

Detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

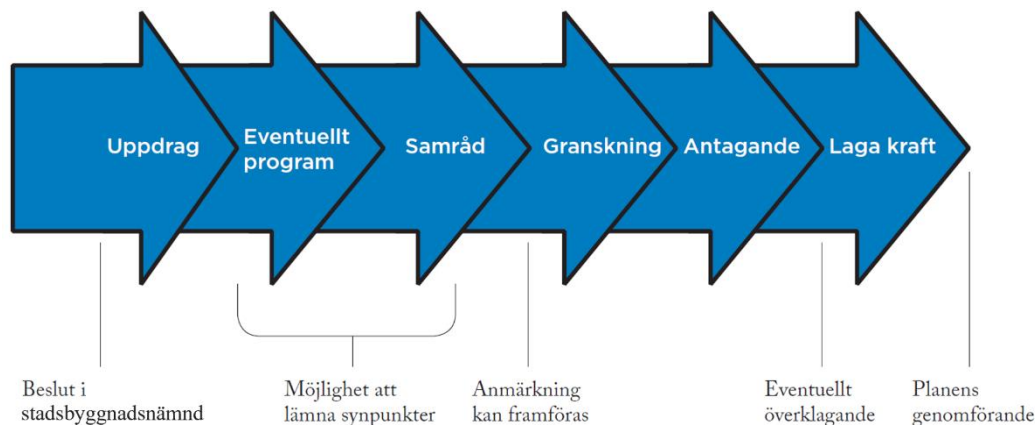


Beslutshandling granskning oktober 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är planerad till december 2024.

Information om planförslaget lämnas av:

Anders Dahlgren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 90

Martin Norvenius, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 62

Karl Falck, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 85

Kim Alm, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 94

Beslutshandling inför granskning

Datum: 2024-10-21

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00105

Handläggare SBF

Anders Dahlgren

Tel: 031-368 18 90

anders.dahlgren@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00289

Handläggare EXF

Karl Falck

Tel: 031-368 12 85

karl.falck@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat/normalt planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2010:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0921/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Bullerutredning DP Långedrag's båtvarv, Akustikforum AB 556362-2140, 2022-07-05, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Bullerkartor DP Långedrag's båtvarv, Akustikforum AB 556362-2140, 2022-07-05, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- PM Bergteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2024-05-02, beställd av Wingårdhs (exploatör)

GRANSKNINGSHANDLING

- PM Geoteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2022-06-10, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Miljöteknisk markundersökningsrapport DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2023-11-17, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökningsrapport DP Långedrag's båtvarv, Norconsult 556405-3964, 2024-04-30, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Naturvärdesinventering Långedrag, Cowi 556204-9501, 2022-06-17, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Naturvärdesinventering (marin) DP Långedrag's båtvarv, Medins Havs och Vattenkonsulter AB 556389-2545, 2022-10-24, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- PM Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret och WSP Sverige AB 556057-4880, 2022-09-06, beställd av trafikkontoret
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Cowi 556204-9501, 2024-08-20, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten samt Ramboll Sweden AB 556133-0506, 2024-03-18, beställd av Kretslopp och vatten.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan DP Långedrag's båtvarv, Stadsbyggnadskontoret, 2022-10-27.
- Vyer av planförslaget, Wingårdhs 556339-7503, 2024-09-17, beställd av exploatör.

Innehållsförteckning

Planprocessen	2
Planinformation	2
Granskningstid:	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
Planens syfte och förutsättningar	6
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	7
Avvikelse från översiktsplanen	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Syfte	8
Läge, areal och markägförhållanden	8
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	9
Mark, vegetation och fauna	10
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	14
Sociala förutsättningar	16
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	16
Service	17
Teknisk försörjning	18
Risk och störningar	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
Bebyggelse	20
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	22
Service	23
Friytor och naturmiljö	23
Strandskydd	24
Sociala aspekter och åtgärder	24
Teknisk försörjning	24
Övriga åtgärder	27
Fastighetsindelning	32
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Avtal	39
Dispenser och tillstånd	39
Tidplan	40
Upplysningar	40
Genomförandetid	40
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	40
Motiv till detaljplanens reglering	41
Nollalternativet	46
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	47
Miljökonsekvenser	47
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	51
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	51

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

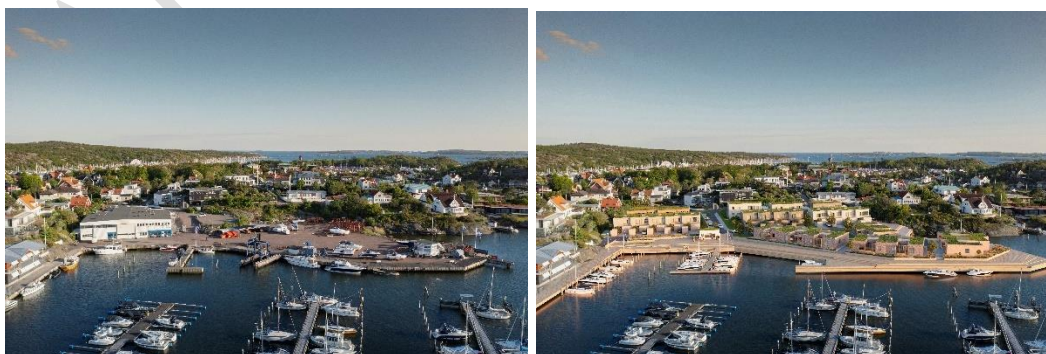
Planens syfte är att omvandla området från ett verksamhetsområde till ett område som kombinerar funktionerna småbåtshamn och bostäder. Tillkommande bostäder ska placeras på ett sådant sätt att de kompletterar omgivande bebyggelse, främjar en utveckling av småbåtshamnen och skapar en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.

Vid beslut om startplan för 2021 gav byggnadsnämnden (2020-12-15) 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. 2022-12-13 beslutade Byggnadsnämnden om att skicka ut detaljplanen på samråd. Samrådet varade 2023-01-18 – 2023-02-28. 2023-06-20 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att Stadsbyggnadsförvaltningen får fortsatt uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg, men att detaljplanens syfte ändras genom att funktionen småbåtshamn läggs till för att bättre stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Planområdet ligger i Långedrag inom stadsdelen Älvsborg i västra Göteborg. Området angränsar till vattnet och Göteborgs Kungl. Segelsällskaps (GKSS) hamn i norr och väster och till befintligt villaområde i söder. Området nyttjas idag för verksamhet, bebyggelsen består av en verksamhetsbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Inga bostäder finns inom planområdet idag. Angränsande område består främst av friliggande villor med varierad karaktär och ålder.

Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse inom en fastighet som idag nyttjas till verksamhet. Planen möjliggör bebyggelse innehållande cirka 27 bostäder, i radhus, parhus och friliggande villor i en till två våningar.



Figur 1. Vybild över planområdet idag (t v) och med tillkommande bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen (t h).

Utöver bostäder innebär planen anläggande av en kajpromenad, en komplementbyggnad till hamnverksamheten 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.

Planen innefattar endast kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

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. Förvaltningen 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 bland annat uppförande av grupper av radhus och parhus, 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. Detaljplanen innebär att dessa naturvärden försvinner i samband med genomförandet av detaljplanen. Förslag på 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.

Avvikelse från översiktsplanen

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen anger användningen bostadsområde och småbåtshamn, vilket delvis strider mot översiktsplanens redovisning. I detaljplanearbetet har det bedömts vara motiverat att avvika från översiktsplanens markanvändningskarta, eftersom översiktsplanens intentioner om att värna småbåtshamnar möjliggörs genom användningsbestämmelsen ”Småbåtshamn” i plankartan, vid sidan om tillkommande byggrätter för bostadsändamål.

Planens syfte och förutsättningar

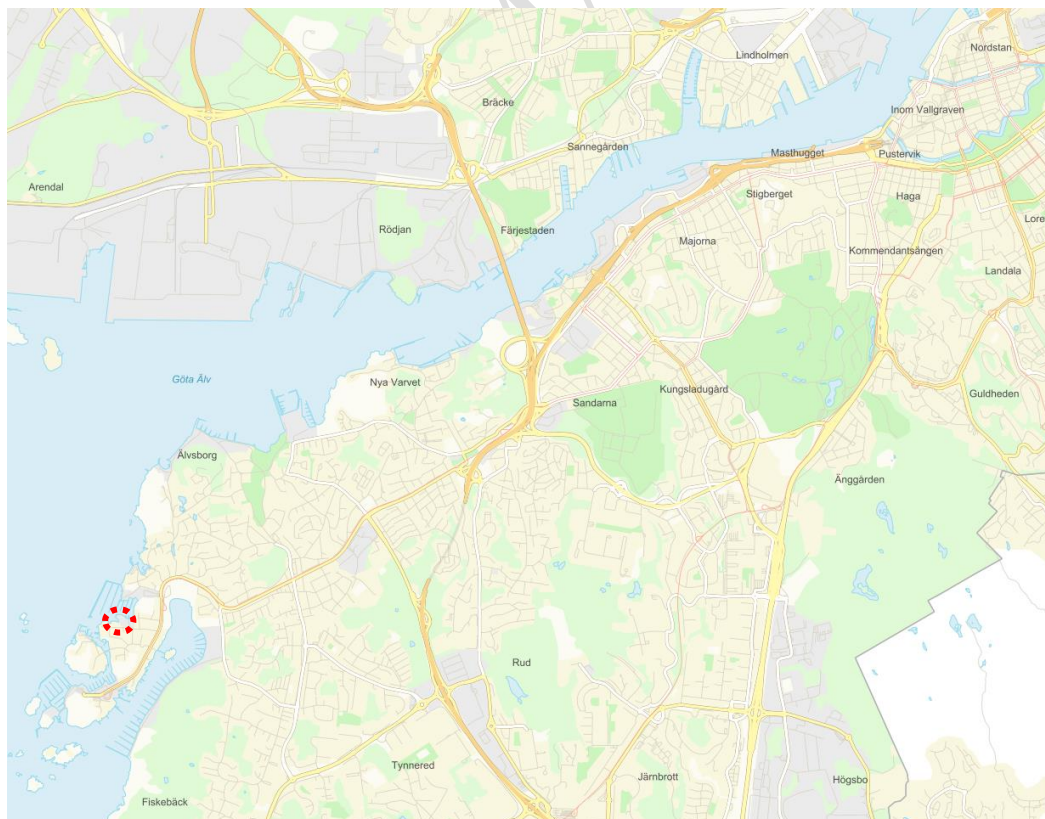
2016-04-26 lämnade byggnadsnämnden positivt planbesked för detaljplan för flerbostadshus på Älvsborg 855:125 inom stadsdelen Älvsborg. Förslaget innehöll då lägenheter i flerbostadshus och stadsradhus. Stadsbyggnadskontoret fick uppdrag att

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. 2023-06-20 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att Stadsbyggnadsförvaltningen får fortsatt uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg, men att detaljplanens syfte ändras genom att funktionen småbåtshamn läggs till, för att bättre stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Syfte

Planens syfte är att omvandla området från ett verksamhetsområde till ett område som kombinerar funktionerna småbåtshamn och bostäder. Tillkommande bostäder ska placeras på ett sådant sätt att de kompletterar omgivande bebyggelse, främjar en utveckling av småbåtshamnen och skapar en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.

Läge, areal och markägförhållanden



Figur 2. Planområdets läge i staden (röd markering)

Planområdet är beläget i Långedrag, cirka nio kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Figur 3. Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs till största del av privata markägare, KB Viamare (exploatör). Kommunen äger gatumark i planområdets södra del samt angränsande vattenområde utanför planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger följande användning: verksamhetsområde, mindre hamn. Med följande rekommendationer: Befintliga småbåtshamnar som ska värnas. Utbyggnad av hamn för småbåtar kan vara möjlig i anslutning till dessa befintliga. Särskilda studier av vattenområdets biologi, hydrologi och andra förutsättningar i vattnet och på land ska genomföras om utbyggnaden berör grundområden och andra värdefulla områden. Nya hamnanläggningar ska prövas i detaljplan. Bygglovsprövning krävs för småbåtshamnar och tillstånd enligt miljöbalken för vattenverksamhet krävs vid byggande i vatten.

I översiktsplanens strategikarta ingår området i mellanstaden. För sydvästra mellanstaden rekommenderas bland annat:

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med höga boendekvaliteter och inslag av lokal service.

- Stärk och synliggör det kustnära läget genom att värna rekreativsvärden och kustens speciella bergslandskap.
- Ny bebyggelse och nya strukturer ska i möjligaste mån öka orienterbarheten och tillgängligheten till havet

Detaljplan

Området är ej detaljplanelagt.

Mark, vegetation och fauna



Figur 4. Foto över planområdet och dess omgivning, sett från nordväst.

Mark- och vegetationstyp

Marken inom planområdet präglas av hamn med asfalterade verksamhetsytor, men innefattar även områden med biotopena granitoid hållmark och sten- och grusvall.

Större delen av området är relativt flackt där markytans nivåer varierar mellan cirka +1,3 och +2 meter. Vid den södra delen av området, längs med Pejlingsgata, sluttar markytan åt norr, från nivå på cirka +6 till +2 meter längs en sträcka på cirka 20 meter. Vid parkeringsytan i söder ligger markytans nivå på cirka +5 meter och från parkeringsytan sluttar markytan brant ner mot uppställningsytan mot norr och väster.

En naturinventering för marken inom planområdet har genomförts (Cowi. 2022-06-17) De största naturvärdena finns i området med stenig havsstrand (se NT 2 i Figur nedan), då naturvårdsarter som strandkål, strandbeta och strandmålla går att finna där. Biotopen är sten- och grusvallar, vilken dessutom är ovanlig generellt, även om den är mer förekommande på regional nivå. Här finns drift från havet, och lite vass som är viktigt skydd för juvenila marina organismer. Objektet har en noterbar artrikedom trots stor mänsklig aktivitet och inverkan.

Området med berg och sten (se NT 1 i Figur nedan) är under igenväxning och fungerar idag som en viktig refug för vilda djur, så som hare och rådjur. Biotopen är granitoid hållmark. Unga individer av de rödlistade trädarterna ask^{EN} och skogsalm^{CR} går att finna på platsen, som på sikt utan mänsklig inverkan skulle kunna bidra till ökat naturvårdsvärde, dock lever inte individerna upp till det idag. Den befintliga sälgen är viktig för födosökande insekter under tidig vår, och har därför en viktig strukturell funktion. Det går även att finna en utbredning av vildkaprifol, vilket skulle kunna antyda att objektet har potential att utvecklas till näringsfattig ekskog om mänsklig aktivitet undviks. Främmande arter som vildvin påträffades även.

Artinventering har genomförts och visar förekomst av naturvårdsarterna strandkål, strandbeta och strandaster. I igenväxningsområdet i södra delen observerades även unga träd av de rödlistade arterna skogsalm^{CR} och ask^{EN}. På grund av individens unga ålder bidrar observationen inte till ett höjt naturvårdsvärde



Figur 5. Bergsslänt i områdets södra del med vy mot hårdgjord uppställningsyta

Djurarter

De enda fridlysta arter som observerades var fåglar. Totalt observerades 28 fågelarter, varav tio av dessa är rödlistade; drillsnäppa^{NT}, ejder^{EN}, fiskmå^{NT}, gråkråka^{NT}, gråtrut^{VU}, grönfink^{EN}, havstrut^{VU}, strandskata^{NT}, stare^{VU} och ärtsångare^{NT}.

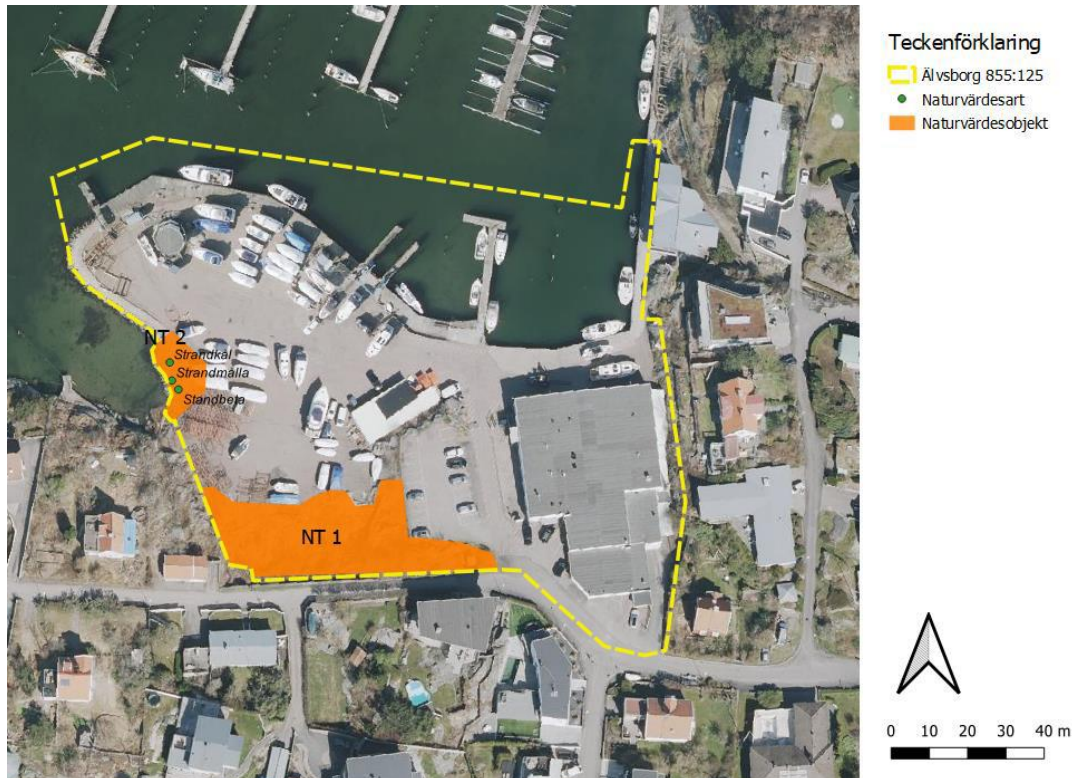
Inga av de påträffade arterna bedömdes dock använda området som häckningsplats. Endast fiskmå, gråtrut och havstrut befann sig inom området, men uppvisade inga häckningsbeteenden förutom att de befann sig på platsen i häckningstid. Området bedöms därmed inte vara viktigt för häckande fåglar.

Inga fridlysta växter eller andra djur observerades.

Naturvärdesklassning

Naturvärdesinventeringen identifierade två naturvärdesobjekt inom planområdet, med Naturvärdesklass 3 på en fyrgradig skala där 1 är det högsta naturvärdet.

Naturvärdesklass 3 innebär *påtagligt naturvärde*, det vill säga en påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald inom närområdet.



Figur 6. Identifierade naturvärden efter inventering. NT 2. visar området med havsstrand och NT 1. visar berg och sten. Naturvärdesarterna strandkål och strandbeta är markerat med punkter på kartan. Skogsalmar och askar finns i NT 1, dock enbart unga individer vilka inte ger höjt naturvärde. Därför är dessa inte utsatta på kartan.

Naturvärdesinventeringen konstaterar att förekommande naturvärden inom området kan behållas vid exploatering om naturvärdesobjekten bevaras eller förvaltas. Med exempelvis anläggning av planteringar med buskar och träd, liksom odlingslotter, kan artrikedomen i form av insekts- och fågelliv stärkas. Andra exempel på kompensationsåtgärder som passar för platsen och kan gynna mångfalden är holkar och insektshotell. För sjöfågel skulle ett sedumtak kunna fungera som häckplats.

Vattenområdet

En naturvärdesinventering för vattenområdet har genomförts för detaljplanen (Medins Havs och Vattenkonsulter, 2022-10-24).

Områdets marina miljöer utgörs av ett naturvärdesobjekt, som klassas som naturtypen antropogen marin botten och bedömdes tillhöra klass 3, påtagligt naturvärde (Figur 7). I området förekommer både grund marin mjukbotten klassad som biotopen mjukbottnar

(silt/lera 6-15 m) samt grund marin hårbotten klassad som biotopen klippbottnar (0-30 m).



Figur 7. Karta över naturvärdesobjektet med naturvärdesklassning.

Geoteknik

En geoteknisk utredning för detaljplanen i samrådsskedet (COWI, 2022-06-10). Denna kompletterades i granskningsskedet (COWI, 2024-05-02). Inom detaljplaneområdet på land består jordlagerföljden till stor del av fyllning på berg. Lokalt i sydväst finns små mäktigheter av lera, silt och sand mellan fyllningen och berget. Utförda jord-bergsonderingar på land visar att djup till berg varierar mellan cirka en och fyra meter.

Lokalt inom området finns mer sättningskänsliga material i form av okontrollerad fyllning och lera och finns det därför risk för differenssättningar.

Markmiljö

En markteknisk markundersökningsrapport (COWI 2022-03-11) och en miljöteknisk markundersökningen utfördes i detaljplanens samrådsskede (COWI 2022-03-11). Dessa utredningar har kompletterats i granskningsskedet (COWI 2023-11-17 och Norconsult 2024-04-30).

Markmiljöundersökningen av jord har visat att fyllnadsmaterialet under asfaltsytorna i vissa provpunkter innehåller halter av metaller, PAH, olja och tennorganiska föreningar i halter mellan gränsvärden för Känslig Markanvändning (KM) och Farligt Avfall (FA).

Sedimentundersökningar har visat att delar av hamnområdet innehåller mycket höga halter av metaller, PCB, PAH och tennorganiska föreningar. Risk för akuttoxiska effekter på mikroorganismer från föroreningar i sedimenten bedöms föreligga. Även hälsorisker vid exponering genom bland annat hudkontakt med förorenat sediment bedöms sannolikt föreligga.

Analyserad asfalt visade att samtliga halter av PAH var under laboratoriets detektionsgräns. Risken att påträffa tjärasfalt inom området bedöms därmed vara liten.

Radon

Enligt Göteborg stads kartering ligger området inom normalriskområde för radon. Genomförd bergstekniks utredning indikerar att området klassas som lågradon, nivåerna kan dock lokalt i berggrunden vara högre.

Grundvatten

Inom detaljplaneområdet har inga hydrogeologiska undersökningar utförts. Grundvattenytan bedöms ligga i nivå med havsytan.

Vattenområde

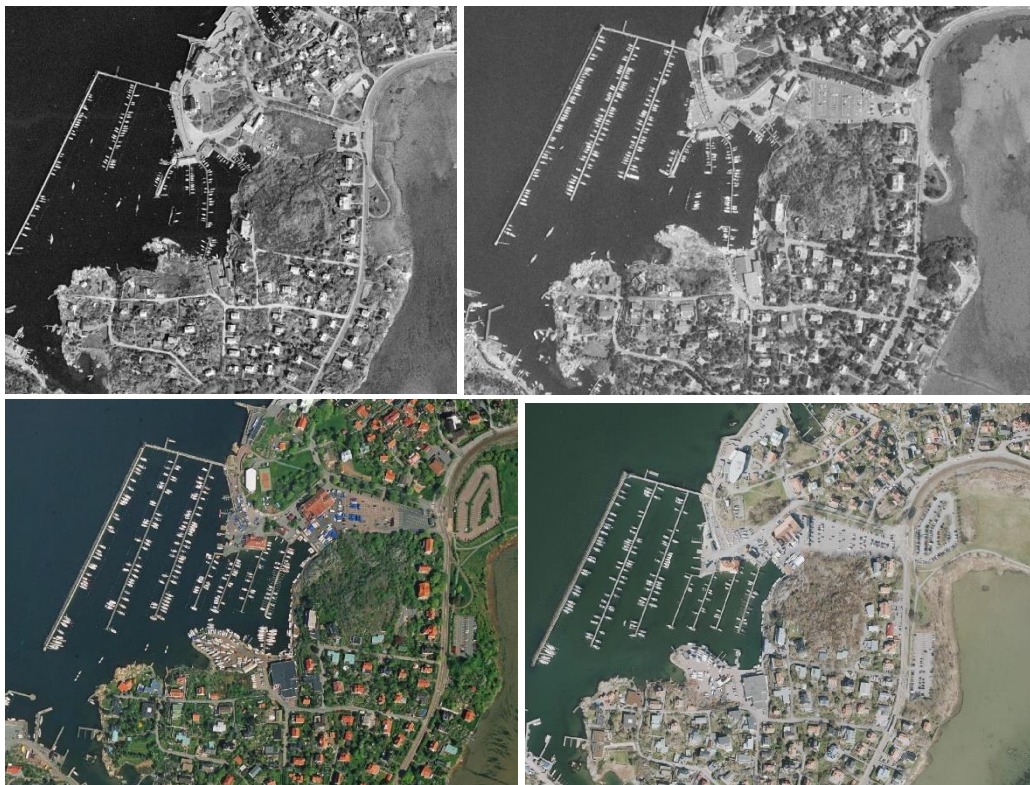
Planområdet inkluderar vattenområde. Området nyttjas som småbåtshamn och trafikeras av båtar in till planområdet samt till angränsande GKSS hamn.



