

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-21

SBN 2024-11-19

Diarienummer SBF-2023-00105

(LIS diarienummer 0921/21)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

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

Granskning av detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg.

Sammanfattning

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.

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.

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.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är i balans. Eventuella kostnader för allmän plats bekostas till fullo av exploatören. Eventuellt kommer en mindre del kommunal mark att säljas till exploatören, vilket kan generera en inkomst.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts i samband med plansamrådet.

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

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

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

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

Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

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

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

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

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

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

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

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

Övriga delmål

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

Naturmiljö

Planen innehåller idag ingen naturmiljö av högre värde. Genomförda inventeringar visar på att mindre delar av planområdet har påtagliga naturvärden. Detaljplanen innebär att

dess naturvärden försvinner. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. Planens påverkan bedöms därmed som ringa.

Kulturmiljö

Planens påverkan bedöms som ringa. Planområdet innehåller idag inga kulturhistoriska värden. Viss påverkan sker på upplevelsen av kusten, denna är dock lokal och bedöms ej som negativ utan är anpassad till omgivande 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.

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

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

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

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 befintlig stadsdel bland annat innehåller småbåtshamnar och 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.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
7. Vyer av planförslaget

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg. Granskning för detaljplanen avses genomföras under december 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

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.

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.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att tillkommande bebyggelse placeras på ett sådant sätt att den kompletterar omgivande bebyggelse, främjar en utveckling av småbåtshamnen och skapar en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk.

Gällande Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Förslaget 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.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

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

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2022-12-13 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv. Samrådstiden var 2023-01-18 – 2023-02-28. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt

varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2023-02-07 med cirka 30 deltagare.

I inkomna samrådsyttranden ifrågasattes motiven till avvikelse från översiktsplanen. Andra frågor som lyftes i samrådyttrandena som fortsatt planarbete behöver behandla gällde bland annat stadsbild, påverkan på omgivande grannar, hantering av dagvatten och skyfall samt geoteknik.

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.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-10-21.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt med utgångspunkt i fördjupade utredningar av markmiljö, dagvatten och skyfall. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Att planförslaget arbetats om genom att bebyggelsens omfattning och byggnadshöjder minskats, för att vara bättre anpassad till omgivande bebyggelse och stadsbild. Konsekvenserna avseende stadsbild och förhållande till omgivande bebyggelse illustreras i "Vyer av planförslaget", som är en bilaga till planhandlingarna.
- Att detaljplanens syfte ändrats genom att funktionen småbåtshamn lagts till, för att bättre stämma överens med översiktsplanens intentioner.
- Att utredningar av markmiljö samt dagvatten och skyfall har fördjupats och arbetats in i planförslaget.

Ärendets handläggning

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

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

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den avviker från översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2016-04-26	att ge positivt planbesked för detaljplan för flerbostadshus på Älvsborg 855:125 inom stadsdelen Älvsborg.
BN 2020-12-15	att godkänna startplan för år 2021 där detaljplanen ingår som bostäder vid Långedrag's båtvarv.
BN 2022-12-13	att genomföra samråd om detaljplanen.
SBN 2023-06-20	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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-10-10 av Hanna Cedergren Kaplan, planchef sydväst. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplanen men dock inte av principerna i stadens budget, då planförslaget inte medger nybyggnation av flerbostadshus. Förvaltningen bedömer att föreslagen småhusbebyggelse är i linje med översiktsplanens inriktning avseende trädgårdsstadens struktur.

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

Planen bedöms generera ett behov av 13–19 skolplatser och 10–12 förskoleplatser. 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. Inför samråd stämde vald lösning av med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, som för det att ny organisation för stadsutveckling skapades 2023 ansvarade för dessa frågor.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet är att motiven till avvikelse från översiktsplanen ifrågasattes samt synpunkter på förslaget avseende stadsbild, påverkan på omgivande grannar, hantering av dagvatten och skyfall samt geoteknik. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar avseende bebyggelsens höjd och placering, omarbetning av detaljplanens syfte samt förtydliganden om hantering av markmiljö, dagvatten och skyfall.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan