



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-26

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-00105

(LIS diarienummer 0921/21)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

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

Inriktningsbeslut för detaljplan för bostäder vid Långedrag's båtvarv inom stadsdelen Älvsborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

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.

Sammanfattning

Detaljplanen var ute på samråd under januari och februari 2023. I inkomna samrådsyttranden aktualiserades frågan om motiven till att avvika från översiktsplanen. Beslut om planbesked (2016) och uppdrag (i Startplan 2021) för aktuell detaljplan samt arbetet med att ta fram samrådshandlingar för detaljplanen utgick från den tidigare gällande översiktsplanen (KF 2009). Under tiden detaljplanens samrådshandlingar togs fram antogs den nya översiktsplanen (2022-05-19), där markanvändningskarta och rekommendationer för området skiljer sig från tidigare ÖP.

Den gällande översiktsplanen betonar användningen småbåtshamn tydligare än den gamla. I den gällande översiktsplanen är det ett större sammanhängande område i vatten och på land som markeras som mindre hamn, vilket understryker vikten av att se detta som en helhet. Den befintliga småbåtshamnen (GKSS) och planområdet ligger i samma vik, vilket ger motiv för att planeringen ska verka för en god helhetslösning.

Med anledning av inkomna samrådsyttranden har förvaltningen identifierat ett behov av att inför framtagande av granskningshandlingar och fortsatt planarbete tydliggöra detaljplanens ställningstagande till avvikelse från gällande översiktsplan. Förvaltningens bedömning är att det är motiverat att avvika från översiktsplanen avseende markens lämplighet för hamnanknutna verksamheter, men att detaljplanens syfte behöver formuleras om, för att bättre tillgodose översiktsplanens intentioner att värna användningen småbåtshamn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Ärendet

Planbesked och planarbete innebar ställningstagande om ett avsteg från då gällande ÖP (KF 2009). Sedan maj 2023 gäller ny ÖP med en annan formulering av markanvändning för området, även i det fallet innebär planförslaget ett avsteg. Inför framtagande av granskningshandlingar har förvaltningen därför identifierat ett behov av att tydliggöra ställningstagande till avvikelse från gällande översiktsplan, vilket är skäl för inriktningsbeslut i Stadsbyggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Samrådsförslaget

Planområdet är beläget i Långedrag, cirka nio kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Detaljplanen var ute på samråd under januari till februari 2023. Samrådsförslaget innebär att bebyggelse innehållande cirka 36 bostäder, mestadels i radhus i två våningar, möjliggörs. Utöver bostäder innebär planen anläggande av en kajpromenad 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.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa tillkommande byggnaders placering och höjd med utgångspunkt i områdets förutsättningar. Bebyggelsen har anpassats så att den från havssidan ska upplevas som underordnad landskapet. Inifrån området, sett från Pejlingsgatan och omgivande fastigheter, har tillkommande byggnadernas höjd och placering anpassats på ett sådan sätt att utblickar mot havet möjliggörs.

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

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

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.

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.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

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

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 Långedragts båtvarv. |
| BN 2022-12-13 | att genomföra samråd om detaljplanen. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I inkomna samrådsyttranden för detaljplanen aktualiserades frågan om motiven till att avvika från översiktsplanen. Inför framtagande av granskningshandlingar och fortsatt planarbete har förvaltningen identifierat ett behov av att tydliggöra ställningstagande till avvikelse från gällande översiktsplan.