Figur 8. Strandkant med utfyllnad

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt viktiga objekt finns inom planområdet. Hur länge området har varit verksamhetsområde är ej känt. Historiska ortofoton över området visar på att området nyttjats för verksamhet och att sprängning av bergsknallar och utfyllnad skett successivt, åtminstone sedan 1960-talet.



Figur 9. Ortofoton över planområdet och dess närområde från åren 1960 (ö t v), 1970 (ö t h), 1995 (n t v) och 2021 (n t h).

Befintlig bebyggelse består av verksamhetsbyggnad med båthall och tillhörande komplementbyggnader. Byggnaden är uppförd i souterräng med två våningar i norr mot vattnet och en våning i söder mot Pejlingsgatan. Byggnaden har plåtfasader och ett flackt tak.



Figur 10. Befintlig bebyggelse inom planområdet till höger i bild med angränsande villabebyggelse i bakgrunden.

Omgivningens bebyggelse präglas av friliggande enbostadshus i två våningar med varierande byggnadsår och utformning. De värdebärande elementen i stads- och landskapsbilden är det öppna havet med obruten horisont, Nya Älvsborgs fästning, Käringsberget med Oscar II:s fort, det så kallade Öberget på Vässingsö, Hisingens kustlinje samt GKSS hamn med hamnfyr.

Sociala förutsättningar

Boendeformer och demografi

Planområdet är idag ett verksamhetsområde och innehåller inga bostäder. Omkringliggande område domineras av villabebyggelse och enstaka mindre lägenhetshus. Statistik från Göteborgs Stads databasregister från 2020 visar på att området är socioekonomiskt välmående. Den stora majoriteten av hushållen äger sin bostad. Arbetslösheten är låg, medelinkomsten högre än genomsnittet och befolkningen i området har även en högre medelålder än staden i övrigt. Hushållen består till största del av tvåpersonshushåll (32%) eller större (49%), endast 20% av hushållen är ensamhushåll, vilket kan jämföras med 44% som är snittet för staden.

Mötesplatser, segregation och funktionsblandning

Området är till största del monofunktionellt och förutsättningarna för sociala möten och interaktion i närområdet, som till stor del består av privata bostadsfastigheter, är begränsade. Området har med undantag från mindre parker brist på samlingsplatser.

Göteborgs Kungl. Segelsällskaps (GKSS) småbåtshamn utgör en mötesplats och besöksmål för båtlivet. Utöver denna saknar plan- och närområdet målpunkter som genererar besökare från andra delar av staden.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Pejlingsgatan som ansluter till Saltholmsgatan. Gång- och cykelväg finns längs med Saltholmsgatan men längs Pejlingsgatan färdas bil-, cykel- och gångtrafik i blandtrafik. Inom planområdet finns idag parkering som är allmänt tillgänglig. Parkering sker även på angränsande bostadsgator.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna på Saltholmsgatan ungefär 400 meter från planområdet (Roddöreningens hållplats, som planeras att tas bort i samband med att sträckan trafikeras med längre spårvagnar) och Långedrag's hållplats, cirka 600 meters gångväg bort. Tillgängligheten bedöms vara godtagbar.

Enligt en trafikmätning på Pejlingsgatan, genomförd under första veckan i juni 2022, är den genomsnittliga dygnstrafiken 262 fordon och under vardagsdygn 291. Andel tung trafik var 9,6 %, vilket tyder på att mätningen kan ha påverkats av säsong för sjösättning av båtar. Av dessa fordon uppskattas 150 genereras av verksamheten och parkeringen inom planområdet.

Inom planområdet finns i dagsläget 35 parkeringsplatser som används av befintlig verksamhet inom fastigheten och inom fastigheten Älvsborg 855:812. Parkeringsplatserna är även allmänt tillgängliga som betalparkeringar.

Service

Skola

Närmaste grundskola för F-6 är Långedragsskolan cirka en kilometers gångväg från planområdet och högstadieskola finns i Påvelund inom cirka två kilometers gångväg.

Närmaste förskola finns vid Tallatgatan cirka 700 meters gångväg från planområdet.

För de som går eller cyklar mellan planområdet och Långedragsskolan finns cykelväg del av sträckan (längs Saltholmsgatan). Närmast bostäderna gäller gång och cykling i blandtrafik på smala bostadsgator (såsom Pejlingsgatan och Sextantgatan). Även närmast skolan är det småskaliga bostadsgator där cyklister hänvisas till blandtrafik, men där finns trottoarer för de gående.

Kultur och fritid

Park och rekreation

Ängholmsparken utgör bostadsnära park som via Roderigatan nås från planområdet inom 300 meters gångavstånd. Parken har en mindre områdeslekplats med gungställning och baksandlåda. Inom 500–600 meters gångavstånd nås en något större lekplats vid Talattagatan.

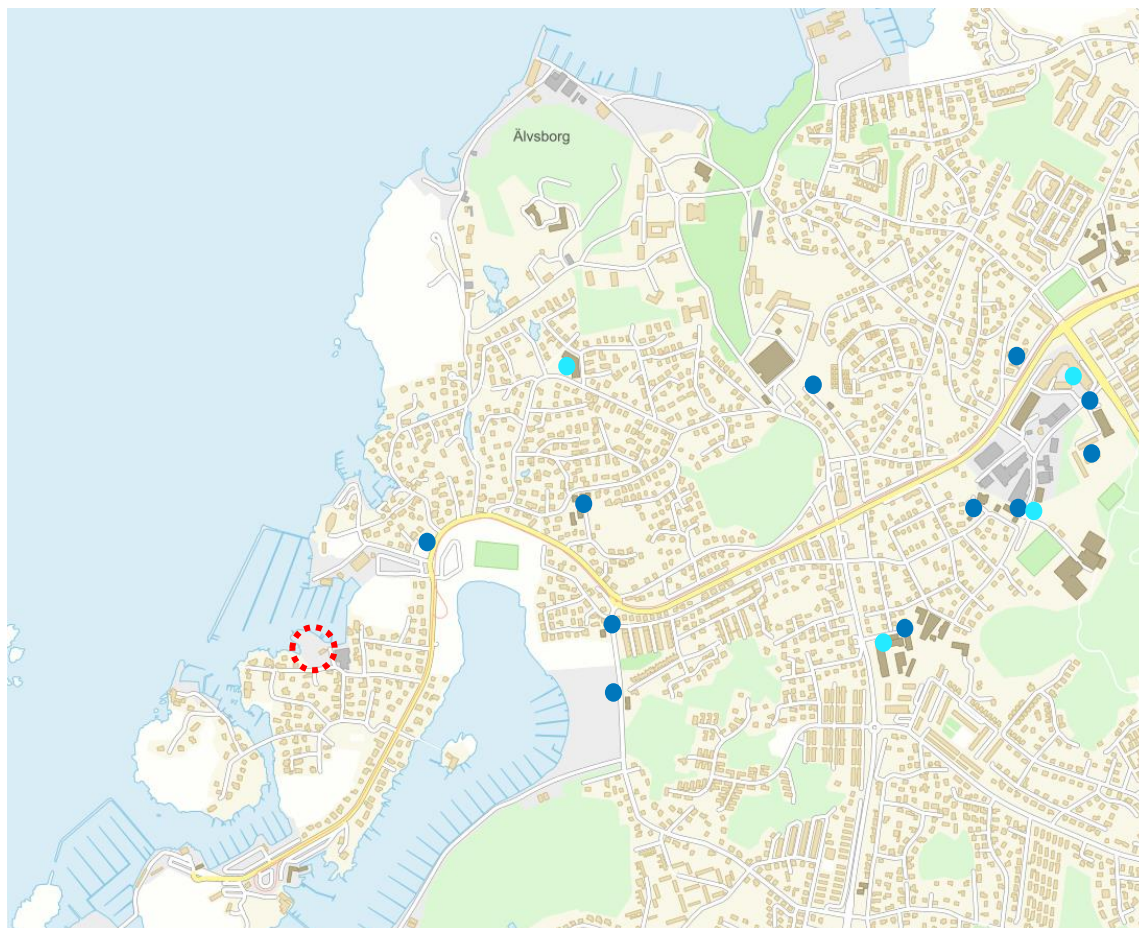
Tillgång till stadsdelspark och stadsdelslekplats inom en kilometer saknas. Närmaste stadsdelspark ligger vid Pärt Antons gata på mer än två kilometers gångavstånd. Närmaste stadspark är idag Ruddalen inom cirka tre kilometers gångavstånd.

I översiktsplanen föreslås en framtida stadsdelspark utvecklas vid Hinsholmen, söder om Saltholmsgatan. Denna skulle nås inom en kilometer från planområdet. Någon planerad tidpunkt för parkens genomförande finns inte i dagsläget.

Natur- och rekreationsområdet Skärvallsberget nås inom drygt två kilometer och Aspholmens friluftsbad nås inom cirka en och en halv kilometer.

Kommersiell service

Närmaste service med större dagligvaruhandel finns i anslutning till Käringbergets spårvagnshållplats cirka två kilometer bort. I planens närområde, inom cirka 500–900 meters gångavstånd finns flertalet restauranger och mindre serveringar.



Figur 11. Karta över förskolor (markerat med mörkblå prickar ●) och skolor (markerat med ljusblå prickar ●) i området.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät för dricks- och spillvatten. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Anslutning kan ske i Pejlingsgatan, men då marken inom planområdet är lägre belägen än gatan kan det krävas pumpning av spillvatten upp till nivån på ledningarna i gatan.

Allmänna dagvattenledningar finns inte i området. Dagvattnet från planområdet avleds direkt till recipienten, hamnen. Havsområdet är klassat som en mycket känslig recipient av Göteborg Stad.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns ej utbyggt i anslutning till planområdet.

EI

Ledningsnät går i Pejlingsgatan. Inom planområdet finns en transformatorstation som försörjer ett område som sträcker sig drygt 200 meter västerut, drygt 100 meter söderut och cirka 150 meter österut.

Tele

Ledningsnät finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Planområdet är utsatt från buller från framför allt vägtrafik. Beräkningar av buller har baserats på befintliga uppgifter och uppskattningar gällande antal fordon och andel tung trafik i samråd med Trafikkontoret. Skyltade hastigheter har använts som ingångsvärde. Utredningen har utgått från framtida bullersituation, år 2040.

I planområdets närhet (i norr) ligger en småbåtshamn, som är en ytterligare bullerkälla. Därtill kommer även en mindre andel båtplatser att rymmas inom planområdet. Erfarenhetsmässigt handlar störningar från småbåtshamnar främst om ljud från underhåll samt iläggning/urtagning av båtar vid vinterförvaring. Någon regelrätt varvsverksamhet pågår inte inom den befintliga småbåtshamnen. Avseende verksamhetsbuller som alstras i småbåtshamnen har utredningen utgått från ljudnivåer från truck, som kan förväntas användas vid iläggning/urtagning av båtar. Beräkningar har även utförts för att se hur många iläggningar och/eller urtagningar som kan utföras under en och samma timme innan riktvärden enligt Zon A enligt Boverkets allmänna råd 2020-03-10 med tillhörande vägledning Rapport 2020:8 *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* överskrids.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom området är god.

Översvämningsrisk

På grund av sitt läge är planområdet utsatt för översvämningsrisk med avseende på stigande havsnivåer. Delar av planområdet ligger idag under +3,4 och +2,9 meter, vilket utgör planeringsnivån för bostadsbebyggelse inom respektive bortom 10 meter från strandlinjen i kustzonen enligt de ”Planeringsnivåer för kustzonen” som ingår som bilaga i Göteborgs översiktsplan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadshus med förgårdsmark, komplementbyggnader, lekytor, underbyggt parkeringsgarage, kajpromenad, komplementbyggnad till småbåtshamn samt lokalgator med vändzoner och parkeringsplatser. Inom den del av vattenområdet som regleras som småbåtshamn möjliggörs bryggor och ramp för iläggning av båtar.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. En gemensamhetsanläggning för gångstråk och kajpromenad ska bildas, där kommunen ingår som delägare.

Bebyggelse

Detaljplanen innefattar småhusbebyggelse i form av friliggande kedjehus, radhus och parhus. Förslaget innefattar cirka 27 nya bostäder. Mellan bebyggelsegrupperna går lokalgator på kvartersmark som angör till Pejlingsgatan i söder. Några bostadsbyggnader angörs direkt från Pejlingsgatan. Centralt i området placeras en yta för lekplats och dagvattenhantering. Närmast strandkanten förläggs en kajpromenad som allmänheten säkras tillträde till genom att kajpromenaden tillsammans med en del av lokalgatorna ingår i en gemensamhetsanläggning som kommunen har del i. Kajpromenaden ansluter i norr, utanför planområdet, till befintlig kajpromenad som leder vidare till GKSS. I anslutning till kajpromenaden möjliggörs även uppförandet av en komplementbyggnad till småbåtshamnen.



Figur 12. Illustrationsplan över planområdet (i färg) och dess omgivning.

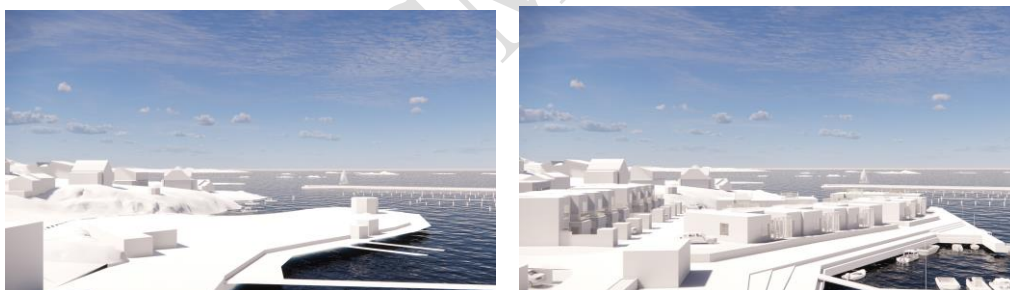
Tillkommande byggnader är jämnt fördelade över planområdet. Storlek och omfattning på tillkommande byggnader regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelser

avseende möjlig utbredning av byggnader. Byggnadernas höjd regleras genom utformningsbestämmelser avseende högsta tillåtna nockhöjd. Bostadsbyggnaderna tillåts uppföras i en till två våningar beroende på placering i området.



Figur 13. Vy från 3D-modell visandes Pejlingsgatan västerut, strax söder om tillkommande byggnader. Bilderna visar situationen före (t v) och efter (t h) exploatering enligt detaljplanen. Se bilagan "Vyer av planförslaget" (2024-09-17) för mer information om metodik, placering av vypunkter och ytterligare vybilder från 3D-modellen över planförslaget.

Bebyggelsen närmast Pejlingsgatan kommer att ha en högsta nockhöjd på mellan +9,5 och 12,0 meter. Pejlingsgatan har på sträckan genom planområdet idag en markhöjd på mellan cirka +5,5 och +6 meter i den östra delen och mellan cirka +7,5 och +8,5 meter i den västra delen.



Figur 14. Vy från 3D-modell visandes utsikten från en fastighet vid Västerhavsgatan, blickande västerut genom planområdet ner mot vattnet. Bilderna visar situationen före (t v) och efter (t h) exploatering enligt detaljplanen. Se bilagan "Vyer av planförslaget" (2024-09-17) för mer information om metodik, placering av vypunkter och ytterligare vybilder från 3D-modellen över planförslaget.

Övriga byggnader kommer vara något lägre belägna och ha en högsta nockhöjd på mellan +7,1 och +10,0 meter.

Tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar. Nivåskillnaderna gör att tillkommande byggnader närmast Pejlingsgatan, i den sydvästra delen av planområdet, kommer vara högre belägna än övriga tillkommande byggnader. Från havssidan kommer bebyggelsen upplevas som underordnad landskapet och vara anpassad till dess topografi. Inifrån området, från

Pejlingsgatan och omgivande fastigheter, kommer tillkommande bebyggelse förändra stadsbilden och den visuella kontakten med havet. Utblickarna mot havet kommer dock i stora drag vara bevarad från högre belägna punkter i omgivande bebyggelse. Från marknivå vid Pejlingsgatan kommer den visuella kontakten med havet att möjliggöras genom de öppningar som finns mellan tillkommande byggnader och längs nya lokalgator.

Tillkommande byggnaders placering och höjd har studerats med utgångspunkt i områdets förutsättningar och detaljplanens påverkan på stadsbilden har bedömts vara acceptabel, inte innebära en betydande olägenhet för omgivande fastigheter och uppvägas av intresset att bygga bostäder i området. Att påverkan på stadsbild och omgivande fastigheter bedöms vara acceptabel och inte innebära en betydande olägenhet motiveras genom att detta idag är en fastighet som är bebyggd för småindustriändamål, att tillkommande bebyggelse i detaljplanens östra del håller sig inom befintlig varvsbyggnads volym och att byggnadshöjder och utblickar har anpassats efter omgivande fastigheter och byggnader, för att begränsa utsiktsbortfall och säkerställa att insynsproblem inte uppkommer. För att säkerställa anpassning till stadsbild och omgivande fastigheter bedöms det vara nödvändigt att reglera byggrätternas utbredning och byggnadshöjder.

Utöver ovan nämnda egenskapsbestämmelser reglerar inte detaljplanen de tillkommande byggnadernas gestaltning.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet, tillhörande varvsverksamheten, att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Enligt genomförd trafikutredning (Trafikkontoret 2022-09-06) bedöms trafikallsträngen inom detaljplanen vara lägre än de trafikmängder som dagens verksamhet och parkering inom planområdet alstrar. Den trafik som detaljplanen alstrar bedöms kunna hanteras inom befintligt trafiksystem och detaljplanen föreslår således inte någon utbyggnad av gator, gång- eller cykelvägar på allmän plats. Med hänsyn till områdets och stadsdelens förutsättningar bedöms tryggheten inom befintligt trafiksystem vara god. Detaljplanen föreslår inte någon ombyggnad av befintliga gator i området och därför ingår inte Pejlingsgatan i planområdet. Detaljplanen föreslår att del av Älvsborg 655:316, som inte behövs för Pejlingsgatans behov, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Avgränsningen av kvartersmarken tar höjd för eventuell framtida gångbana längs Pejlingsgatan i anslutning till planområdet.

Parkering / cykelparkering

Enligt genomförd mobilitet- och parkeringsutredning (Cowi 2024-08-20) genererar detaljplanen (med ett uppskattat innehåll om 27 bostäder) ett behov av 27 bilparkeringar, inklusive 3 besöksparkeringar. Därtill ska fyra parkeringsplatser tillskapas för fastigheten Älvsborg 855:812. Totalt blir parkeringsbehovet inom planområdet 34 parkeringsplatser. I mobilitets- och parkeringsutredningen har det inte identifierats något behov av att kompensera för övriga parkeringsplatser då dessa antingen är kopplade till befintlig verksamhet eller upplåts mot parkeringsavgift. Parkering kommer att förläggas markparkeringar fördelade över området, antingen belägna i anslutning till bostäder eller som kantstensparkeringar på lokalgatorna på kvartersmark.

Cykelparkering förutsätts ske på bostädernas tomtmark eller i förråd.

Kollektivtrafik

Planen innebär ingen utökning av kollektivtrafiken. Nya boende hänvisas till befintliga buss- och spårvägslinjer.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfart är möjlig fram till entréerna. Parkering för rörelsehindrade anordnas inom området.

Service

Planen bedöms generera ett behov av cirka 13–19 skolplatser och cirka 10–12 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.

Friytor och naturmiljö

Park och rekreation

Längs med vattnet skapas ett sammanhängande gångstråk och kajpromenad på kvartersmark, där allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom att en gemensamhetsanläggning där staden är delägare anläggs.



Figur 15. Karta som visar planområdet och ungefärlig utsträckning av gemensamhetsanläggningen (röd streckad linje).

Naturmiljö

Den naturmiljö som finns på marken inom planområdet kommer att påverkas i och med utbyggnaden. Området mellan Pejlingsgatan och tillkommande bostadshus direkt norr om

denna föreslås fyllas ut för att skapa förgårdsmark till bostäderna i ungefär samma nivå som gatan. Naturmiljön i vattnet inom planområdet bedöms endast i mindre grad påverkas av utbyggnaden. Utbyggnaden av gemensamhetsanläggningen för kaj- och gångstråk kommer att påverka befintliga naturvärden inom område NT 2, som pekas ut i naturvärdesinventeringen (se ovan). De bedöms inte vara möjliga att bevara i någon större omfattning, med hänsyn till att uppfylla detaljplanens syfte om att verka för utvecklingen av småbåtshamn och tillgängliggöra strandkanten.

Strandskydd

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

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen innebär att ytor längs strandkanten som allmänheten idag har begränsad tillgång till, blir allmänt tillgängliga genom det föreslagna gångstråket och kajpromenaden som anläggs strax nedanför byggnaderna närmast vattnet. Detaljplanen medger att radhus uppförs, vilket innebär att blandningen av bostadsformer i närområdet, som idag domineras av friliggande villor, ökar något.



Figur 16. Vy från 3D-modell visandes mötet mellan de tillkommande byggnaderna och kajpromenaden. Bilderna visar situationen före (t v) och efter (t h) exploatering enligt detaljplanen. Se bilagan "Vyer av planförslaget" (2024-09-17) för mer information om metodik, placering av vypunkter och ytterligare vybilder från 3D-modellen över planförslaget.

Detaljplanen föreslår inte någon ombyggnad av befintliga gator i området, men avgränsningen av kvartersmarken tar höjd för eventuell framtida gångbana längs Pejlingsgatan i anslutning till planområdet. Detaljplanen innebär att fler bostäder tillförs området, vilket på sikt kan föranleda ett behov av att se över trafiksäkerheten inom stadsdelen, särskilt för oskyddade trafikanter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen (Kretslopp och Vatten/Ramboll, 2024-03-18). Då det inte finns några dagvattenledningar i området och att det inte heller planeras byggas sådana, föreslås dagvattnet avledas direkt till havet,

vilket innebär att inget markavvattningsföretag påverkas. Detta innebär att det inte kommer ställas krav på fördröjning av dagvattnet, utan endast rening.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att majoriteten av dagvattnet från planområdet avleds till ett samlat utlopp i hamnbassängen. Översiktligt bedöms dock konsekvenserna av utloppsflödets eventuella påverkan på bottenmiljön vara mycket begränsade. Exempelvis förekommer båttrafik i området vilket mer sannolikt bedöms vara den begränsande faktorn för etablering av känslig bottenfauna med hänsyn till lokala turbulenta flöden. I projektering bör dock val av utloppsnivå och ledningsdimension ta hänsyn till bottenfaunan. Plankartan föreskriver att "Erosionsskydd ska anordnas vid utlopp för dagvatten till recipient", för att minska risken för att dagvattnet från planområdet ska påverka bottensedimenten i havsviken.

Beräknade föroreningskoncentrationer från StormTac presenteras i dagvatten- och skyfallsutredningen. Denna visar att halten efter exploatering överstiger riktvärden när det gäller kväve, fosfor, koppar, nickel och SS (suspenderad substans) utan rening. I detaljplanen föreslås rening i först regnbäddar och sedan sedimenteringsmagasin. Bestämmelser om dagvattenanläggningar har införts i plankartan: s_1 – "Kajpromenad och teknisk anläggning för dagvattenhantering" och b_1 – "Anläggning för dagvattenhantering ska anordnas". Utredningen visar att med dessa åtgärder uppnås alla riktvärden. Halten föroreningar minskar då också jämfört med tidigare förhållande. Beräkning av föroreningsmängder visar på en marginellt ökad belastning av i stort sett alla ämnen, utan reningsåtgärd. Ökningen beräknas dock vara mer påtaglig för fosfor. Med föreslagen, beräknad rening minskar dock belastningen av alla beräknade ämnen.

Enligt den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Norconsult 2024-04-30) ska de påträffade markföroreningarna saneras till nivå för känslig markanvändning. Föreslagna anläggningar för dagvatten riskerar därmed inte att bidra till spridningen av markföroreningar.

Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningshalterna i dagvattnet även uppfylla riktlinjerna från Göteborgs Stad. Därmed bedöms planen ej heller äventyra arbetet med att uppnå MKN för recipienten.

Skyfall och högvatten

En robust höjdsättning med tillförlitliga skyfallsvägar behövs inom planområdet. Markens höjdsättning och lutning ska utformas på ett sådant sätt att vatten avleds vid regn och skyfall. Detta åstadkoms genom höjdsättning av lokalgatorna inom planområdet, se bild 17.

Framkomligheten till planområdet bedöms vara tillräcklig för att uppfylla de krav som ställas av Göteborgs stad i det tematiska tillägget till översiktsplanen avseende översvämningsrisker.

Byggnader ska utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall och med en marginal på 0,5 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid högvatten. Gator och dylikt som fungerar som utrymningsvägar från bostäder ska utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall och högsta vattennivå vid högvatten. Enligt beräkningar för en 200-årshändelse år 2100, är högsta havsnivån +2,2 meter. Färdigt golv och vital del nödvändig

för byggnadsfunktion ska således förläggas till en nivå om minst +2,7 meter och utrymningsvägar från bostäder ska förläggas till en nivå om minst +2,0 meter.

Planområdet påverkas av höga vattennivåer i havet och tillhör kustzonen. Kustzonen inkluderar områden som inte förväntas skyddas av yttre barriärer i framtiden. Bebyggelse inom kustzonen ska följa planeringsnivåer enligt dokumentet ”Planeringsnivåer för kustzonen” som är en bilaga till Göteborgs översiktsplan (Göteborgs Stad, 2021c).

Med hänsyn till höga vattennivåer i havet blir lägsta marknivå för planområdet +2,7 m för ytor inom 10 meter från kajkant, förutsatt att behov av evakuering finns, och +2,2 m för resterande. Generellt bedöms bebyggelsen inom planområdet motsvara *sammanhållen bebyggelse* vilket enligt ”Planeringsnivåer för kustzonen” innebär färdigt golv på minst +3,4 m för bostadsbebyggelse inom 10 meter från strandkanten och +3 meter för komplementbyggnader (ej bostadskomplement). I plankartan säkerställs detta med bestämmelser om att ”Lägsta nivå för färdigt golv för bostadshus är +3,4 meter” och att byggrätten för komplementbyggnad till småbåtshamnen regleras med bestämmelsen b2- ”Lägsta nivå för färdigt golv är +3,0 meter”.



Figur 17. Karta visandes föreslagen höjdsättning av marken och färdigt golv i byggnader samt vattnets avrinningsriktningar (blå pilar).

Vatten och avlopp

Detaljplanen bedöms inte innebära behov av kapacitetshöjande åtgärder för dricksvatten, spillvatten eller brandvatten. På grund av att planområdet är lägre beläget än Pejlingsgatan kommer spillvattnet att behöva pumpas från planområdet upp till anslutningspunkt för de kommunala spillvattenledningarna i Pejlingsgatan.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploator kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Fjärrvärme finns ej utbyggt i området, uppvärmningar bostäder behöver därmed ske på annat sätt.

El och tele

Befintlig transformatorstation inom planområdet behöver flyttas till följd av planförslaget. Plats för denna har reserverats i detaljplanen genom ett E-område i den sydöstra delen av planområde. Inom E-området rymmer transformatorstation, buffertzon runt byggnaden mot omgivande tomter och gata samt möjlighet till uppställning av servicefordon.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Illustrationsplanen visar att det med lokalgator är möjligt att åstadkomma en rundkörning i området, vilket gör att avfallsfordon kan köra genom området utan behov av backvändning. Avfallskärl placeras i anslutning till respektive bostad, vilket för ett fåtal bostäder innebär att avfallskärlen i samband med tömningsdagar behöver av de boende förflyttas till uppställningsplatser för avfallskärl, för att uppnå kravet på maximalt 25 meters dragväg mellan uppställningsplats för avfallsfordon respektive avfallskärl.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning genomfördes i samrådsskedet. Denna har kompletterats i granskningsskedet med fördjupad undersökning av slänten inom och utanför planområdets sydöstra del samt avseende Pejlingsgatans stabilitet ”PM bergteknik för detaljplan” (COWI 2024-05-02). Utredningen konstaterar att inga lösa block som hotar befintlig bebyggelse har identifierats. Däremot finns lösa block som kan falla ut på ytor där människor rör sig.

Den bergtekniska utredningen ger följande rekommendationer:

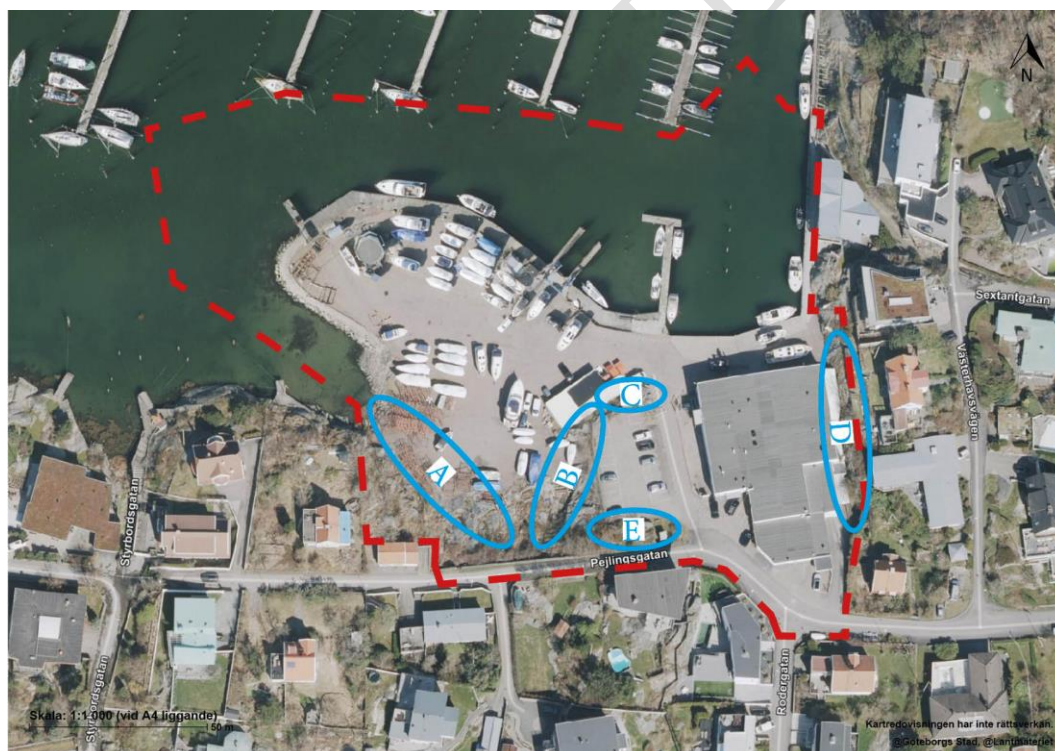
- Slänten i fastighetens sydvästra hörn (slänt A) rensas på lösa block genom skrotning.
- Lösa skiviga bergfragment i slänt D längs fastighetens östra gräns rensas bort genom skrotning.
- Löst block vid parkeringen (Slänt E) åtgärdas eventuellt genom bultning, om det inte är så att planerad exploatering kommer att leda till bortschaktning av blocket.

Slänterna A och E bör inspekteras av bergsakkunnig igen efter 5 år. Övriga slänter är så pass stabila att återkommande kontroller och underhåll inte bedöms som nödvändiga.

- Exploateringsförslaget belyser ytterligare vikten av att rensa slänt A från lösa block med hänsyn till gångstråk och planerad parkeringsyta.

- Schaktningsarbeten ska föregås av riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten. Närheten till bebyggelse kommer innebära restriktioner för vibrationer.
- Även om bergkvaliteten inte är dålig och inga uppenbart problematiska strukturer identifierats så kan det bli aktuellt med omfattande förförstärkning för att inte äventyra befintlig bebyggelse. Exakt behov av förförstärkning och förankring avgörs av bergsakkunnig i projekteringsskede.
- Schakterna vid Pejlingsgatan kommer p.g.a. suterrängkonstruktionen inte att vara tillgängliga för senare underhåll efter det att byggnaderna är uppförda. Schakternas, och i förlängningen vägens, stabilitet måste därför säkras långsiktigt innan byggnaderna uppförs. Behov av framtida underhåll av planerade skärningar som ännu inte är utförda kan inte utredas i detta skede, utan bedöms i byggskedet när skärningarnas tillstånd efter förförstärkning, schaktning, rensning och bergförankring är känd.

De bergschakt som ska utföras i området är så ytliga att påverkan på grundvatten bedöms som osannolik.



Figur 18. Flygfoto över undersökningsområdet (röd markering) samt slänterna A, B, C, D och E (blå markering)

Radon

Mätvärden från bergteknisk utredning (COWI 2024-05-02) indikerar lågradonmark vilket eventuellt innebär att radonskyddande åtgärder är överflödiga. Radonskyddad konstruktion rekommenderas ändå eftersom radonhalterna lokalt kan vara högre i berggrunden.

Markmiljö

Utredning av markmiljö genomfördes i samrådsskedet och har kompletterats i granskningsskedet (COWI 2023-11-17 och Norconsult 2024-04-30). Den kompletterade utredningen ger nedan beskrivna rekommendationer.

Markmiljöundersökningen av jord har visat att fyllnadsmaterialet under asfaltsytorna i vissa provpunkter innehåller halter av metaller, PAH, olja och tennorganiska föreningar i halter mellan gränsvärden för Känslig Markanvändning (KM) och Farligt Avfall (FA).

Hälso- och miljörisker avseende PAH, olja, kvicksilver, bly inom egenskapsområde E1 (oljetankar, båtupptagningsplats), E2 (CWM03) och E3b (uppställningsplats båtar) bedöms föreligga. Ett åtgärdsbehov, genom exempelvis schaktsanering, för att uppnå en riskreducering har identifierats inom dessa områden. Föroreningar har inte avgränsats i djupled inom område E1 eller i planled i område E3b. Kompletterande provtagningar och avgränsning rekommenderas inför en framtida sanering och inkluderar även undersökning av marken under byggnaden med varvsverksamhet då verksamheten som bedrivits är potentiellt förorenande. Provtagning under byggnaden utförs enklast efter byggnaden rivits.

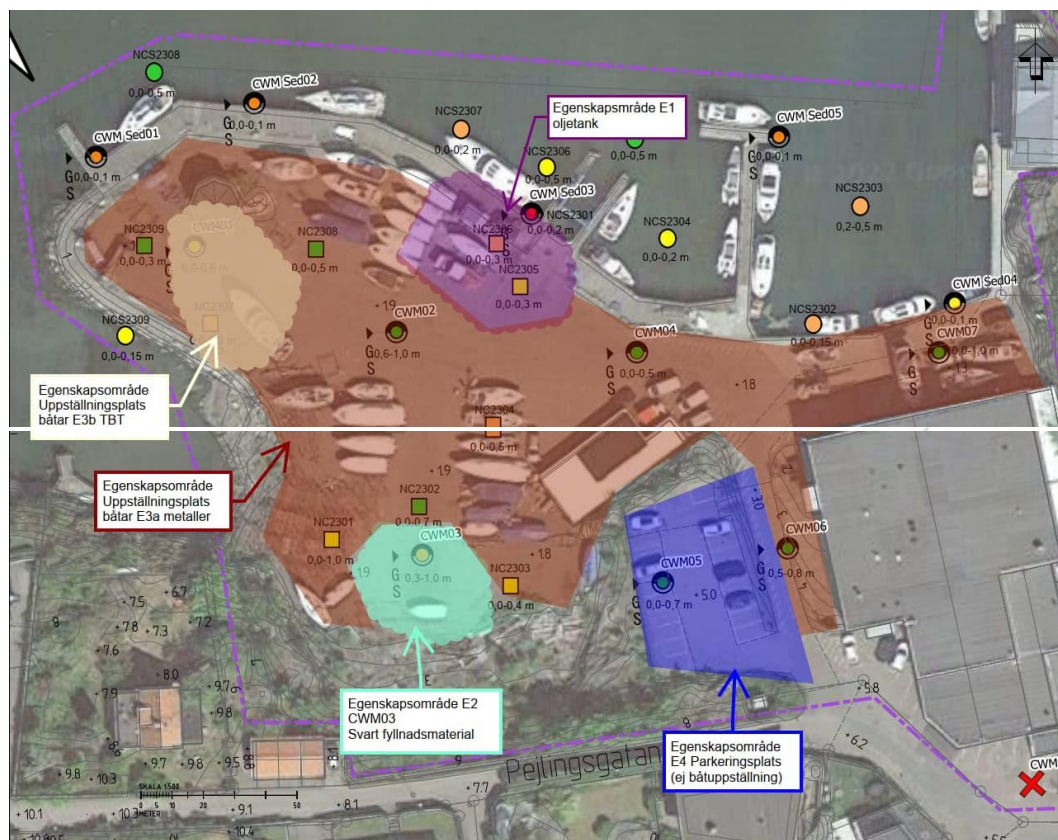
Påträffade föroreningar av arsenik, barium, kobolt och zink inom egenskapsområde E3a (uppställningsplats båtar) bedöms inte utgöra oacceptabla miljö- eller hälsorisker eftersom de representativa halterna underskrider KM.

Då inga föroreningar överstigande KM har påträffats inom egenskapsområde E4 (parkeringsytan) bedöms inga hälso- eller miljörisker avseende markföroreningar föreligga i området.

Sedimentundersökningar har visat att delar av hamnområdet innehåller mycket höga halter av metaller, PCB, PAH och tennorganiska föreningar. Risk för akuttoxiska effekter på mikroorganismer från föroreningar i sedimenten bedöms föreligga. Även hälsorisker vid exponering genom bl.a. hudkontakt med förorenat sediment bedöms sannolikt föreligga. Bad bedöms generellt inte vara lämpligt i hamnar med avseende på risk för båttrafik, spill, olyckor och haverier och kajpromenaden längs detaljplaneområdet bör utformas på ett sådant sätt att den inte inbjuder till bad. Ett åtgärdsbehov avseende föroreningar i sedimenten har konstaterats, men sanering av sedimenten behöver göras samlat för hela hamnområdet (inkl. bl.a. GKSS norr om planområdet).

Marken inom planområdet i dagsläget används för småindustri och varvsverksamhet samt uppläggningsplats för båtar, dit båtar färdas vattenvägen. Norr om planområdet finns en småbåtshamn (GKSS), med inseglingsväg direkt norr om planområdet. Med bakgrund mot detta bedöms inte den planerade markanvändningen småbåtshamn innebära en ökad båttrafik inom området och därmed inte heller en ökad risk för spridning av förorenade sediment.

Marken inom planområdet bedöms ur föroreningssynpunkt som lämplig att bebygga enligt ny detaljplan förutsatt att föroreningarna inom områdena E1, E2 och E3b avgränsas och åtgärdas. En fördjupad riskbedömning rekommenderas i ett senare skede för att undersöka om risker med att lämna föroreningar inom E1, E2 och E3b eventuellt skulle kunna vara acceptabla.



Figur 19. Identifierade egenskapsområden. Planområdets gräns har markerats med en lila streckad linje.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. Riktvärden för bullernivåer bedöms ej överskridas och inga dämpande åtgärder är därmed nödvändiga.

Enligt utredningen har samtliga bostäder ekvivalenta ljudnivåer som är mindre än 60 dBA, vilket betyder att bostäder kan anläggas utan bullerskyddande åtgärder i form av skyddad sida eller liknande.

Alla bostäder har tillgång till minst en fasad som uppfyller riktvärdena för anläggande av uteplats. Därtill klaras riktvärdena för ekvivalent ljudnivå på samtliga tak (50 dBA) och maximal ljudnivå om 70 dBA överskrids inte mer än 5 gånger på timme och aldrig med mer än cirka 10 dBA vid passage av tung trafik och inte alls vid passage av lätt trafik.

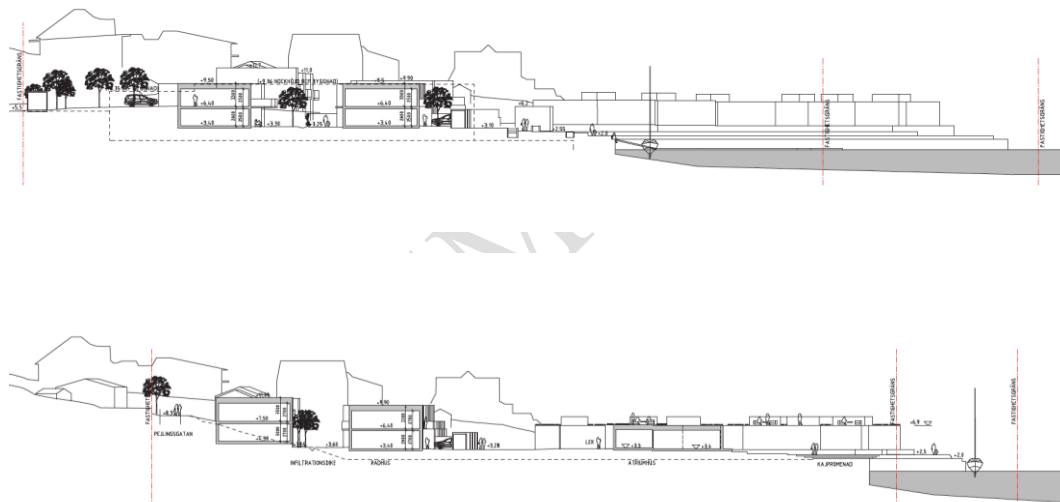
Beräkningar för ljudnivåer från truck som antas användas vid iläggning och urlastning av båtar i hamnen visar att Boverkets riktvärden för industribuller Zon A klaras för samtliga tider på dygnet vid högst tre iläggningar och/eller urtagningar per timme. Dagtid vardagar mellan klockan 06–18 kan tolv iläggningar och/eller urlastningar utföras under samma timme innan riktvärden i Zon A överskrids.

Motorljud och slagljud från master och linor från båtar omfattas normalt inte av riktvärden för industribuller men kan ändå ge upphov till störande ljud, om vilket inflyttande bör göras medvetna. Även ljud från personer på Seglarkrogens uteservering bör kunna upplevas som störande men bedöms inte riskera att överskrida några riktvärden.

Med hänsyn till småbåtshamnens storlek och funktion samt bullerutredningens resultat, bedöms inte eventuellt buller från småbåtshamnsverksamheten utgöra en betydande störning för tillkommande bostäder inom detaljplanen eller befintliga bostäder i närområdet.

Skydd mot stigande vatten

Kajpromenaden, lokalgatorna och byggnader inom planområdet ska skyddas mot stigande havsnivåer enligt TTÖP för översvämningssrisker ("Planeringsnivåer för kustzonen"). För att klara framkomlighet på lokalgator inom 10 meter från strandkant ska dessa förläggas till en minsta nivå om +2,7 meter. Färdigt golv för tillkommande bostadsbebyggelse (sammanhållen bebyggelse) inom 10 meter från strandkant ska vara +3,4 meter och +3 meter för komplementbyggnader (ej bostadskomplement). I plankartan säkerställs detta med bestämmelser om att "Lägsta nivå för färdigt golv för bostadshus är +3,4 meter" och att byggrätten för komplementbyggnad till småbåtshamnen regleras med bestämmelsen b2-"Lägsta nivå för färdigt golv är +3,0 meter".



Figur 20. Sektioner genom området som visar på höjder för kajpromenad, färdigt golv för byggnader samt byggnaders nockhöjder.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

De åtgärder som har identifierats som möjliga för att kompensera för de naturvärden som försvinner i samband med genomförandet av detaljplanen är anläggning av buskar, träd och insekshotell. Detta för att gynna artrikedomen av insekter. Dessa åtgärder kan med fördel kombineras med föreslagna åtgärder för rening av dagvatten, såsom regnbäddar.

För att gynna artrikedomen av fåglar kan fågelholkar placeras inom området. För sjöfågel skulle även sedumtak kunna fungera som häckplats.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelningsbestämmelse (a₂). Bestämmelserna innebär att befintliga officialservitut avseende rätt till väg och båtplats, aktnummer 14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2 och 14-VÄS-121.3, ska upphävas inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelsen är ett led i att säkra detaljplanens genomförande. I resterande delar av planområdet används inte fastighetsindelningsbestämmelser då det ger möjlighet till flexibilitet kring bl.a. bildande av eventuella rättigheter och gemensamhetsanläggningar för t.ex. väg och bryggor. Fastighetsindelningen, och markreservat för gemensamhetsanläggningar mm, framgår av plankartan.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark planlagd för bostäder och småbåthamn. Göteborg energi ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för transformatorstation.

Drift och förvaltning

Drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B" (bostäder) och anläggningar inom områden utlagda som "V1" (Småbåthamn) ansvarar fastighetsägaren för, förutom blivande gemensamhetsanläggning där drift och förvaltning beslutas i lantmäteriförrättning. Avsikten är att kommunen genom Fastighetskontoret kommer ha en andel i gemensamhetsanläggning för kajstråket samt med koppling till allmän plats för att säkra att området inte stängs av för allmänheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Eventuellt kommer en yta om cirka 480 kvm regleras från den kommunala fastigheten Älvsborg 655:316 till Älvsborg 855:125 som ägs av exploatören. Ändamålet är kompletterade kvartersmark avsett för bostäder.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt. Även tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera.

För att säkerställa att allmänheten inte stängs ute från tillgängligheten till vattnet ska den kommunala fastigheten Älvsborg 655:316 ingå i en gemensamhetsanläggning.

Befintliga servitut till förmån för Älvsborg 855:812 avseende väg, parkering samt båtplats avses ersättas med andelar i en eller flera nya gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Det finns ett antal befintliga servitut inom planområdet. Dessa servitut avses upphävas inom planområdet då de anses stå i strid med syftet av den nya detaljplanen. Nedan beskrivs den inverkan på respektive servitut.

Rättighet	Rättighets-beteckning	Härskande fastighet	Tjänande fastighet	Påverkan på servitut
Officialservitut för väg, brygga m.m.	14-VÄS-121.1	Älvsborg 22:2	Älvsborg 855:125	Planbestämmelse om att servitutet ska upphävas inom planområdet. Upphävs genom förrättning.
Officialservitut för väg, brygga m.m.	14-VÄS-121.2	Älvsborg 655:322	Älvsborg 855:125	Planbestämmelse om att servitutet ska upphävas inom planområdet. Upphävs genom förrättning.
Officialservitut för väg, brygga m.m.	14-VÄS-121.3	Älvsborg 655:351, 855:88, 855:414	Älvsborg 855:125	Planbestämmelse om att servitutet ska upphävas inom planområdet. Upphävs genom förrättning.
Officialservitut för väg	1480K-2008F252.1	Älvsborg 855:812	Älvsborg 855:125	Ansökan om att upphäva servitutet, ersätts med andel i GA
Officialservitut för parkering	1480K-2008F252.2	Älvsborg 855:812	Älvsborg 855:125	Servitutet upphävs, ersätts med andel i GA

Officialservitut för båtplats	1480K-2008F252.3	Älvsborg 855:812	Älvsborg 855:125	Servitutet upphävs, ersätts med andel i GA
Officialservitut för väg	1480K-V-85/1945.1	Älvsborg 855:288	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med allmän plats
Officialservitut för väg	1480K-V-109/1946.1	Älvsborg 855:265	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med allmän plats
Officialservitut för väg	1480K-V-82/1945.1	Älvsborg 855:254	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med allmän plats
Officialservitut för väg	1480K-V-83/1945.1	Älvsborg 855:255	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med allmän plats

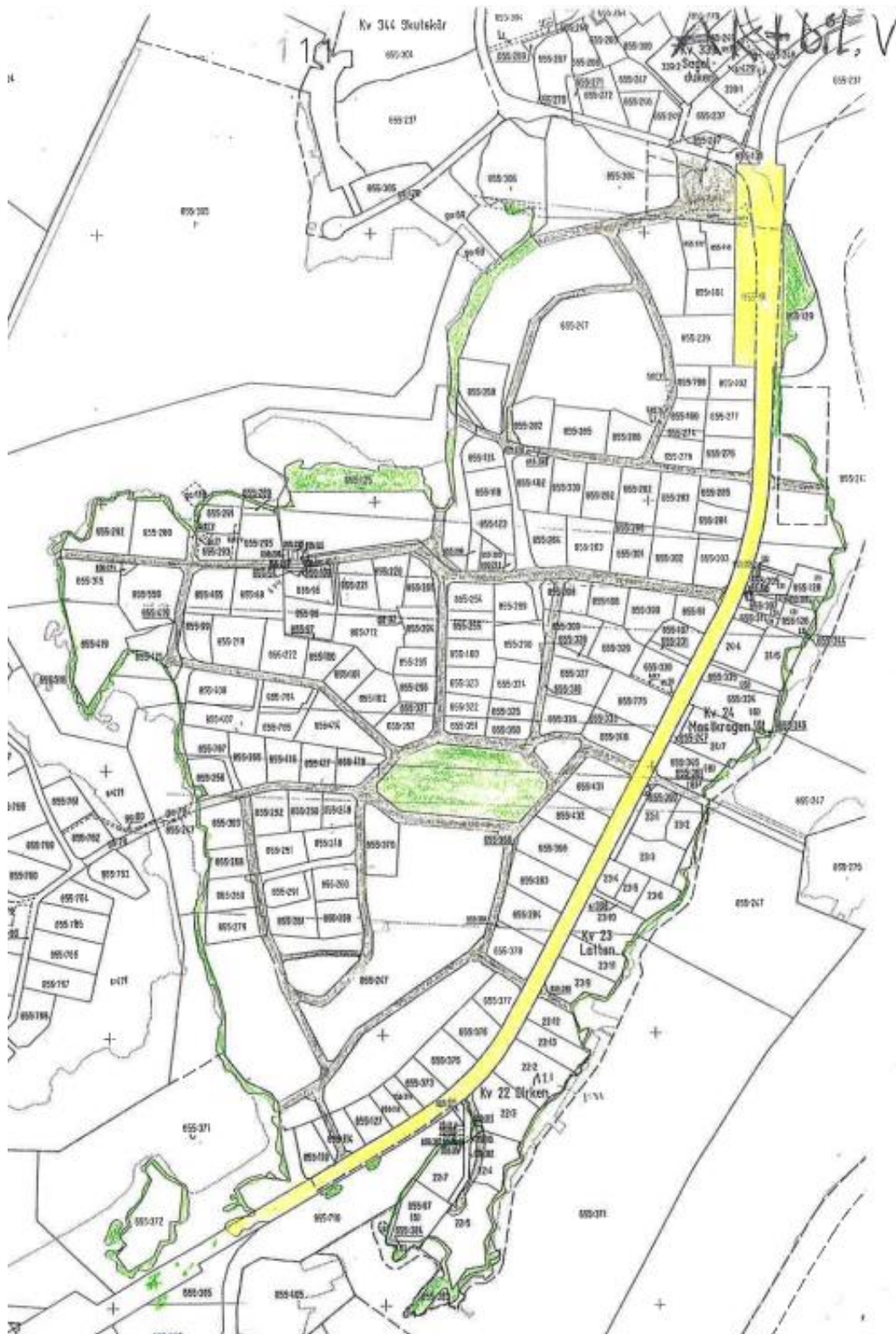
Fastighetsrättslig prövning av fastighetindelningsbestämmelser

Älvsborg 855:125 blir planlagd för kvartersmark: **B** bostäder, **E₁** transformatorstation och **V₁** småbåtshamn. Det finns inget planmässigt hinder mot avstyckning till flera nya fastigheter inom planområdet. Nedan omnämns det dock som en fastighet.

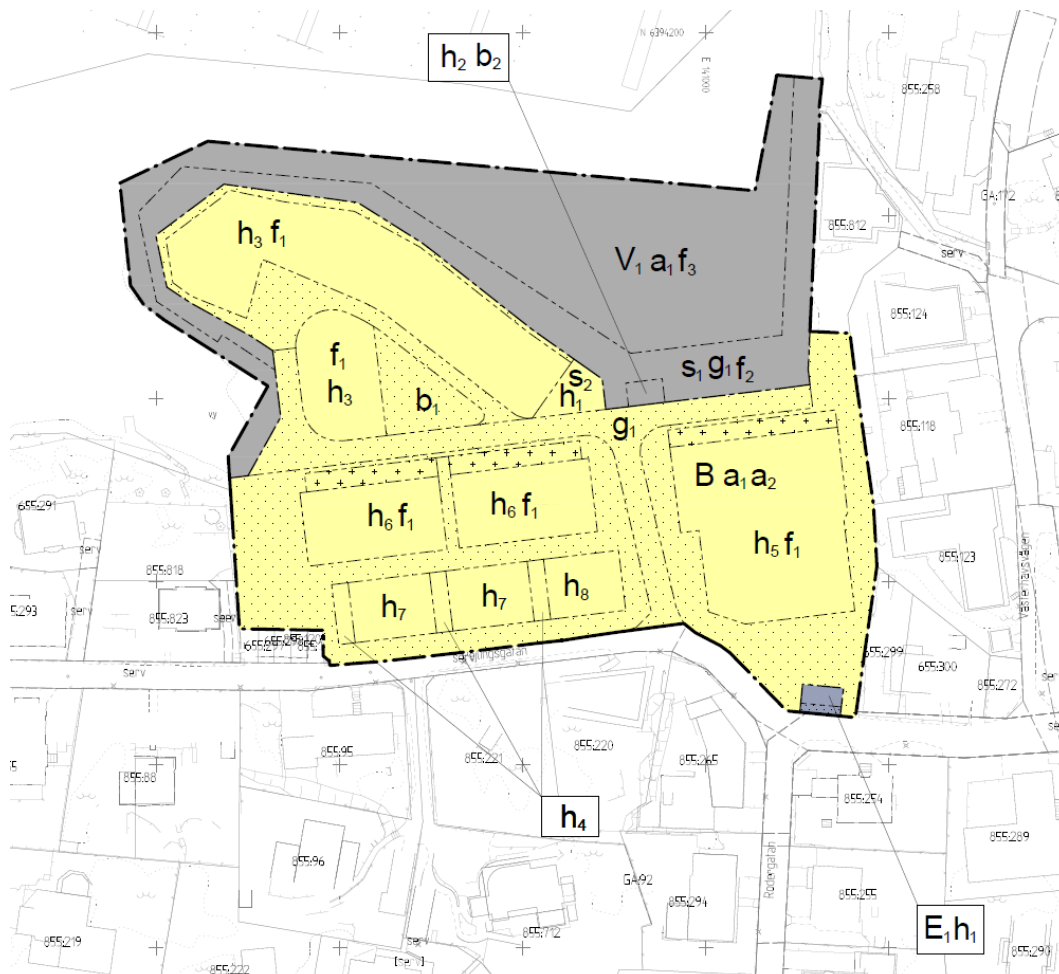
Älvsborg 855:125 är belastad av servitut för väg, brygga mm (14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2, 14-VÄS-121.3). Servituten belastar även ett flertal andra fastigheter förutom Älvsborg 855:125. Förmånsfastigheter är Älvsborg 22:2, 655:322, 655:351, 855:88 och 855:414, nedan tillsammans benämnda som förmånsfastigheterna. Servituten fastighetsbestämdes år 2001 i akt 1480K-2001F176.



Figur 21 Utklipp från bilaga V från akt 1480K-2001F176 gällande fastighetsbestämning av servitut. Brun färg avser väg och grön färg avser anläggandet av brygga mm, för mer detaljerad beskrivning se akt förrättningsakt 1480K-2001F176. Prickad linje markerar ungefärlig nuvarande strandlinje.



Figur 22 Utklipp av bilaga V från akt 1480K-2001F176 utvisande servitutens fulla utbredning, markerade med grönt, gult och brunt. Prickad linje markerar ungefärlig nuvarande strandlinje.



Figur 23 Urklipp från plankartan.

För att säkerställa planens genomförande är det nödvändigt att servituten ändras i sin utbredning så de inte längre belastar Älvsborg 855:125 då de kan utgöra ett hinder mot Älvsborg 855:125s användning i enlighet med detaljplan.

Ändring av servituten sker genom en lantmäteriförrättning på initiativ av Älvsborg 855:125 eller de härskande fastigheterna. Ändringen kan ske med eller utan en överenskommelse emellan parterna. För att säkerställa möjligheten till upphävande utan överenskommelse införs en fastighetsindelningsbestämmelse **a1**- Servitut avseende rätt till väg, brygga mm, akt nummer 14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2 och 14-VÄS-121.3, ska upphävas inom planområdet.

Genom ändring av servituten kan marken användas mer ändamålsenligt och värdehöjningen för möjligheten att bilda en lämplig bostadsfastighet med småbåtshamn bedöms klart överstiga värdeminskningen för de fastigheter som får sitt servitut ändrat.

Värdehöjningen för Älvsborg 855:125 är betydande då det skapas möjlighet för nya byggrätter samt möjlighet att utveckla småbåtshamnen. Värdeminskningen för förmånsfastigheterna, jämfört med värdehöjningen av Älvsborg 855:125, är förhållandevis obetydlig och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för förmånsfastigheterna då införlivandet av fastighetsindelningsbestämmelsen **a1** inte påverkar förmånsfastigheternas möjlighet till utnyttjande av kvarvarande servitut som

belastar andra fastigheter och servituten idag inte utnyttjas inom planområdet. En stor del av den kustlinje som bryggservituten beslutades gälla vid inom Älvsborg 855:125 är idag torrlagd, vilket innebär att det är enbart på en mindre del av fastigheten som servituten faktiskt skulle kunna utnyttjas. Ändring av servituten är förenlig med 5 kap 4§ första stycket fastighetsbildningslagen. Genom en ändring av servituten kan Älvsborg 855:125 användas som detaljplanen föreskriver och fastigheten blir varaktigt lämpad för bostadsfastighet och småbåtshamn. Älvsborg 855:125 uppfyller därigenom lämplighetsvillkoren i 3 kap 1§ fastighetsbildningslagen.

Förmånsfastigheterna utnyttjar inte sina servitut inom planområdet. Om servituten har utnyttjats och i så fall var kan utredas i en lantmäteriförrättning. Ingreppet i egendomsskyddet som den fastighetsindelandsbestämmelse **a₁** utgör görs för att säkra planens genomförbarhet och möjliggöra syftet att bygga bostadshus och utveckla småbåtshamn inom planområdet. Att inte besluta om fastighetsindelandsbestämmelsen **a₁** och låta servituten ligga kvar skulle kunna innebära ett hinder för genomförandet av detaljplanen om servituten skulle komma att utnyttjas inom planområdet. Den skada som förmånsfastigheterna skulle kunna få av att servituten ändras till att inte gälla inom planområdet bedöms som ringa då servituten hittills inte utnyttjats inom planområdet, det enbart är på en mindre del av Älvsborg 855:125 som servitutet i praktiken skulle kunna utövas på grund av torrläggning och servitutets möjliga utövningsområde inte påverkas på övriga belastade fastigheter.

Eftersom införandet av fastighetsindelandsbestämmelse **a₁** leder till bättre möjligheter att bidra till det allmänna intresset att fler bostäder byggs i Göteborg, samtidigt som skadan det innebär för enskilda fastighetsägare bedöms som ringa är ingreppet i egendomsskyddet rimligt i förhållande till nyttan det medför. Införandet av fastighetsindelandsbestämmelsen **a₁** strider inte mot egendomsskyddet i 2 kap 15§ regeringsformen. Plan- och bygglagens krav är uppfyllda enligt PBL 2010:900. Någon betydande olägenhet bedöms inte uppstå för enskilda.

Utfart

Älvsborg 855:125 har idag rätt att ta väg över Älvsborg 655:316 till allmän väg enligt servitut 14-VÄS-121. I det fall det styckas fastigheter från Älvsborg 855:125 måste deras rätt till utfart säkras vid fastighetsbildningen.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag finns inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet, vilket i detta fall innebär eventuella anpassningsåtgärder på Pejlingsgatan som krävs för genomförandet av detaljplanen. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvarterersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Överenskommelse om gemensamhetsanläggning samt eventuell fastighetsreglering kommer tecknas parallellt med ovan nämnda exploateringsavtal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Om planens genomförande innebär utbyggnad av anläggningar i vattenområde planlagt för småbåtshamn kommer anmälan alternativt tillstånd för vattenverksamhet att krävas. Ansvaret för att anmäla eller ansöka om tillstånd åligger exploatören/fastighetsägaren.

Tidplan

Samråd: Januari till Mars 2023

Granskning: Tredje kvartalet 2024

Antagande: Andra kvartalet 2025

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

Förväntad byggstart: 2026

Färdigställande: 2028

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Dagvatten från planområdet ska renas enligt kommunens krav innan det avleds till havet.

Dagvatten från parkeringsytor med mer än 5 platser ska behandlas med oljeavskiljare.

Byggnader ska utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall och med en marginal på 0,5 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid högvatten.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

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. Förvaltningen 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 bebyggelsemönster 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, bedöms tillgodose en skälig havsutsikt inte innebära en betydande olägenhet för omgivande fastigheter och uppvägas av intresset att bygga bostäder i området. Att påverkan på stadsbild och omgivande fastigheter bedöms vara acceptabel och inte innebära en betydande olägenhet motiveras genom att detta idag är en fastighet som är bebyggd för småindustriändamål, att tillkommande bebyggelse i detaljplanens östra del håller sig inom befintlig varvsbyggnads volym och att byggnadshöjder och utblickar har anpassats efter omgivande fastigheter och byggnader, för att begränsa utsiktsbortfall och säkerställa att insynsproblem inte uppkommer.

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.



Figur 24. Vybild över planområdet idag (t v) och med tillkommande bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen (t h).

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Ingår i detaljplanens syfte att tillföra bostäder till området	Omfattar större delen av marken inom planområdet
E ₁	Transformatorstation	Detaljplanen innebär att befintlig transformatorstation inom planområdet behöver ett nytt läge.	Sydöstra delen av planområdet.
V ₁	Småbåtshamn	Ingår i detaljplanens syfte att skapa förutsättningar för	Omfattar större delen av befintligt vattenområde inom planområdet

		småbåtshamn inom området	
--	--	--------------------------	--

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Prickad mark	Marken får inte föras med byggnad	Att reglera utbredningen av tillkommande byggrätter med hänsyn till ändamålsenlig placering av byggnader avseende stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Utspritt över planområdet.
Korsmark	Marken får endast föras med komplementbyggnad	Att reglera utbredningen av tillkommande byggrätter med hänsyn till ändamålsenlig placering av byggnader avseende stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Utspritt över planområdet.
s ₁	Kajpromenad och teknisk anläggning för dagvattenhantering	Att specificera markens användning som kajpromenad, för att möjliggöra åtkomst till strandkanten för gående, samt att denna kajpromenad även ska innefatta en anläggning för rening av dagvattnet för att uppnå MKN Vatten, enligt dagvatten- och skyfallsutredningen.	Inom användningsområdet småbåtshamn.
s ₂	Teknisk anläggning	Inom kvartersmarken behövs en teknisk anläggning för att pumpa spillvattnet från planområdet upp till nivå i de kommunala spillvattenledningarna i Pejlingsgatan.	Inom användningsområdet bostad.
a ₁	Servitut avseende rätt till väg och	Detaljplanens genomförande	Inom hela planområdet – inom

	båtplats, aktnummer 14- VÄS-121.1, 14- VÄS-121.2 och 14- VÄS-121.3, ska upphävas (Begränsas av användningsgräns)	förutsätter att detta servitut upphävs inom planområdet.	användningsområdet bostad respektive småbåtshamn.
h ₁	Högsta nockhöjd är 3 meter	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller för teknisk anläggning (s2) inom användningsområdet bostad och för transformatorstatione n (E1) i planområdets sydöstra del.
h ₂	Högsta nockhöjd är 6,4 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller för komplementbyggnad inom användningsområdet småbåtshamn.
h ₃	Högsta nockhöjd är 7,1 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.
h ₄	Högsta nockhöjd är 8,5 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.
h ₅	Högsta nockhöjd är 9,5 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.
h ₆	Högsta nockhöjd är 10,0 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.

		stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	
h ₇	Högsta nockhöjd är 11,1 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.
h ₈	Högsta nockhöjd är 12,0 meter över angivet nollplan	Att reglera höjden av tillkommande byggrätter med hänsyn till stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad.
g ₁	Gångstråk och kajpromenad	Att specificera markens användning som gångstråk och kajpromenad samt bildandet av gemensamhetsanläggning, för att möjliggöra åtkomst till strandkanten för gående.	Inom användningsområdet bostad.
f ₁	Endast radhus, parhus och kedjehus	Att specificera typ av bostadshus med hänsyn till stadsbild och omgivande områdes karaktär.	Gäller samtliga byggrätter för bostadshus inom användningsområdet bostad.
f ₂	Kajpromenad ska utformas så att den inte inbjuder till bad	Utredning av markmiljö har visat att föroreningar i bottensedimenten gör att det inte är lämpligt att bada i havsviken.	Gäller kajpromenaden inom användningsområdet småbåtshamn.
f ₃	Egenskapsområdet ska ha karaktär av öppet vatten med inslag av bryggor och andra anläggningar för angöring av båtar	Ingår i detaljplanens syfte att skapa förutsättningar för småbåtshamn inom området.	Gäller för del av användningsområdet för småbåtshamn.

b ₁	Anläggning för dagvattenhantering ska anordnas	Ytan behövs för rening av dagvattnet för att uppnå MKN Vatten, enligt dagvatten- och skyfallsutredningen.	Gäller för en yta som ej får bebyggas med byggnad centralt i planområdet.
b ₂	Lägst nivå för färdigt golv är +3,0 meter	För att säkerställa att TTÖP om översvämningsrisker uppfylls.	Gäller för komplementbyggnaden inom användningsområdet småbåtshamn.
a ₂	Startbesked får inte ges för bostad förrän marken är sanerad till nivå för känslig markanvändning (begränsas av användningsgräns)	Utredning av markmiljö har visat att föroreningar i marken behöver saneras för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.	Gäller för användningsområdet bostad.
Egenskapsbestämmelser	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot luddämpad sida om ekvivalent	Krävs för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.	Gäller för all kvartersmark.

	ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.		
Egenskapsbestämmelse	Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.	Krävs för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.	Gäller för all kvartersmark.
Egenskapsbestämmelse	Lägsta nivå för färdigt golv för bostadshus är +3,4 meter.	För att säkerställa att TTÖP om översvämningsrisker uppfylls.	Gäller för all kvartersmark.
Egenskapsbestämmelse	Lösa block samt lösa skiviga bergfragment ska skrotas eller säkras.	För att säkerställa att marken är lämplig att bebygga enligt planförslaget.	Gäller för all kvartersmark.
Egenskapsbestämmelse	Erosionsskydd ska anordnas vid utlopp för dagvatten till recipient.	För att motverka att utloppet av dagvatten påverkar bottensedimenten i havsviken.	Gäller för all kvartersmark.

Nollalternativet

Nollalternativet för området innebär troligen en fortsatt inriktning mot verksamhet av något slag och parkering på platsen. Området kommer endast att vara bebyggt med byggnader i dagens omfattning vad gäller volym och placering. Området kommer fortsatt att vara en privatägd fastighet där allmänheten inte garanteras tillgänglighet till strandkanten.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Detaljplanens sociala 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 ett gångstråk och 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 egnahem i havsnära läge.

Hälsa och säkerhet

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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4

kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen påverkas negativt och inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet.

Detaljplanen anger användningen bostadsområde och småbåtshamn, vilket delvis strider mot översiktsplanens redovisning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har gjort en bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse där marken sedan tidigare är ianspråktagen.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen, som i markanvändningskartan pekar ut området som verksamhetsområde, mindre hamn. Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen anger användningen bostadsområde och småbåtshamn, vilket delvis strider mot översiktsplanens redovisning. I detaljplanearbetet har det bedömts vara motiverat att avvika från översiktsplanens markanvändningskarta, eftersom översiktsplanens intentioner om att värna småbåtshamnar möjliggörs genom användningsbestämmelsen ”Småbåtshamn” i plankartan, vid sidan om tillkommande byggrätter för bostadsändamål. Genomförda utredningar avseende markmiljö och dagvatten visar på att det är möjligt att genom sanering göra planområdet lämpligt för bostadsändamål och att hantera dagvatten på ett

sådant sätt att MKN Vatten uppfylls samt att sanera marken på ett sådant sätt att den är lämplig för bostadsändamål.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen ansåg då att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Följderna av planens genomförande ska alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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 negativ 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 och en småbåtshamn, 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 delar av planområdet har påtagliga naturvärden. Detaljplanen innebär att naturvärden på land 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 områdets 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.



Figur 25. Vybild över planområdet, sedd från nordväst, med tillkommande bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen.

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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från eventuell försäljning av mark och eventuellt utgifter för åtgärder på allmän plats inom detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får kostnader för drifts- och förvaltningsåtgärder motsvarande sin andel i kommande gemensamhetsanläggning för allmänt tillgängligt stråk längs vattnet. Andelstalen bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några ökade kostnader för driften av Pejlingsgatan då inga större åtgärder avses genomföras samt att den redan idag driftas av Stadsmiljönämnden.

Stadsmiljönämnden får inga ökade kostnader som följd av planens genomförande.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Exploatören får utgifter och kostnader för exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande, eventuellt köp av kommunägd mark, projektering, rivning av befintliga byggnader, byggnation och förrättningskostnader.

Avvikelser från översiktsplanen

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet.

Detaljplanen anger användningen bostadsområde och småbåtshamn, vilket delvis strider mot översiktsplanens redovisning. I detaljplanearbetet har det bedömts vara motiverat att avvika från översiktsplanens markanvändningskarta, eftersom översiktsplanens intentioner om att värna småbåtshamnar möjliggörs genom användningsbestämmelsen ”Småbåtshamn” i plankartan, vid sidan om tillkommande byggrätter för bostadsändamål.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna C Kaplan

Anders Dahlgren

GRANSKNINGSHANDLING

Planchef

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Karl Falck

Distriktschef

Projektledare

ARBETSMATERIAL