

Detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

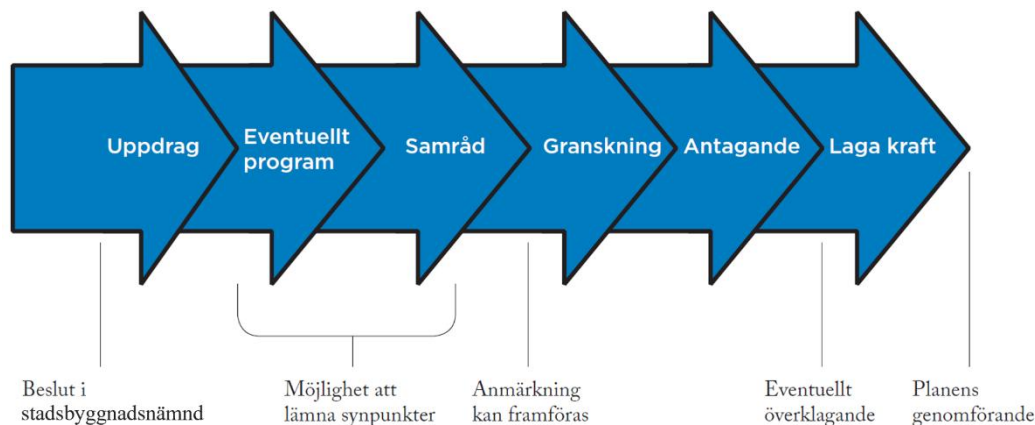


Antagande, april 2026

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

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

ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandling

Datum: Upprättad 2024-12-02, reviderad 2026-04-24

Aktbeteckning: 2 -5655

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 planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

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
- Granskningsutlåtande
- 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)

ANTAGANDEHANDLING

- PM Bergteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2024-05-02, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- PM Geoteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2026-03-17, 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)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Älvsborg 855:125, Norconsult 556405-3964, 2025-09-05, 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

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	17
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Service</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Risk och störningar</i>	22
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	23
<i>Bebyggelse</i>	24
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	26
<i>Service</i>	27
<i>Friytor och naturmiljö</i>	27
<i>Strandskydd</i>	28
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	29
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	35
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
<i>Avtal</i>	42
<i>Dispenser och tillstånd</i>	42
<i>Tidplan</i>	43
<i>Upplysningar</i>	43
<i>Genomförandetid</i>	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
<i>Förändrad och förlorad havsutsikt för omgivande fastigheter</i>	44
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	45
<i>Nollalternativet</i>	52
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	52
<i>Miljökonsekvenser</i>	53
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	56
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	57

Sammanfattning

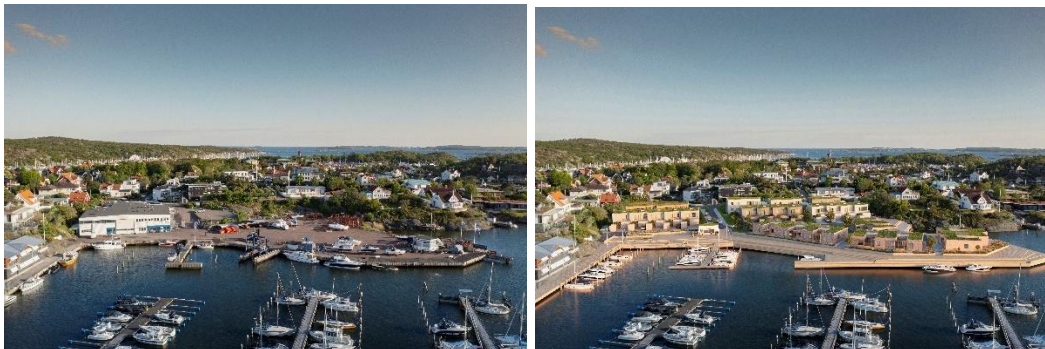
Planens syfte och förutsättningar

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 tillgänglighet till vattnet via gångstråk från stadens vägnät. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.

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 småindustriell varvs- och båtverksamhet samt som uppställningsplats för båtar och parkering av bilar. Planområdet innehåller även bryggor och båtplatser. 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 delvis syftar till att möjliggöra allmänhetens tillgång till vattenområdet. Stråket och kajpromenaden kommer att utformas som en gemensamhetsanläggning där staden, genom sitt fastighetsbestånd, har en andel. I anslutning till kajpromenaden möjliggörs bryggor och förtöjning av båtar, likt dagens nyttjande av vattenområdet.

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. 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 detaljplanen 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

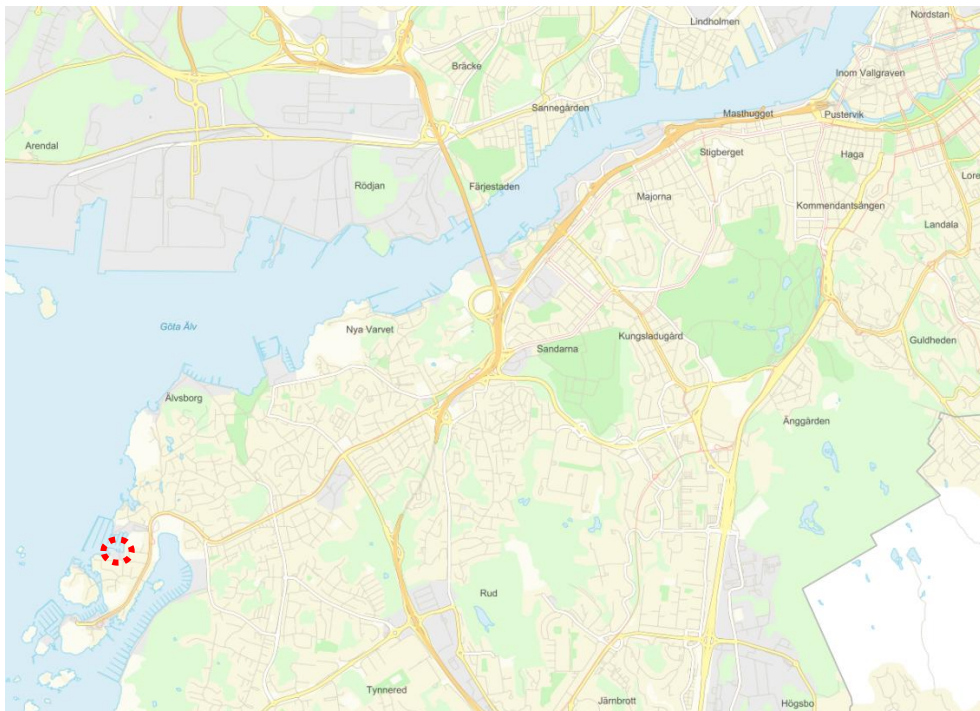
2016-04-26 lämnade byggnadsnämnden positivt planbesked för detaljplan för flerbostadshus på Älvsborg 855:125 inom stadsdelen Älvsborg. Förslaget innehöll då lägenheter i flerbostadshus och stadsradhus. Stadsbyggnadskontoret fick uppdrag att starta en detaljplan för området 2020-12-15, då byggnadsnämnden 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 blev 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 lades 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 markägoförhållanden

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



Figur 2. Planområdets läge i staden (röd markering)



Figur 3. Grundkarta med plangräns.

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

Inom planområdet finns ett flertal servitut gällande väg, brygga, båtplats och parkering. 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.

ANTAGANDEHANDLING

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

Detaljplan

Området är ej detaljplanelagt.

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 blev 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'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. 2024-11-19 beslutade stadsbyggnadsnämnden om att skicka ut detaljplanen på granskning. Granskningen varade 2024-12-11 – 2025-01-28.

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 biotoperna granitoid hållmark samt 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 6 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 6 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 träarterna ask och skogsalm går att finna på platsen. På grund av individens unga ålder bidrar observationen inte till ett höjt naturvårdsvärde. På sikt utan mänsklig inverkan skulle de 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 har även påträffats.

Inga fridlysta växter observerades.



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}.

ANTAGANDEHANDLING

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.

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 inom vattenområdet.

Geoteknik

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.

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.

ANTAGANDEHANDLING

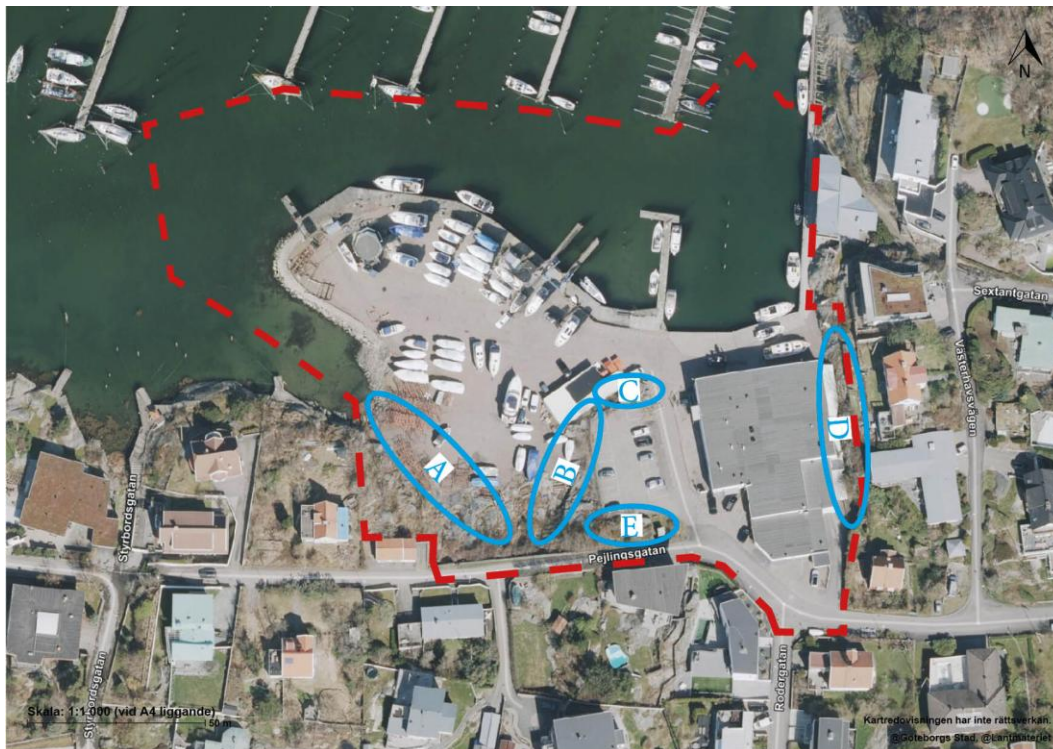
- Löst block vid parkeringen (Slänt E) åtgärdas eventuellt genom bultning, om det inte är så att planerad exploatering kommer att leda till bortschaktning av blocket.

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 på grund av 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.

Inför antagande har den geotekniska utredningen reviderats (2026-03-17). Revideringen bestod i att utredningens slutsatser förtydligades.

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



Figur 8. 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 (COWI 2022-03-11, reviderad 2023-11-17) och har kompletterats i granskningsskedet (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.

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.

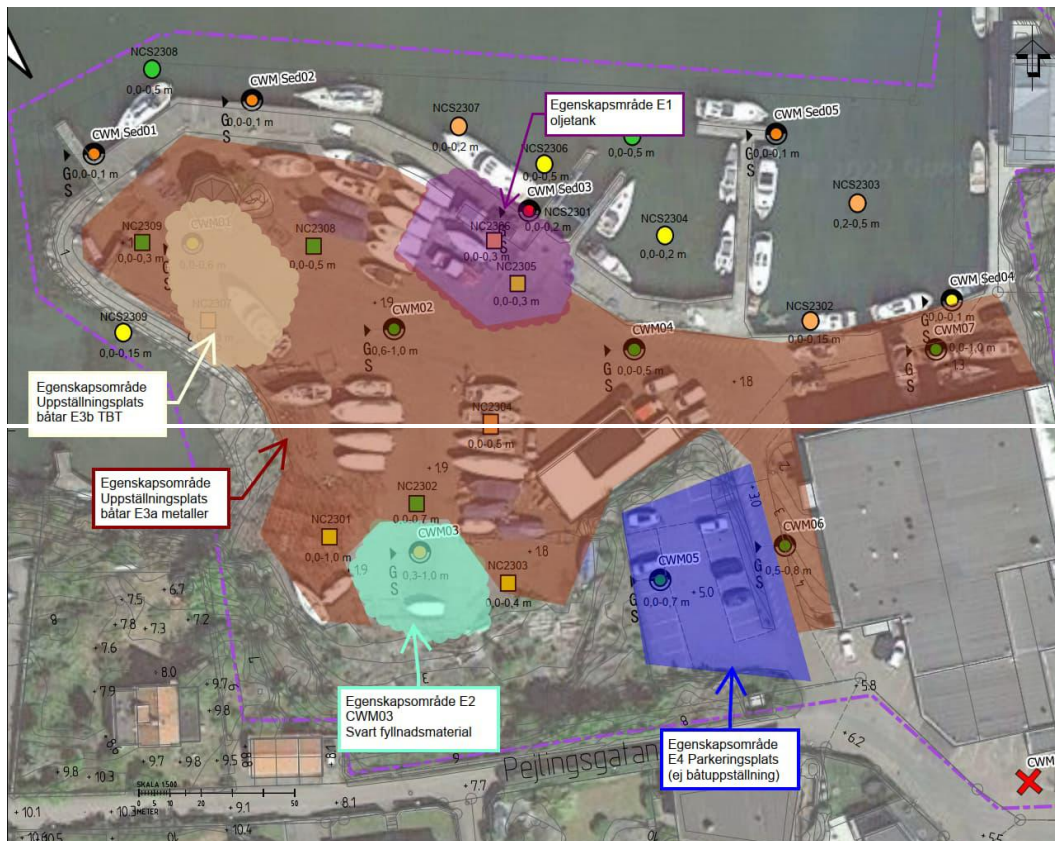
Då inga föroreningar överstigande KM har påträffats inom egenskapsområde E4 (parkeringsytan) bedöms inga hälso- eller miljörisker avseende markföroreningar föreligga i det området.

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

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 (inklusive bland annat GKSS norr om planområdet).

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

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).

Efter granskningen har en kompletterande miljöteknisk undersökning av jord och betong inom fastigheten Älvsborg 855:125 genomförts. Syftet med denna var att kartlägga föroreningssituationen under befintlig varvsbyggnad samt att följa upp tidigare undersökningar och fördjupa kunskapen om risker kopplade till markföroreningar.