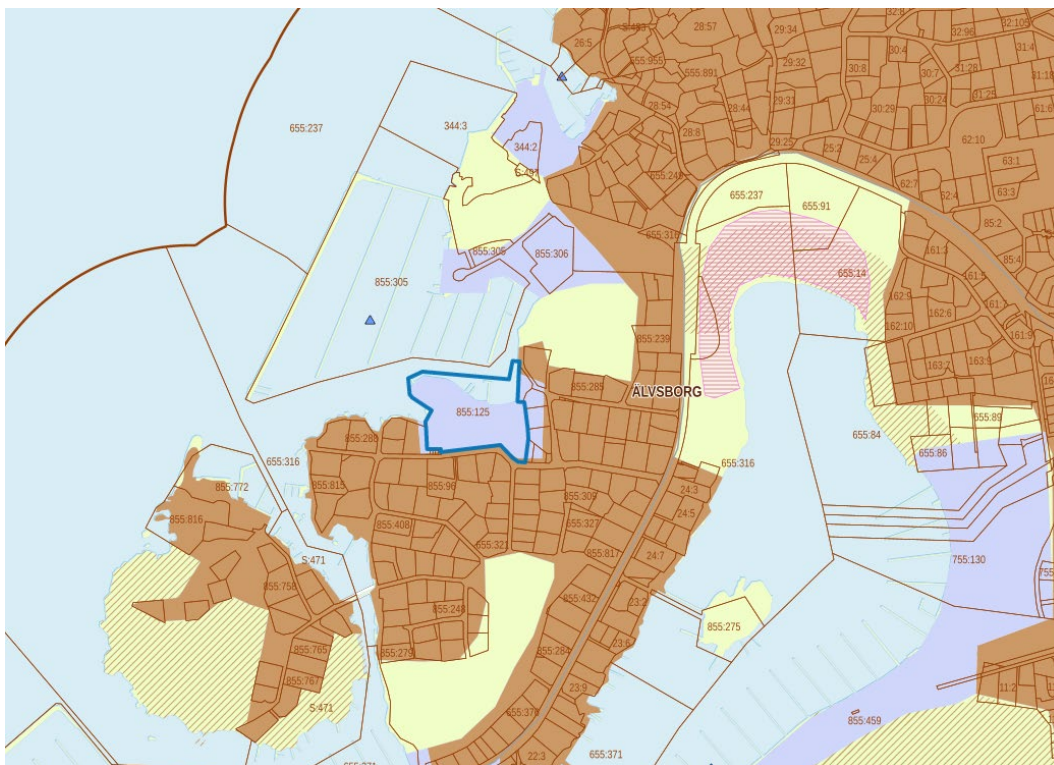
Ett förtydligande föreslås i detta fall även innebära en revidering av planens syfte, varför frågan lyfts till Stadsbyggnadsnämnden för inriktningsbeslut.

ÖP 2009

Vid beslut om planbesked (2016) och uppdrag (i Startplan 2021) för aktuell detaljplan samt i detaljplanens uppstartsskede gjordes en bedömning av lämpligheten att avvika från den då gällande översiktsplanen (KF 2009). Arbetet med att ta fram samrådshandlingar för detaljplanen utgick från ÖP 2009.

I ÖP 2009 ingick landområdet inom detaljplanen som befintligt verksamhetsområde och vattenområdet som småbåtshamn. För verksamhetsområdet fanns rekommendationen ”R6 Verksamhetsområde utanför detaljplan”, som sa att större förändringar inom områdena ska prövas i detaljplan (ÖP 2009, del 2, s. 31). För vattenområdet fanns rekommendationen ”R2v Småbåtshamn/utbyggnad av småbåtshamn” som sa:

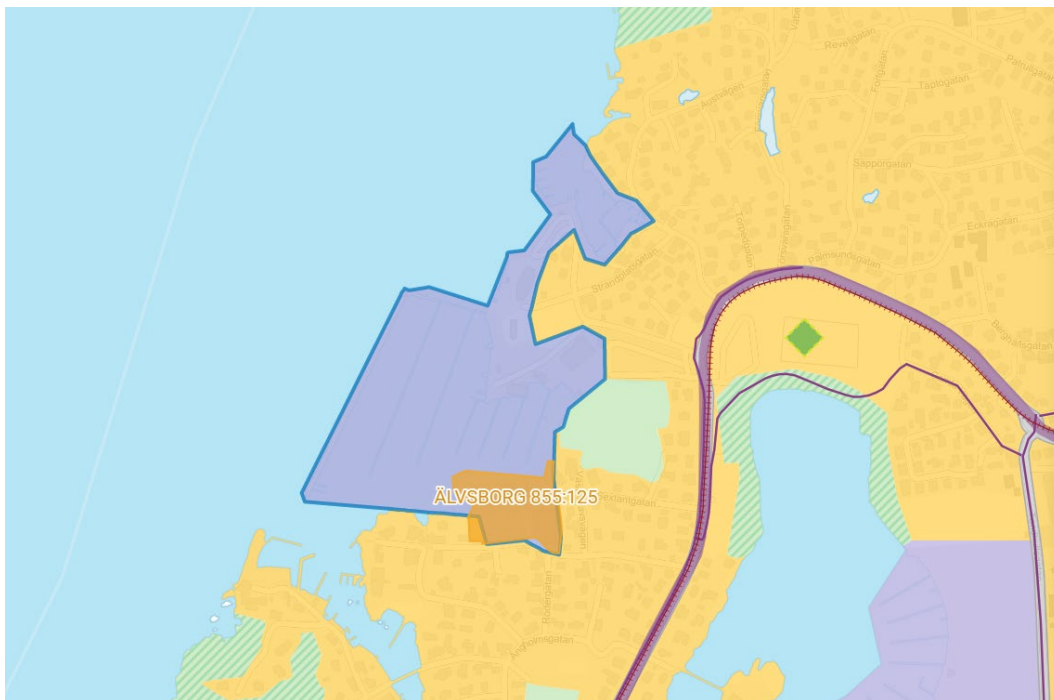
”Utbyggnad av hamnar för småbåtar föreslås i anslutning till befintliga. Särskilda studier av vattenområdets biologi, hydrologi etc. men även förhållandena på land ska genomföras om utbyggnaden berör grundområden och andra värdefulla områden. Tillstånd enligt miljöbalken för vattenverksamhet krävs vid byggande i vatten. Nya hamnanläggningar ska prövas i detaljplan. Bygglovsprövning krävs för småbåtshamnar (ÖP 2009, del 2, s. 34).



Figur 1. Karta visande markanvändningskartan i ÖP 2009, med planområdet (fastigheten Älvsborg 855:125) markerat. Ljuslila färg: Verksamhetsområde. Blå triangel: Småbåtshamn.

Gällande ÖP (KF 2022)

Under tiden detaljplanens samrådshandlingar togs fram antogs den nya översiktsplanen (2022-05-19), där markanvändningskarta och rekommendationer för området skiljer sig från tidigare ÖP.



Figur 2. Karta visande markanvändningskartan i ÖP 2022, med planområdet (fastigheten Älvsborg 855:125) markerat med mörkgul färg. Lila färg: Verksamhetsområde, mindre hamn.

Planområdet ingår nu i användningen ”Verksamheter, mindre hamn”, med följande rekommendation:

”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. Bygglövsprövning krävs för småbåtshamnar och tillstånd enligt miljöbalken för vattenverksamhet krävs vid byggande i vatten.”

Fortsatt planarbete

Den gällande översiktsplanen betonar användningen småbåtshamn tydligare än den gamla. I den gällande översiktsplanens markanvändningskarta (KF 2022) är marken och vattenområdet inom planområdet markerat som ”Verksamhetsområde, mindre hamn” till skillnad från i tidigare översiktsplan (KF 2009), där markanvändningskartan angav ”Verksamhetsområde”. I den gällande översiktsplanen är det ett större sammanhängande område i vatten och på land som markeras som mindre hamn, vilket understryker vikten av att se detta som en helhet. Strax norr om planområdet, i samma vik, ligger en befintlig småbåtshamn (GKSS), vilket ger motiv för att planeringen ska verka för en god helhetslösning. Därtill anger gällande översiktsplan (och tidigare) att småbåtshamnar ska värnas och att utbyggnad i första hand ska ske i anslutning till befintliga samt att det är viktigt att främja ett aktivt båtliv och tillgängligheten till strandkanten. För stadsdelen Långedrag är dessutom den befintliga småbåtshamnen (GKSS) kopplad till områdets identitet, vilket ger ytterligare motiv till att värna och skapa förutsättningar för att utveckla detta slags verksamhet i närområdet.

Bedömningen av lämpligheten att avvika från översiktsplanen i planbeskedet och i samrådshandlingen fokuserade på förutsättningarna att bedriva industriell verksamhet inom planområdet. Det konstaterades i förprüvningsrapport (2016) och planbeskrivning (2022) att fastigheten på grund av sin storlek inte är lämplig för att bedriva industriell verksamhet.

Med anledning av inkomna samrådsyttranden, där motiven till att avvika från gällande översiktsplan har aktualiserats, har förvaltningen identifierat ett behov av att tydliggöra detaljplanens ställningstagande till avvikelse från gällande översiktsplan. Förvaltningens bedömning är att det är motiverat att avvika från översiktsplanen avseende markens lämplighet för hamnanknutna verksamheter, men att detaljplanens syfte behöver formuleras om, för att bättre tillgodose översiktsplanens intentioner att värna användningen småbåtshamn.

I samrådshandlingen formulerades detaljplanens syfte på följande sätt: ”Planens syfte är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus som kompletterar omgivande bebyggelse samt att skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.”

Förvaltningen bedömer att det är motiverat att tillföra bostäder i detta område, om det kan göras på ett sätt som samtidigt värnar befintlig småbåtshamn, ger förutsättningar för ett aktivt båtliv och allmänhetens tillgänglighet till strandkanten. Detaljplanens syfte bör

därför omformuleras på följande vis: ”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.” Om detaljplanens syfte formuleras på detta sätt bedöms det vara motiverat att avvika från översiktsplanens markanvändningskarta, eftersom översiktsplanens intentioner om att värna småbåtshamnar och möjliggöra för dess utveckling blir inarbetade i syftesformuleringen.

I detaljplanens samrådsförslag omfattades vattenområdet inom detaljplanen av användningen småbåtshamn. För att uppfylla detaljplanens omformulerade syfte kan ytterligare åtgärder krävas, vilket i sin tur kan påverka placering, utformning och omfattning av tillkommande bostadshus som i samrådsförslaget bestod av 36 bostäder i småhus. Lämplig användning av marken och utformning av bebyggelse inom planområdet samt förutsättningarna för detaljplanens genomförande studeras i fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan