändiga för att bibehålla och utveckla parkens kvalitet som bostadsnära park enligt stadens riktlinjer. Vid planläggning finns också en möjlighet att delfinansiera åtgärder genom exploateringsbidrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet bedöms få liten inverkan på stadens ekonomi. Då staden, genom exploateringsnämnden, föreslås ingå med en andel i gemensamhetsanläggning för allmänt tillgängligt stråk längs med vattnet kommer det uppstå en drift och underhållskostnad över tid. Planläggning av del av Pejlingsgatan som allmän plats bedöms inte påverka

stadens ekonomi då få eller inga åtgärder krävs i samband med planens genomförande samt att staden redan idag ansvarar för drift och underhåll av gatan som om det vore allmän plats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Genom att säkra ett allmänt tillgängligt stråk längs med vattnet möjliggör man för fler än bara de boende inom området att ha möjlighet att ta del av de kvaliteter som finns inom detta område. Projektet bidrar till fler småhus inom Göteborg vilket skapar möjlighet för t.ex. barnfamiljer att bo kvar i staden.

Detaljplanen innehåller ingen allmän park. Närliggande Ängholmsparken, söder om planområdet, saknar planläggning och därmed formellt planstöd. Planläggning av park som allmän plats är viktig för att långsiktigt kunna säkerställa tillgång till bostadsnära park, både för planområdet och befintlig bebyggelse.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna då det inte bedömts nödvändigt.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens småhusmål.

Förslaget överensstämmer delvis med de riktlinjer som anges i ÖP och Göteborgs grönplan avseende tillgång till offentliga friytor. Det finns en bostadsnära park (Ängholmsparken) inom 300 meter som saknar formell planläggning. Det råder även brist på stadsdelspark och stadsdelslekplats som inte nås inom givna riktavstånd.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detalkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag på detaljplan för bostäder vid Långedragss båtvarv. Förslaget är en samrådsremiss som exploateringsnämnden ska yttra sig om.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder vid Långedragss båtvarv med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1/3 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att yttrandet behandlas på exploateringsnämnden den 27/2 2023.

Detaljplanen

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

Den fastighet som inom planområdet läggs ut som kvartersmark för bostäder är privatägd. Mindre del av kommunens mark ingår i form av Pejlingsgatan, vilken planläggs som allmän plats, gata.

För att säkra att området inte stängs till och privatiseras föreslås en kommunal fastighet få andel i en kommande gemensamhetsanläggning avseende ett tillgängligt stråk längs med vattnet. Andelstalet kommer inte avse anläggandet utan endast drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningens omfattning och stadens andel i denna kommer studeras vidare i det kommande arbetet med detaljplanen.

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen avviker därmed från översiktsplanen, vilket innebär att detaljplanen drivs med ett utökat förfarande. Fastigheten bedöms dock, på grund av sin begränsade storlek och placering i ett utpräglat bostadsområde, inte längre vara ändamålsenlig för verksamhet och enligt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är det därmed lämpligt att planera marken för bostadsändamål.

Utformning och funktion

Efter en noggrann trafikanalys av området har exploateringsförvaltningen kommit fram till att det inte finns behov av några ytterligare åtgärder för att hantera trafiken till och från planområdet. Analysen visar att exploateringen inte kommer leda till någon ökning av trafik och att den befintliga hastigheten i området på grund av gatornas utformning fortfarande är låg.

Den gemensamhetsanläggning som ska bildas där staden genom exploateringsförvaltningen föreslås ingå för att säkra allmänhetens tillträde till kommande strandpromenad, bör utformas på ett sådant sätt att den upplevs som just allmän. Det är väsentligt att den inte bara hålls öppen för alla, men att utformningen i relation till bebyggelsen och övrig kvartersmark görs på ett sådant sätt att gångstråket inte känns privatiserat. Utformningen och gemensamhetsanläggningens omfattning kommer att

studerar vidare efter samrådet tillsammans med exploatör/fastighetsägaren, där exploateringsförvaltningen kommer att bevaka denna fråga, och som i nästa skede också kommer säkras via avtal.

I ett tidigt skede lyfte dåvarande park och naturförvaltningen ett önskemål om att utöka planområdet och inkludera en befintlig park som saknar formellt planstöd (ej planlagd), belägen söder om planområdet. I första hand för att säkra markanvändningen som park långsiktigt och på så vis minska stadens risk vid reinvesteringsåtgärder. Parken är redan idag i behov av förstärkningsåtgärder så som komplettering av fler funktioner (lekvärden) samt dräneringsåtgärder med syfte att tillgängliggöra mer parkmark för fler användare. En planläggning skulle dels kunna medföra en möjlighet att få delfinansiering av åtgärder genom exploateringsbidrag, men även öka stadens egen möjlighet till att genomföra och bekosta utpekade åtgärder. Dåvarande stadsbyggnadskontoret beslutade dock att inte inkludera parken då kopplingen till detaljplanen inte ansågs tillräcklig för att motivera detta.

Avtal

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap för det som läggs ut som allmän plats. Bedömningen är att det kommer krävas mindre eller inga åtgärder inom den allmänna platsen (Pejlingsgatan). Detta kommer studeras vidare efter samrådet. Det finns ett intresse från exploatören/fastighetsägaren att köpa en mindre markremsa som idag ägs av kommunen längs med del av Pejlingsgatan. En värdering kommer att beställas av exploateringsförvaltningens värderare efter samrådet, varefter förhandling om eventuell försäljning kommer ske med exploatör/fastighetsägare. Markremsan bedöms inte behövas för utformningen av den allmänna platsen (Pejlingsgatan).

Fastighetskontoret har tidigare tecknat ett föravtal med exploatören/fastighetsägaren. Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas som reglerar genomförandet av detaljplanen. Utöver exploateringsavtalet kommer även en överenskommelse om gemensamhetsanläggning för allmänt tillgängligt stråk längs vattnet samt, om en överenskommelse nås om försäljning av den kommunala markremsan, även ett marköverlåtelseavtal att tecknas parallellt med exploateringsavtalet.

Tidplan

Samråd: januari 2022 till 1 mars 2023

Granskning: Tredje kvartalet 2023

Antagande: Andra kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2025

Färdigställande: 2027

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Bedömningen är att det kommer krävas mindre eller inga åtgärder inom allmän plats (Pejlingsgatan). Detta kommer studeras vidare efter samrådet. Eventuella åtgärder kommer till fullo finansieras via exploateringsbidrag.

Då projektet startade innan 2022 har kontoret inte möjlighet att debitera exploitören för kostnader avseende exploateringsnämndens projektledningstid. Detta medför ett mindre negativt exploateringsnetto. Kostnad för kontorets projektledningstid har bedömts till ca 200 000 kr.

Eventuell inkomst kan komma att uppstå för staden om en överenskommelse träffas med exploitör/fastighetsägare om köp av kommunal markremsa.

Budgetkonsekvenser

Projektets budgetkonsekvenser påverkar nämndens budget med tyngdpunkt på perioden 2023–2026, se **bilaga 2**. Detta kan komma att förändras om projektets tidplan förskjuts med avseende på risker kopplat till projektet, se rubrik *Osäkerhet och risker*.

Driftkonsekvenser

Då kommunen, genom exploateringsnämnden, föreslås ingå i en kommande gemensamhetsanläggning för ett allmänt tillgängligt stråk längs med vattnet kommer det på sikt uppstå kostnader i form av drift och underhåll som motsvarar den andel som kommunen får i anläggningen. Hur stor denna andel kommer bli är ännu inte klart, utan ska studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Inga ökade driftkonsekvenser bedöms uppstå som följd av planläggning för allmän plats.

Ängelholmsparken bedöms få ett ökat slitage med hänsyn till fler användare sett till planen.

Osäkerhet och risker

Med tanke på planens placering kommer ny bebyggelse innebära viss del minskad utsikt mot vattnet för bakomliggande småhusbebyggelse. Risk för stor opinionsbildning och överklagande föreligger som kan komma att påverka både planens innehåll och tidplan.

Överväganden

Detaljplanen innebär begränsade åtaganden och ekonomiska konsekvenser för staden, och bidrar till stadens småhusmål. De driftkonsekvenser som uppstår för staden avseende andel i gemensamhetsanläggning anses övervägas av att området närmast vattnet, med de kvalitéer som det bidrar med, förhindras att helt privatiseras och stängas för allmänheten.

Detaljplanen innehåller ingen allmän park. Närliggande Ängelholmsparken, söder om planområdet, saknar planläggning och därmed formellt planstöd. Planläggning av park som allmän plats är viktig för att långsiktigt kunna säkerställa tillgång till bostadsnära park, både för planområdet och befintlig bebyggelse. Parken är också i behov av förstärkningsåtgärder. Vid en planläggning skulle det vara möjligt att delvis finansiera sådana åtgärder genom exploateringsbidrag. En planläggning skulle också formellt säkra

nuvarande markanvändning och därmed öka också stadens säkerhet vid reinvestering, och möjliggör för en bättre utveckling av parken i framtiden.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att planförslaget är genomförbart ur ett juridisk, tekniskt och ekonomiskt perspektiv och tillstyrker därmed samrådsförslaget.

Ur ett helastadenperspektiv hade det varit en fördel att planlägga Ängelholmsparken så att den får ett långsiktigt skydd och kan vara aktuell för framtida investeringar samt utvecklas för att täcka behoven för befintlig bebyggelse liksom tillkommande bebyggelse i denna plan. Genom att inte ta med parken i planen så har möjligheten att låta exploatören vara med och finansiera förstärkningsåtgärder förlorats.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl		
Kalkyl upprättad i 2022-års prisnivå	mnkr	
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	0	Värdering och förhandling kommer att ske om eventuell försäljning av en kommunal markremsa
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	0	
Exploateringsbidrag	0	Vid eventuella åtgärder inom allmän plats kommer dessa finansieras via exploateringsbidrag
Extern finansiering (stat, region etc)	0	
Summa Projektinkomster	0	
Ingående bokförda markvärden	0	
Myndighetsutgifter	0	
Markförvärv	0	
Markåtgärder	200 000	Avser bedöma kostnader för fastighetskontorets projektledningstid
Gatuanläggningar	0	Kan eventuellt bli aktuellt med mindre åtgärder, finansieras i så fall via exploateringsbidrag
Exploateringsfinansierade		
Skattefinansierade		
Parkanläggningar	0	
Exploateringsfinansierade		
Skattefinansierade		
Övriga anläggningar	0	
Exploateringsfinansierade		
Skattefinansierade		
Sam/medfinansiering	0	
Summa Projektutgifter	200 000	
Projektnetto	-200 000	

Markförsäljning	Inkomst för marken.
Tomträtt	Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.
Gatukostnadsersättning	Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.
Exploateringsbidrag	Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.
Extern finansiering	Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.
Ingående bokfört markvärde	Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.
Myndighetsutgifter	Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplaneekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.
Markförvärv	Utgifter för inköp av mark o värdering
Markåtgärder	Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.
Utgifter gata	Utgifter för gatuanläggningar
Utgifter park	Utgifter för parkanläggningar
VA- anläggningar	Utgifter för VA-anläggningar
Övriga anläggningar	Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm
Sam/Medfinansiering	Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

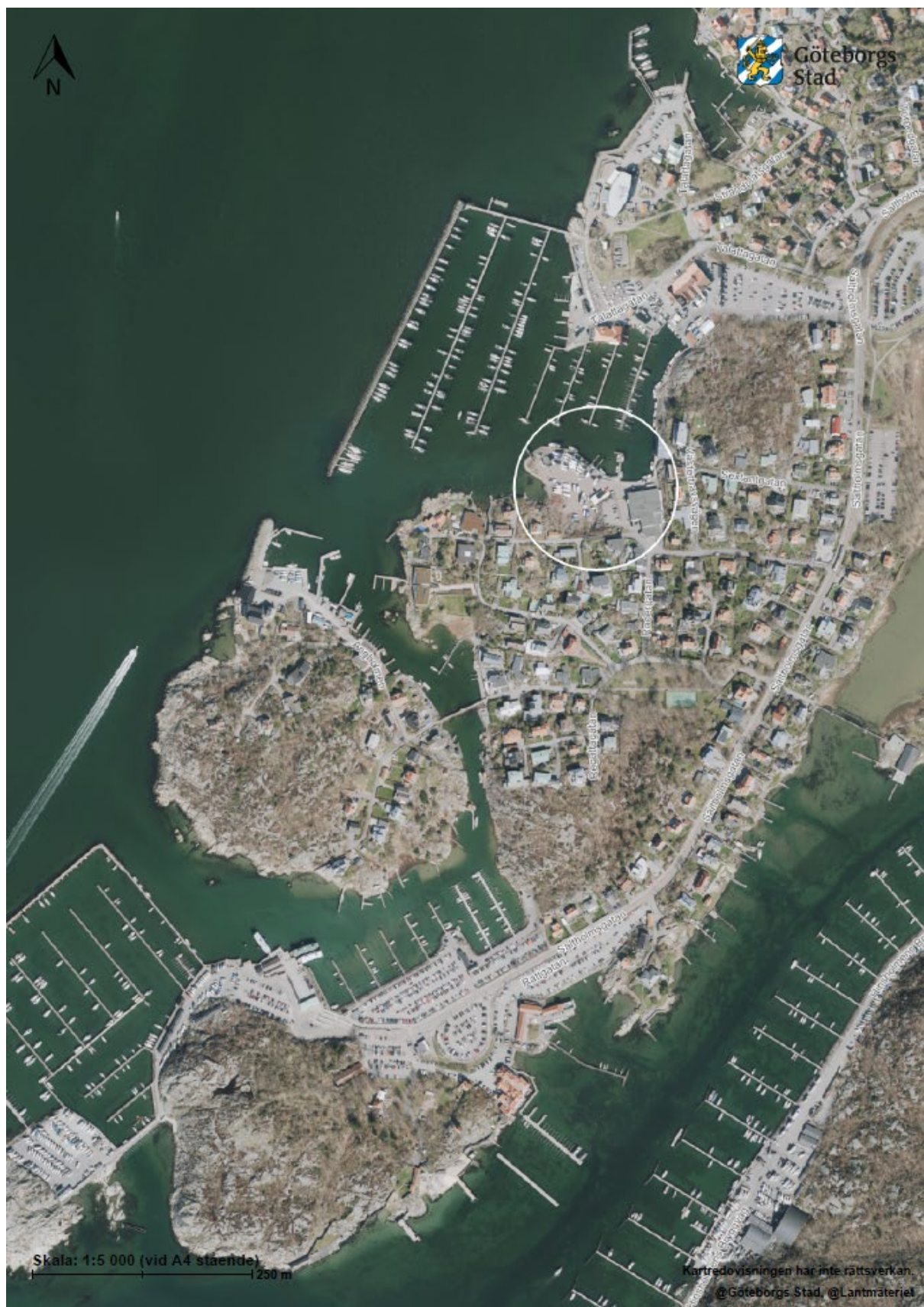
Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2022-års prisnivå kr	-2022	2023-2026	2027-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag				0
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	0	0
Utbetalningar				
Mark*	20 000	180 000	0	200 000
Parkanläggning exploateringsfinansierad				
Gatuanläggning exploateringsfinansierad				0
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.				200 000
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	200 000
Totalt	-20 000	-180 000	0	-200 000

* Projektledningstid, delvis faktiskt utfall

Utbetalning - VA-anläggning taxefinansierad

Saknar uppgift

Översiktskarta



Detalj-karta