Den kompletterande undersökningen har visat att fyllnadsmaterialet under varvsbyggnaden samt provpunkten intill varvsbyggnaden innehåller halter av metaller, PAH och alifater mellan gränsvärden för KM och FA.

Ett åtgärdsbehov, genom exempelvis schaktsanering, för att uppnå en riskreducering har identifierats under samt intill varvsbyggnaden. Föroreningar har avgränsats i djupled ned till förmodat berg men ej i sidled. Kompletterande provtagningar och avgränsning rekommenderas inför en framtida sanering samt efter rivning av befintlig varvsbyggnad.

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

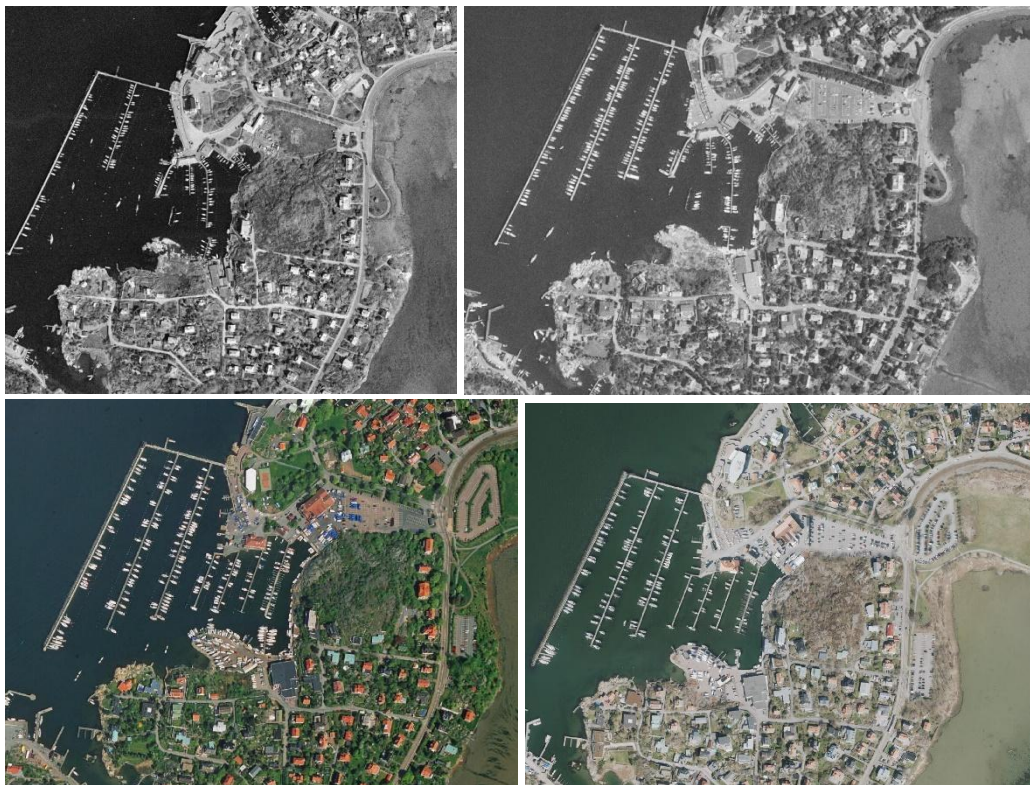
Planområdet inkluderar vattenområde. Området nyttjas som småbåtshamn och trafikeras av båtar in till planområdet samt till angränsande GKSS hamn. Inom vattenområdet finns bryggor och dylika anläggningar som används av nuvarande verksamhet. Dessa konstruktioner vilar delvis på pålar i vattnet.



Figur 10. 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 11. 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 12. 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, Käringberget 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 (Roddföreningens 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 Talattagatan 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.

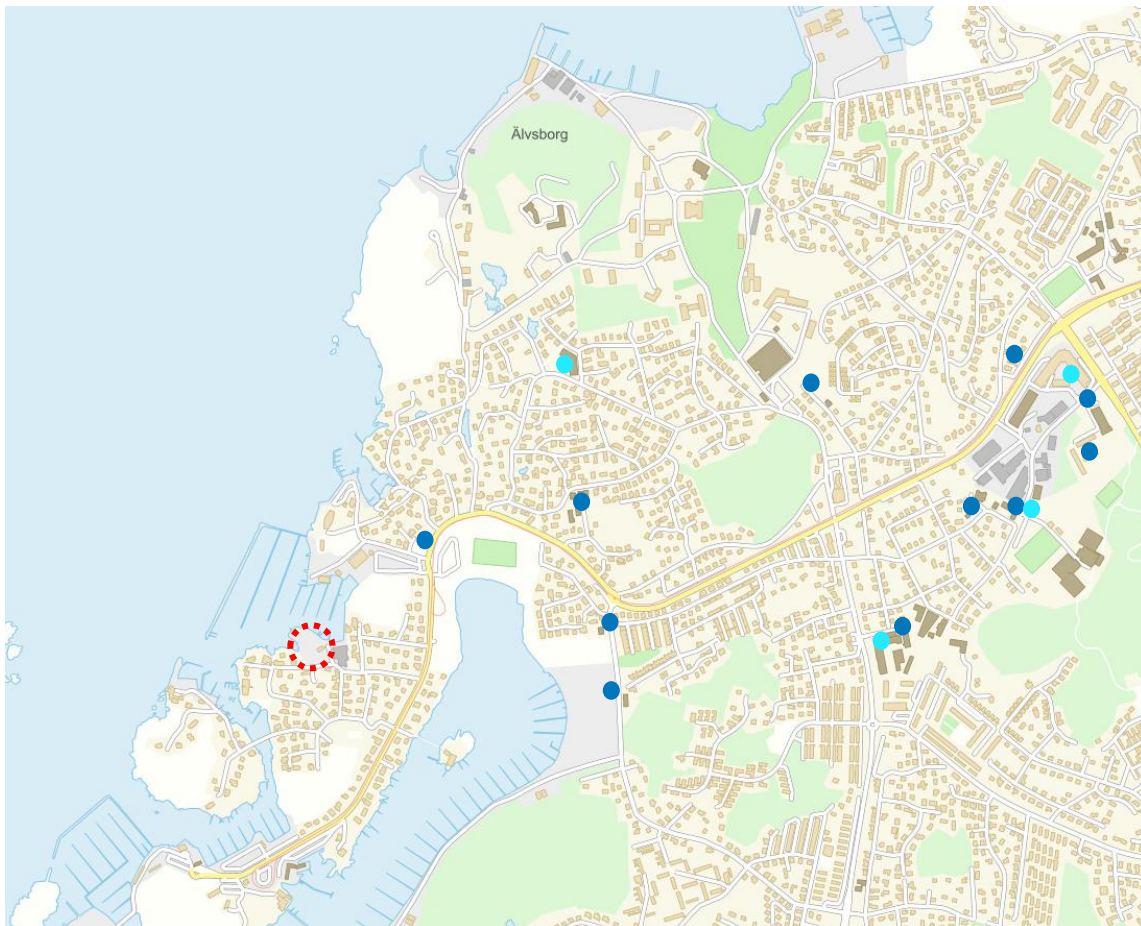
Tillgång till stadsdelspark och stadsdelslekplats inom en kilometer saknas. Närmaste stadsdelspark ligger vid Pärt Antons gata på mer än två kilometers gångavstånd. Närmaste stadspark är idag Ruddalen inom cirka tre kilometers gångavstånd.

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 Karingbergets spårvagnshållplats cirka två kilometer bort. I planens närområde, inom cirka 500–900 meters gångavstånd finns flertalet restauranger och mindre serveringar.



Figur 13. 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§ (Akustikforum, 2022-07-05). 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 den dåvarande förvaltningen Trafikkontoret i Göteborgs stad. 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 +3,5 och +3,1 meter, vilket utgör planeringsnivån för bostadsbebyggelse inom 20 meter från strandlinjen i kustzonen enligt "Planeringsnivåer för översvämningsrisk från hav, vattendrag och skyfall" (SBN 2026).

Detaljplanens innebörd och genomförande

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

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. En gemensamhetsanläggning för gångstråk och kajpromenad ska bildas, där kommunens fastighet ingår som delägare för att möjliggöra att allmänheten har tillträde till området.

Detaljplanen innefattar småhusbebyggelse i form av friliggande villor 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 ges 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 samt båtplatser och bryggor. Det är viktigt att kajstråket utformas på ett sådant sett att det inbjuder allmänheten att nyttja det. Det innebär att kajstråket ska förses med bland annat belysning och sittmöjligheter samt att stängsel, staket eller andra hinder att nyttja kajpromenaden inte får finnas.

Bebyggelse



Figur 14. Illustrationsplan över planområdet (i färg). Detaljplanen möjliggör villor och parhus närmast Pejlingsgatan, par- och kedjehus närmast vattnet samt radhus däremellan. En kajpromenad och båtplatser anläggs längs strandkanten.

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. Som underlag till detaljplanen har utredningen ”Vyer av planförslaget” (Wingårdhs, 2024-09-17) tagits fram, i syfte att utforma lämpliga planbestämmelser med hänsyn till påverkan på landskapsbild och omgivande fastigheter.

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

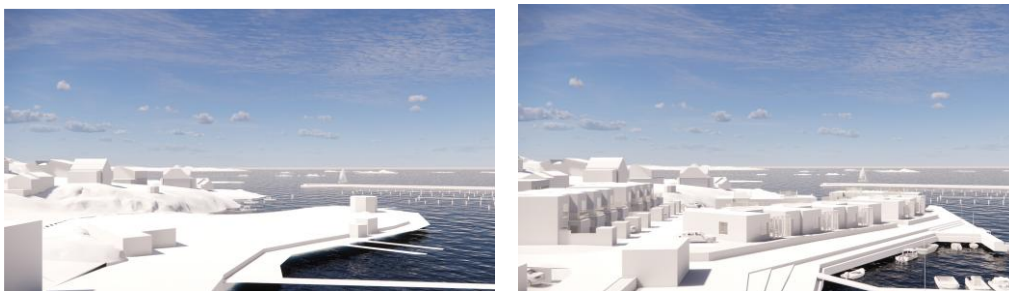
marknivå vid Pejlingsgatan kommer den visuella kontakten med havet att möjliggöras genom de öppningar som finns mellan tillkommande byggnader och längs nya lokalgator.

Tillkommande bebyggelse i detaljplanens östra del håller sig inom befintlig varvsbyggnads volym samt 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.



Figur 15. 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 16. 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.

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

Småbåtshamn

Vattenområdet inom detaljplanen har reglerats med användningen "V₁ Småbåtshamn". Därtill har egenskapsbestämmelser som preciserar var en kajpromenad och komplementbyggnad för småbåtshamnen ska uppföras. Den del av vattenområdet som inte omfattas av kajpromenaden ska ha karaktären av öppet vatten med inslag av bryggor och förtöjning av båtar, enligt bestämmelse "f₆ – Egenskapsområdet ska ha karaktär av öppet vatten med inslag av bryggor och förtöjning av båtar" i plankartan. Kajpromenad, bryggor och förtöjningsanordningar ska vara utförda på ett sådant sätt att de kan demonteras, ifall behov uppstår i samband med framtida sanering av bottensedimenten. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelserna "f₄ – Konstruktionen för kaj och brygga ska vara förberedd för demontering vid sanering av bottensediment" och "f₅ – Konstruktioner ska vara förberedda för demontering vid sanering av bottensediment".

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 trafikallstringen 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 i det allmänna vägnätet. 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 och 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 som markparkeringar fördelade över området, antingen belägna i anslutning till bostäder eller som kantstensparkeringar på kvartersgatorna. Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom området.

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.

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. Allmänhetens tillgänglighet möjliggörs genom att skapa en gemensamhetsanläggning där staden genom sitt fastighetsbestånd är delägare. Kaj- och gångstråket ska inte inhägnas eller på annat sätt omöjliggöra åtkomst från kommunens fastigheter. Kaj- och gångstråket ska utformas på ett sammanhängande sätt, så att det inte skapas återvändsgränder, utan att det är möjligt att kontinuerligt röra sig genom området.

I dagsläget finns bryggor och dylika anläggningar inom vattenområdet som används av nuvarande verksamhet. Dessa konstruktioner vilar delvis på pålar i vattnet. Den planerade kajpromenaden som ska ingå i en gemensamhetsanläggning kan antingen konstrueras med en konsol som förankras i marken eller genom att nyttja befintliga konstruktioner för bryggor och övriga anläggningar. En annan möjlighet är att uppföra nya fundament i vattenområdet och förankra kajpromenadens konstruktion i dessa. Om nya konstruktioner ska uppföras i vattnet fordras beslut eller anmälan om vattenverksamhet. Inom ramen för detaljplanearbetet har principer för en konsolkonstruktion studerats. Med en sådan konstruktion bedöms det vara möjligt att uppföra en kajpromenad med en bredd av cirka fyra meter, som endast förankras i marken och därmed inte fordrar beslut eller anmälan om vattenverksamhet.



Figur 17. 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 kommer att påverka befintliga naturvärden inom område NT 1, som pekas ut i naturvärdesinventeringen. 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.

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

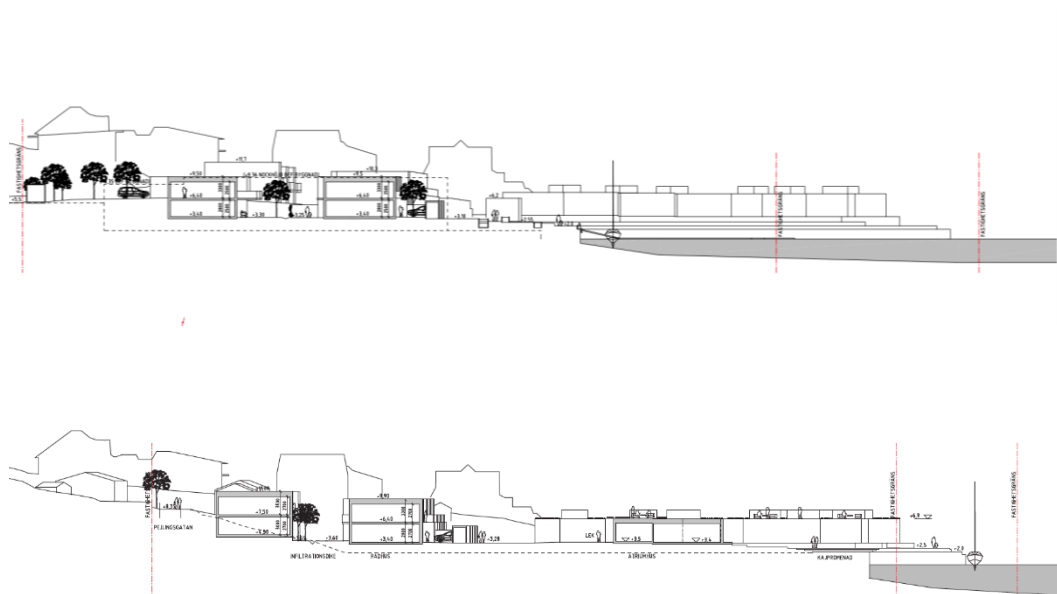
Detaljplanen innebär att ytor längs strandkanten som allmänheten idag har begränsad tillgång till, blir tillgängliga genom det föreslagna gångstråket och kajpromenaden som anläggs strax nedanför byggnaderna närmast vattnet. Allmänhetens åtkomst till kajstråket möjliggörs genom att en gemensamhetsanläggning som stadens fastighet ska ha andel i inrättas. Det innebär att kajstråket inte får inhägnas för att stänga allmänheten ute. Kajstråket ska också utformas på ett sådant sett att det inbjuder allmänheten att nyttja kajstråket. Det innebär att kajstråket bland annat ska förses med belysning och sittmöjligheter.

Detaljplanen medger att radhus uppförs, vilket innebär att blandningen av bostadsformer i närområdet, som idag domineras av friliggande villor, ökar något.



Figur 18. 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.



Figur 19. Sektioner genom området som visar på höjder för kajpromenad, färdigt golv för byggnader samt byggnaders nockhöjder.

Teknisk försörjning

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 inte innebär att något markavvattningsföretag påverkas. Det kommer ställas krav på rening av dagvattnet men inte på fördröjning.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att majoriteten av dagvattnet från planområdet avleds till ett samlat utlopp i hamnbassängen. Översiktligt bedöms 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 bottenbotten 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: s₁ – "Kajpromenad och teknisk anläggning för dagvattenhantering" och b₁ – "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 motverka arbetet med att uppnå MKN för recipienten.

Skyfall och högvatten

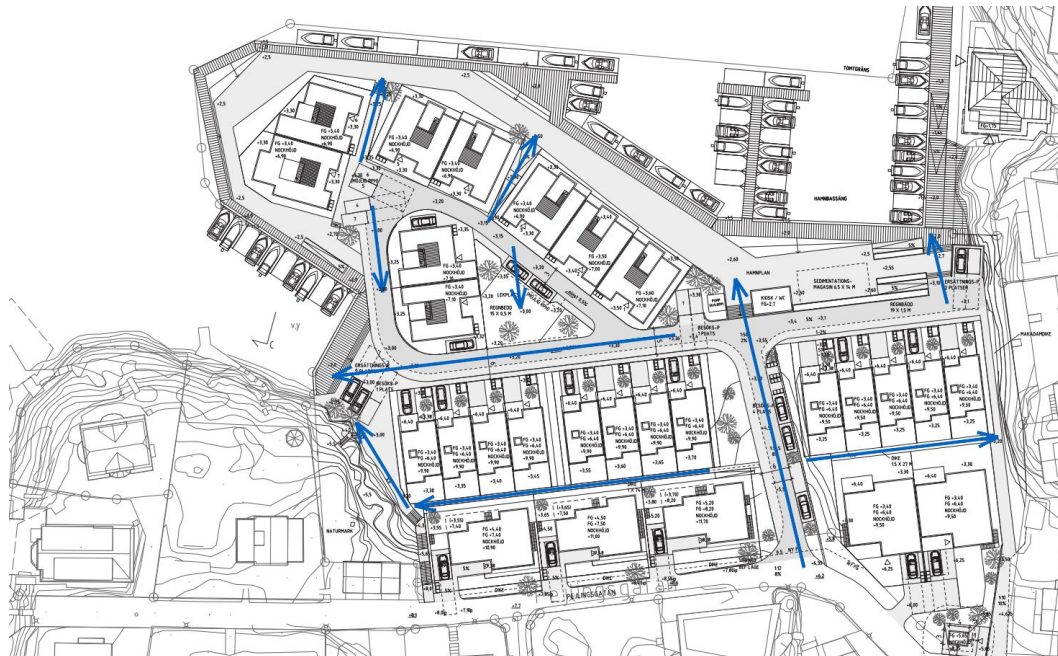
En robust höjdsättning med tillförlitliga skyfallsvägar behövs inom planområdet. Markens höjdsättning och lutning ska utformas på ett sådant sätt att vatten avleds vid regn och skyfall. Detta åstadkoms genom höjdsättning av lokalgatorna inom planområdet, se bild 17.

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 ha ett maximalt vattendjup på 0,2 m för att vara framkomlig.

Generellt bedöms bebyggelsen inom planområdet motsvara *sammanhållen bebyggelse*. Enligt beslutade planeringsnivåer ("Planeringsnivåer för översvämningsrisk från hav,

vattendrag och skyfall”, SBN 2026) ska färdigt golv ligga på minst +3,5 m för bostadsbebyggelse inom 20 meter från strandkanten och +3,1 meter för komplementbyggnader (ej bostadskomplement). I plankartan säkerställs detta med att byggrätten för komplementbyggnad till småbåtshamnen regleras med bestämmelsen b₂ – ”Lägsta nivå för färdigt golv är +3,1 meter” och att bostadshusen regleras med bestämmelsen b₃ ”Lägsta nivå för färdigt golv för bostadshus är +3,5 meter”.



Figur 20. Karta visandes föreslagen höjdsättning av marken och färdigt golv i byggnader samt vattnets avrinningsriktningar (blå pilar).

Planområdet påverkas av höga vattennivåer i havet och tillhör kustzonen. Kustzonen inkluderar områden som inte förväntas skyddas av yttre barriärer i framtiden. För att säkerställa framkomlighet till planområdet för bland annat räddningstjänst vid höga havsnivåer innehåller plankartan en bestämmelse som reglerar markens lägsta höjd: ”n₁ – Markens höjd får inte vara lägre än + 2,8 meter över nollplanet.” Med hänsyn till områdets förutsättningar, där den till planområdet anslutande gatan – Pejlingsgatan – ligger på cirka + 6,0 meter samt att nivåer på färdigt golv på bostäder ska vara minst +3,5 meter, är det sannolikt att stora delar av kvartersgatorna kommer att ligga på en höjd som är betydligt högre än +2,8 meter. Detta för att anpassa marken inom planområdet till omgivningens höjdförhållanden, att möjliggöra tillgänglig angöring till färdigt golv i bostäder vid bygglov samt att säkerställa en kontrollerad hantering av dagvatten och skyfall. Vid en högvattenhändelse på upp till +3,2 meter bedöms i princip samtliga bostäder inom detaljplanen vara möjliga att nå via kvartersgatorna inom planområdet. Med hänsyn till den låga sannolikheten och korta varaktighet för en högvattenhändelse till + 3,2 meter bedöms detta vara en acceptabel risk. Det kommer även att vara möjligt att vid behov anpassa kvartersgatorna för att hantera framtida klimatförändringar.

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

ANTAGANDEHANDLING

Pejlingsgatan kommer spillvattnet att behöva pumpas från planområdet upp till anslutningspunkt för de kommunala spillvattenledningarna i Pejligsgatan.

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

Värme

Fjärrvärme finns ej utbyggt i området, uppvärmning av byggnader 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 ryms 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. För ett fåtal bostäder innebär detta att avfallskärlen i samband med tömningsdagar behöver förflyttas (av de boende) till uppställningsplatser för avfallskärl, för att uppnå kravet på maximalt 25 meters dragväg mellan uppställningsplats för avfallsfordon respektive avfallskärl.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

För att göra marken lämplig för sitt ändamål har en planbestämmelse om att ”Lösa block samt lösa skiviga bergfragment ska skrotas eller säkras” införts i plankartan.

Stabilitet

Detaljplanen har utrett hur stabiliteten i planområdet bibehålls (PM Geoteknik DP Långedragts båtvarv, Cowi 2026-03-17). Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande för de laster som medges i plankartan med hänsyn till förekomst av berg i dagen i området, ringa djup till berg, fyllningens sammansättning och innehåll samt markytans flacka geometri.

Eftersom framtida fyllnadsmaterial inte är kända i samband med denna utredning, rekommenderas att fyllningsslänter ska läggas i en lutning om 1:2 eller flackare. Rekommendationen baseras på erfarenhetsvärden att även lite sämre massor klarar erforderliga krav om de läggs i en lutning om 1:2. Om slänter av utrymmesskäl inte får plats kan stödmurar i stället användas. Slutgiltig lösning detaljprojekteras i samband med bygglovsskedet.

Grundläggning

Befintlig fyllning består av ett varierande material och det kan inte säkerställas att fyllningen är packad enligt gällande krav för husbyggnation. Det rekommenderas därför att framtida byggnader grundläggs med stålörspålar/stålkärnepålar för att undvika sättningar. Alternativt kan den okontrollerad fyllningen schaktas bort och ersättas med material som packas enligt gällande krav.

Längs vattnet finns olika idéer på utformningar av båtbyggor och nya kajkonstruktioner. Beroende på utformning och placering bedöms att kajkonstruktionen delvis kan grundläggas direkt på berg och delvis grundläggas med stålörspålar/stålkärnepålar.

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.

Markmijö

För att marken ska bli lämplig att bebygga måste åtgärder genomföras för att sanera marken. Rekommendationer för hur detta ska göras finns i utredningarna

- Miljöteknisk markundersökningsrapport DP Långedragts båtvarv, Cowi, 2023-11-17.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökningsrapport DP Långedragts båtvarv, Norconsult, 2024-04-30.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Älvsborg 855:125, Norconsult, 2025-09-05.

För att säkerställa markens lämplighet har det i plankartan införts en bestämmelse a₂ om att "Startbesked får inte ges för bostad förrän markförorening har avhjälppts till nivåer som medger känslig markanvändning".

Marken inom planområdet används i dagsläget 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.

Då markmiljöutredningen visat bottensedimenten är förorenade är det inte lämpligt att bada i havsviken. På grund av detaljplanens krav för att hantera översvämningssrisker till följd av stigande havsnivåer kommer marknivåerna i området vara betydligt högre än vattenytan. Därmed kommer det finnas förutsättningar att utforma marken på ett sådant sätt att den inte inbjuder till bad. I plankartan tillförs utformningsbestämmelser i plankartan för att säkerställa en sådan utformning: "f₃ – Marken ska utformas så att den inte inbjuder till bad" och "f₂ – Kajpromenad ska utformas så att den inte inbjuder till bad".

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 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.

I detaljplanen har planbestämmelser om buller och vibrationer införts för bostadsbyggnader. Varken buller eller vibrationer bedöms utgöra något hinder för att genomföra detaljplanen, men behöver beaktas i genomförandeskedet.

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.

Vid exploatering av privat mark är dessa kompensationsåtgärder frivilliga. I detaljplanen har möjliga åtgärder för att kompensera för de naturvärden som försvinner i samband med genomförandet av detaljplanen utretts. Det kan röra sig om anläggning av buskar, träd och insektshotell. 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. Möjligheten att genomföra dessa kompensationsåtgärder får undersökas i genomförandeskedet.

Fastighetsindelning

För att kunna genomföra detaljplanen behöver en del befintliga servitut inom planområdet försvinna. I plankartan har en fastighetsindelningsbestämmelse för detta införts:

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 övrigt används inte fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen då det ger möjlighet till flexibilitet kring bland annat bildande av eventuella rättigheter och gemensamhetsanläggningar för till exempel väg och bryggor. Fastighetsindelningen, och markreservat för gemensamhetsanläggningar med mera, 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 kommer ha en andel i gemensamhetsanläggning för kajstråket som har koppling till offentlig 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

I detaljplanen är det endast aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och

ANTAGANDEHANDLING

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. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen är intentionen att stadgarna utformas så att allmänhetens tillgång till kajstråket säkras. Exploatören och kommunen ska teckna avtal om gemensamhetsanläggningens utformning, men beslut om gemensamhetsanläggning och vad som ingår i denna prövas och beslutas i en anläggningsförrättning av lantmäteriet där innebörden och innehållet framgår av anläggningsbeslutet.

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	Rättighetsbeteckning	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 kvartersmark
Officialservitut för väg	1480K-V-109/1946.1	Älvsborg 855:265	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med kvartersmark
Officialservitut för väg	1480K-V-82/1945.1	Älvsborg 855:254	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med kvartersmark
Officialservitut för väg	1480K-V-83/1945.1	Älvsborg 855:255	Älvsborg 655:316	Upphävs i den del som innefattas av detaljplanen, ersätts med kvartersmark

Fastighetsrättslig prövning av fastighetindelningsbestämmelser

Älvsborg 855:125 blir planlagd för kvartersmark: **B** bostäder, **E**₁ transformatorstation och **V**₁ småbåtshamn. Det finns inget planmässigt hinder mot avstyckning till flera nya fastigheter inom planområdet. Nedan omnämns det dock som en fastighet.

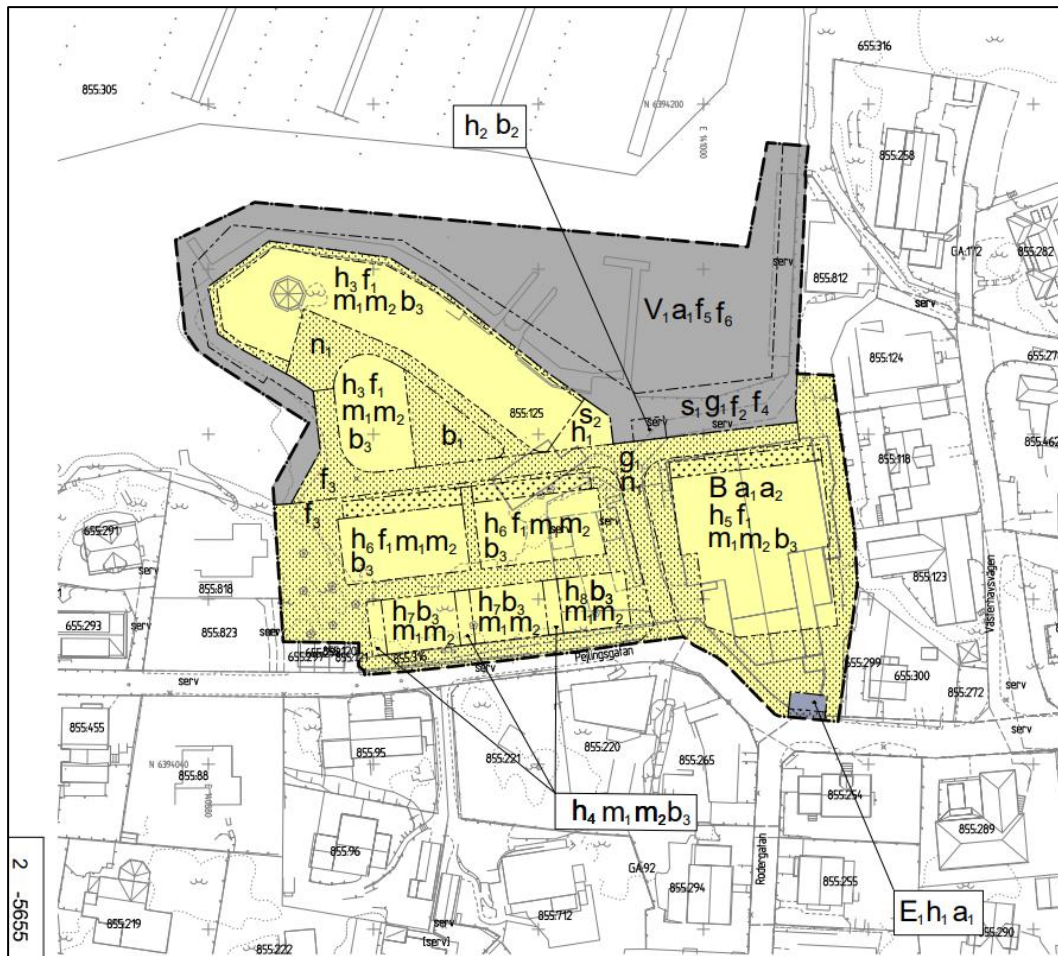
Älvsborg 855:125 är belastad av servitut för väg, brygga mm (14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2, 14-VÄS-121.3). Servituten belastar även ett flertal andra fastigheter förutom Älvsborg 855:125. Förmånsfastigheter är Älvsborg 22:2, 655:322, 655:351, 855:88 och 855:414, nedan tillsammans benämnda som förmånsfastigheterna.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

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, 5 kap 8 §, 7 kap 4 § samt 7 kap 5 § 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 fastighetsindeladebestämmelse **a₁** utgör görs för att säkra planens genomförbarhet och möjliggöra syftet att bygga bostadshus och utveckla småbåtshamn inom planområdet. Att inte besluta om fastighetsindelingsbestämmelsen **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. Trots ändringen i servituten uppfyller förmånsfastigheterna lämplighetsvillkoren i 3 kap 1§ fastighetsbildningslagen, då rätt till väg till allmän gata fortfarande är säkrat.

Eftersom införandet av fastighetsindeladebestämmelse **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 fastighetsindelingsbestämmelsen **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

Om delar av befintliga allmänna ledningsområden hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska dessa 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.

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 med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera 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 bland annat 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 kvartersmark. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs. 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 tillbehör 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: December 2024 till januari 2025

Antagande: Tredje kvartalet 2026

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

Förväntad byggstart: 2027

Färdigställande: 2028–2029

Uppllysningar

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.

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 bebyggelse typologi 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.

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.

Med utgångspunkt i den trafikutredning som har gjorts bedöms den trafik som detaljplanen genererar kunna hanteras inom befintligt trafiksystem. Detaljplanen innehåller därför inte några åtgärder avseende utbyggnad eller ombyggnad av gator, gång- eller cykelvägar i det allmänna vägnätet utanför planområdet.

Detaljplanen har gjort en avvägning mellan att säkerställa allmänhetens tillgång till strandkanten genom att införa allmän plats inom planområdet och att genom andra åtgärder möjliggöra rörelser genom planområdet. Då det inte finns någon allmän plats som ansluter till planområdet, har vikten av att genom allmän plats säkerställa allmänhetens tillgång till strandkanten inom planområdet bedömts vara svagare än om det funnits allmän plats i anslutning till planområdet. Det har därför bedömts vara lämpligt att i detaljplanen föreskriva bildandet av en gemensamhetsanläggning för gångstråk och kajpromenad, som bland annat kommunen blir delägare i genom sitt fastighetsbestånd som inbegriper gatufastigheten Pejlingsgatan och andra fastigheter i närområdet. På så sätt möjliggörs gångtrafik genom området.



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

Förändrad och förlorad havsutsikt för omgivande fastigheter

En bedömning av betydande olägenhet i detaljplaneprocessen innebär en prövning om bebyggelsen som planen medger kommer att medföra betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § (PBL). Detta inkluderar att beakta faktorer som bland annat skymd sikt, försämrade ljusförhållanden, buller och andra störningar som inte är helt tillfälliga. Bedömningen måste göras med hänsyn till områdets karaktär och lokala förhållanden.

I området på Vässingsö invid planområdet, som i dag saknar detaljplan, finns havsutsikt från flertalet bebyggda tomter i havsnära lägen. Detaljplanen kommer påverka havsutsikten från flertalet av de intilliggande bostadsfastigheterna i varierande utsträckning, beroende på läge och betraktelsevinkel. Det har därför varit motiverat att bedöma om den planerade bebyggelsen innebär att utsiktsbortfallet kan utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § (PBL) från flera perspektivpunkter i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger i en stadsdel som redan är relativt tätbebyggd och ligger i närheten av centrala Göteborg som har ett högt bebyggelsestryck generellt. Översiktsplanen anger att marken skall användas som mindre hamn där det finns skäl att vänta sig förändringar som kan påverka omgivande bebyggelse. Områdets läge i staden och dess karaktär innebär att omgivningen har skäl att räkna med att bebyggelsen kan förändras och förtätas. I tätbebyggda områden, där exploaterings- och bostadstryck är högt och det finns behov av planläggning, anses det vanligt att enskilda sakägare kan behöva tåla större förändringar i stadsmiljön. Störst påverkan på omgivande fastigheter blir de konsekvenser som illustreras för Vy 13 i ”Vyer av planförslaget, Wingårdhs, 2024-09-17” där planförslaget innebär att den redan mycket begränsade havsutsikten mot väster från det studerade fönstret försvinner i sin helhet.

I och med att översiktsplanen anger småbåtshamn för den aktuella marken kan man vänta sig en exploatering som medför en viss/ytterligare begränsning av havsutsikten. Boende i området kan därför förvänta sig ny bebyggelse på platsen som kan innebära bland annat utsiktsförändringar som kan upplevas negativt av den enskilde.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att anpassningen av förslaget innebär att utsiktsbortfallet för omgivande fastigheter har minimerats i så hög omfattning som det är möjligt och rimligt utifrån de givna förutsättningarna för planarbetet. En avvägning mellan det allmänna intresset att skapa fler bostäder, vilket det finns behov av i stadsdelen och i staden, samt de enskilda intressena att bevara enskilda oförändrade utblickar mot havsmiljön har gjorts i planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att skälig hänsyn till havsutsikten från omgivande bebyggelse har visats i planarbetet vad gäller omgivningspåverkan. Trots att viss olägenhet uppstår för enskilda i och med att deras havsutsikt påverkas bedömer förvaltningen sammantaget att detta inte innebär en betydande olägenhet av sådant kvalificerat slag som avses i 2 kap. 9 § PBL.

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 förses 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 förses med komplementbyggnad	Att reglera utbredningen av tillkommande byggrätter med hänsyn till ändamålsenlig placering av komplementbyggnader för bostadsbyggnadernas behov avseende stadsbild, anpassning till omgivande bebyggelse, angöring, gångstråk och kajpromenad, med mera.	I anslutning till de byggrätter som möjliggör radhus i mitten av 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 del av användningsområdet småbåtshamn.
s ₂	Teknisk anläggning	Inom kvarteretsmarken 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 förutsätter	Inom hela planområdet – inom

	båtplats, aktnummer 14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2 och 14-VÄS-121.3, ska upphävas (Begränsas av användningsgräns)	att detta servitut upphävs inom planområdet.	användningsområdena bostad, teknisk anläggning och småbåtshamn.
h ₁	Högsta nockhöjd är 3,0 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 (s ₂) inom användningsområdet bostad och för transformatorstationen (E ₁) 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, för byggrätterna i den norra delen av planområdet.
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. Syftar framförallt till att bevara siktlinjer ovan möjlig byggnad.	Gäller inom delar av användningsområdet bostad i närheten av Pejlingsgatan.
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	Gäller inom delar av användningsområdet bostad, där den nuvarande verksamhetsbyggnaden ligger.

		kajpromenad, med mera. Tillåter en höjd och utbredning av byggnaden som är snarlik den befintliga verksamhetsbyggnaden.	
h ₆	Högsta nockhöjd är 10,0 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, för byggrätterna i mitten av planområdet.
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, för några av byggrätterna längs Pejlingsgatan.
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, för en av byggrätterna längs Pejlingsgatan.
n ₁	Markens höjd får inte vara lägre än 2,8 meter över nollplanet.	Att säkerställa framkomlighet för räddningstjänst till bostäder i samband med höga havsnivåer.	På kvartersgator mellan Pejlingsgatan och bostäder.
g ₁	Gemensamhetsanläggning för 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 och småbåtshamn.
m ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av	Krävs för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.	Gäller byggrätter för bostadsändamål.

	bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad 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 ljuddämpad sida om ekvivalent 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.		
--	---	--	--

m ₂	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 byggrätter för bostadsändamål.
f ₁	Endast radhus, parhus och kedjehus	Att specificera typ av bostadshus med hänsyn till stadsbild och omgivande områdes karaktär.	Gäller byggrätter för bostadshus inom användningsområdet bostad, förutom tre av byggrätterna längs Pejlingsgatans västra del.
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	Marken 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 för del av användningsområdet för bostadsändamål.
f ₄	Konstruktionen för kaj och brygga ska vara förberedd för demontering vid sanering av bottensediment.	Utredning av markmiljö har visat att föroreningar i bottensedimenten kan behöva saneras samordnat för hela havsviken och då behöver det vara fysiskt möjligt att utföra detta arbete, genom demontering av kaj och bryggor.	Gäller inom de delar av användningsområdet småbåtshamn där kaj och brygga ska uppföras.
f ₅	Konstruktioner ska vara förberedda för demontering vid sanering av bottensediment.	Utredning av markmiljö har visat att föroreningar i bottensedimenten kan behöva saneras samordnat för hela havsviken och då behöver det vara fysiskt möjligt att utföra detta arbete, genom demontering av kaj och bryggor.	Gäller för användningsområdet för småbåtshamn.

f ₆	Egenskapsområdet ska ha karaktär av öppet vatten med inslag av bryggor och förtöjning av båtar.	Utöver bryggor och mindre anordningar för förtöjning av båtar ska inte några byggnadsverk uppföras i vattnet.	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 +3,1 meter	För att säkerställa att TTÖP om översvämningsrisker uppfylls.	Gäller för komplementbyggnaden inom användningsområdet småbåtshamn.
b ₃	Lägst nivå för färdigt golv för bostadshus är +3,5 meter.	För att säkerställa att TTÖP om översvämningsrisker uppfylls.	Gäller samtliga byggrätter för bostadshus inom användningsområdet bostad.
a ₂	Startbesked får inte ges för bostad förrän marken är sanerad till nivå för känslig markanvändning (begränsas av användningsgränser)	Utredning av markmiljö har visat att föroreningar i marken behöver saneras för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.	Gäller för användningsområdet bostad.
Egenskapsbestämmelser	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.
Egenskapsbestämmelser	Erosionsskydd ska anordnas vid utlopp för dagvatten till havet.	För att motverka att utloppet av dagvatten påverkar bottensedimenten i havsviken.	Gäller för all kvartersmark.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta	Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	Gäller för hela planområdet.

	planen vinner laga kraft.		
--	------------------------------	--	--

Nollalternativet

Nollalternativet för området innebär troligen en fortsatt inriktning mot verksamhet av något slag och parkering på platsen. Området kommer att vara bebyggt med byggnader i dagens omfattning vad gäller volym och placering. En utökning av bebyggelsen skulle kunna ske till följd av verksamhetens utveckling. 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. Allmänhetens åtkomst till kajstråket möjliggörs genom inrättande av en gemensamhetsanläggning där stadens fastighet ska ha andel. 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 planområdet. 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 omvandlingen från verksamhetsområde till ett område med bostäder och småbåtshamn 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 egna hem 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, att aktualiseras i framtiden.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har förvaltningen gjort en lämplighetsprövning 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. Förvaltningen 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 §.

Detaljplane förslaget 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 skyddstatus, 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 detaljplanen 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.

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

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.

Det bedöms inte vara möjligt att bevara naturvärdena på land i någon större omfattning, med hänsyn till att uppfylla detaljplanens syfte om att verka för utvecklingen av småbåtshamn och tillgängliggöra strandkanten.

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 områdens 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 för dagvatten utförs bidrar detaljplanens genomförande till förbättrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med gällande miljökvalitetsnormer.

Markmiljö

Inom planområdet finns föroreningar i mark och bottensediment i havsviken. Markmiljön har utretts i planarbetet och det krävs att marken saneras till nivåer för känslig markanvändning för att bostäder ska vara lämpliga på platsen. Bottensedimenten kan inte saneras i samband med detaljplanens genomförande, utan detta behöver ske samordnat med hela havsviken. Någon tidplan för detta finns i dagsläget inte. Detaljplanen har därför utformningsbestämmelser om att mark och kajpromenad ska utformas på ett sådant sätt att de inte inbjuder till bad.

Stigande havsnivåer

Planområdet påverkas av höga vattennivåer i havet. För att säkerställa framkomlighet till planområdet för bland annat räddningstjänst vid höga havsnivåer innehåller plankartan en bestämmelse som reglerar markens lägsta höjd: +2,8 meter. Med hänsyn till områdets förutsättningar är det sannolikt att stora delar av kvartersgatorna kommer att ligga på en höjd som är betydligt högre än +2,8 meter. Vid en högvattenhändelse på upp till +3,2 meter – som enligt prognoser har låg sannolikhet och kort varaktighet – bedöms påverkan på planerade bostäder och framkomligheten till dessa vara acceptabel och frågan om stigande havsnivåer vara hanterade inom detaljplanen. Det kommer även att vara möjligt att vid behov anpassa kvartersgatorna för att hantera framtida klimatförändringar.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från eventuell försäljning av mark. Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden 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 som är direkt kopplade till planens genomförande inom på mark i anslutning till planområdet ägd av kommunen, eventuellt köp av kommunägd mark, projektering, rivning av befintliga byggnader, byggnation och förrätningskostnader.

Avvikelser från översiktsplanen

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet. Detaljplanen anger användningen bostadsområde och småbåtshamn, vilket delvis strider mot översiktsplanens redovisning. I detaljplanen 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

Planchef

Anders Dahlgren

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Karl Falck

Projektledare