

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-25

SBN 2023-10-24

Diarienummer SBF-2023-01375

Handläggare

Martin Norvenius

Telefon: 031-368 1762

E-post: martin.norvenius @stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för verksamhetslokal vid Nordreviksvägen (Lindås 1:9) inom stadsdelen Askim samt beslut om uppdrag, samråd och granskning

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för verksamhetslokal vid Nordreviksvägen (Lindås 1:9) inom stadsdelen Askim
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2023 och bedöms ta ett år.
3. Sökanden medges möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.
4. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamhetslokal vid Nordreviksvägen (Lindås 1:9) inom stadsdelen Askim med utökat förfarande.
5. Genomföra samråd om detaljplan för verksamhetslokal vid Nordreviksvägen (Lindås 1:9) inom stadsdelen Askim.
6. Låta granska detaljplan för verksamhetslokal vid Nordreviksvägen (Lindås 1:9) inom stadsdelen Askim.

Sammanfattning

Ärendet gäller en begäran om planbesked för en teknisk byggnad för Kretslopp och Vattens verksamhet. Området ligger i Lindås, vid Nordrevik invid Göteborgs kommuns gräns mot Kungsbacka i anslutning till en mindre småbåtshamn och en badplats.

Förfrågan innebär en nybyggnad av en verksamhetslokal om ca 180 m² för teknisk utrustning som är nödvändig för utveckling av Kretslopp och Vattens verksamhet i området och för stadens infrastruktur som helhet. Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Kretslopp och Vatten bedömer att det inte är möjligt att hitta en annan lokalisering för verksamheten än den nu aktuella.

Avvägningen mellan miljö-och naturintressen på platsen (bland annat strandskydd och naturreservatsbestämmelser) gentemot de samhällsviktiga allmänna intressen som förslaget skall tillgodose bedöms inte kunna avvägas i det tidiga skede som förprövningen utgör, utan måste prövas i en planprocess. Förvaltningen bedömer dock preliminärt att särskilda skäl bör kunna motiveras vid eventuella dispenser eller upphävande från bestämmelserna enligt miljöbalken vid en prövning i detaljplan. Förvaltningen bedömer att det inte är framkomligt att pröva lokaliseringen direkt i ett bygglov med dispenser enligt miljöbalken.

Förvaltningen bedömer att det kan vara möjligt att inordna en verksamhetslokal på platsen utan någon större påverkan på platsens sociala kvaliteter. Upplevelsen av naturmiljön i kustlandskapet ändras inte på något avgörande sätt, förutsatt att en byggnad utformas och placeras på ett lämpligt sätt som inte försämrar landskapsbilden eller inverkar negativt på allmänhetens tillgång och användning av platsen vid Nordrevik. Lämpliga kompensationsåtgärder kan behöva utföras vid behov.

Förslaget bör därför prövas genom upprättande av en detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Ett planavtal kommer att tecknas inom Göteborgs stad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Området omfattas av strandskydd och ligger inom ett naturreservat. Det finns naturvärden på platsen som kan ha ekologisk betydelse. Preliminärt bedömer förvaltningen att naturvärden på platsen i viss mån kan påverkas negativt av förslaget.

Avvägningen mellan naturvärden och andra samhällsviktiga allmänna intressen som förslaget skall tillgodose bedöms dock inte kunna avvägas i det tidiga skede som förprövningen utgör, utan måste prövas i planprocessen.

Bedömning ur social dimension

Området utgör idag allmän plats. I anslutning till det aktuella området finns en allmän badplats och en småbåtshamn. Platsen har höga värden vad gäller upplevelsen av kustlandskapet och för allmänhetens tillträde till detsamma.

Avvägningen mellan dessa kvaliteter och de samhällsviktiga allmänna intressen som förslaget skall tillgodose bedöms dock inte kunna avvägas i det tidiga skede som förprövningen utgör, utan måste prövas i planprocessen. Förvaltningen bedömer dock preliminärt att det kan vara möjligt att inordna en teknisk byggnad på platsen utan någon större påverkan på platsens sociala kvaliteter eller upplevelsen av kustlandskapet, förutsatt att byggnaden utformas och placeras på ett lämpligt sätt och lämpliga åtgärder görs för att tillgodose och förbättra allmänhetens tillgång till stranden.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked för lokaler för Kretslopp och Vattens verksamhet. Området ligger i Lindås, vid Nordrevik invid Göteborgs kommuns gräns mot Kungsbacka.

Förfrågan innebär en nybyggnad av en verksamhetslokal om ca 180 m² för teknisk utrustning som är nödvändig för utveckling av Kretslopp och Vattens verksamhet i området och för staden som helhet.

Kretslopp och Vatten har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Sökanden har också begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger värdefulla natur- och friluftsområden. Den fördjupade översiktsplanen för södra Askim (antagen av KF 2011) anger att badplatsen vid Nordreviken bör göras mer tillgänglig för allmänheten. Platsen ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Gällande detaljplan är stadsplan för Södra Lindås, upprättad 1969, akt 1480K-II-3412, anger allmän plats/park. Marken omfattas av naturreservat för Stora Amundö och Bildals skärgård samt av strandskyddsförordnande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förfrågan innebär en nybyggnad av en verksamhetslokal om ca 180 m² som är nödvändig för utveckling av Kretslopp och Vattens verksamhet i området och för stadens infrastruktur som helhet. Förstärkningen av VA-nätet som Kretslopp och Vatten utvecklar har ett mycket stort allmänintresse och har en mycket hög prioritet för Göteborgs Stad. Kretslopp och Vatten har gemensamt med stadsbyggnadsförvaltningen undersökt olika alternativ till placering av verksamhetsbyggnaden i den sydligaste delen av Göteborgs kommun. Givna de tekniska och planmässiga förutsättningar som finns inom närområdet bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att den nu aktuella platsen är den mest lämpliga för verksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Exploateringsförvaltningen som förvaltar marken har gett sitt medgivande till att pröva förslaget i detaljplan.

Platsen på fastigheten Lindås 1:9 som är aktuell för lokaliseringen utgör idag allmän plats/park samt omfattas av naturreservatsbestämmelser och strandskydd. Marken används delvis som parkeringsplats för motorcyklar, men det finns också låg naturlig busk- och gräsvegetation. Det finns naturvärden på platsen som kan ha en viss ekologisk betydelse. Preliminärt bedömer därför förvaltningen att naturvärden på platsen i viss mån kan påverkas negativt av förslaget om byggnad och andra anläggningar placeras på ej redan hårdgjord mark.

En etablering av en verksamhetsbyggnad på platsen förutsätter en viss förändring av marknivåer i anslutning till byggnaden för att anläggningen skall få en lämplig höjdsättning i förhållande till framtida högvattennivåer och till den tillåtna lägsta nivån för samhällsviktiga anläggningar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt

att åstadkomma en måttlig förändring av marknivåerna som är lämplig på platsen och som inte försämrar allmänhetens tillgång till stranden.

Avvägningen mellan miljö- och naturintressen enligt ovan måste prövas i planprocessen gentemot de samhällsviktiga allmänna intressen som förslaget skall tillgodose. Det bedöms preliminärt kunna finnas särskilda skäl för lokaliseringen i förhållande till naturreservatsbestämmelserna och till strandskyddsbestämmelserna som utreds i samband med prövningen i detaljplan. I samband med detaljplanearbetet bör en undersökning om betydande miljöpåverkan göras. Eventuella kompensationsåtgärder kan komma att bli nödvändiga.

Det kan vara möjligt att lokalisera och inordna en teknisk byggnad på platsen utan någon större påverkan på platsens naturkvaliteter, sociala kvaliteter eller upplevelsen av naturmiljön i kustlandskapet, förutsatt att en byggnad utformas och placeras på ett lämpligt sätt som inte försämrar landskapsbilden eller inverkar negativt på allmänhetens tillgång och användning av platsen vid Nordrevik påtagligt. En byggnad bör göras låg och ges en utformning som anpassar sig till landskapsbilden och till den närmsta omgivningen.

En byggnad kommer att påverka parkeringsytan för badplatsen vid Nordrevik. Det är nödvändigt att ta hänsyn till tillgängligheten till den kommunala badplatsen och allmänhetens tillgänglighet till densamma. Ett planarbete kan eventuellt bidra till en bättre tillgänglighet till strandlinjen och naturbadet vid Nordrevik vad gäller angöring och parkering. En verksamhetslokal på platsen kan påverka omgivande allmän plats vad gäller markens disponering och utformning. Avgränsningen av en ny detaljplan måste göras med detta i åtanke.

Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av *Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys*, dnr 0120/16.

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör bedrivas med utökar förfarande utifrån att området utgör allmän plats som omfattas av naturreservats- och strandskyddsområde samt att platsen har stor betydelse för friluftslivet. Planarbetet bedöms vara litet, men relativt komplext med tanke på att det berör flera av stadens förvaltningars verksamhet och bevakningsområden.

Medgivande för begäran om yttrande från länsstyrelsen

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Förvaltningen bedömer att länsstyrelsens yttrande kan antas främja planläggningen genom klargörande vad gäller eventuella tillstånd enligt miljöbalken.

Bedömning om utredningsunderlag

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknik bergteknik och markmiljö
- Trafik, parkering och mobilitet
- Dagvatten och översvämningsskydd

- Bullerutredning
- Särskilda skäl för dispens/upphävande av strandskydd och naturreservatsbestämmelser

Bedömningen är preliminär. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för planen. Vem som har tagit fram underlaget (namn, företag) skall framgå.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt inom staden har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats.

Sammanvägning av måluppfyllelse visar att ett planarbete för förslaget har mycket hög prioritet för Göteborgs stad. Ett planarbete bör därför påbörjas redan under 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan