



Tjänsteutlåtande

Utfärdat **2019-09-17**

Byggnadsnämnden **2019-09-24**

Diarienummer 0603/18

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@sbk.goteborg.se

Planbesked för bostäder och service vid Gamla Sörredsvägen (Låssby 2:89) inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder och service vid Gamla Sörredsvägen (Låssby 2:89) inom stadsdelen Björlanda i Göteborg.

Sammanfattning

Ärendet gäller en begäran om planbesked, ursprungligen med två alternativ vad gäller omfattning. I första hand Oscars Lycka och "Oskars äng" – ett planområde med ca 46 nya bostäder, och i andra hand "Slossby" – ett större område med avsevärt fler bostäder. Slossby innefattar dock andra markägare, medgivande finns inte och fokus läggs därför inte på den frågan. Sökanden har i efterhand meddelat att begäran i första hand gäller Oscars Lycka, som ligger väster om Gamla Sörredsvägen, med ca 21 tillkommande bostäder.

Området utgör idag i huvudsak natur med ängsmark, berg i dagen samt upplag med sprängsten. Förslaget stämmer inte med översiktsplanen, inte med Strategi för utbyggnadsplanering, inte med Trafikstrategi för en nära storstad och inte med Grönstrategi för en tät och grön stad.

Ur ett långsiktigt strategiskt perspektiv bedöms det mycket olämpligt att påbörja detaljplanering enligt förslaget. Beslut om negativt planbesked föreslås.

Ekonomiska konsekvenser

Ett planarbete förväntas bli resurskrävande för kommunen, bl.a. på grund av vägfrågor som huvudmannaskap, markägande och eventuellt markinlösen samt kostnader som uppstår i samband med en uppgradering av vägen och hur fördelningen mellan kommunen, exploatören och vägföreningen ska göras.

Vid tillkommande bebyggelse utmed Gamla Sörredsvägen kommer enligt trafikkontoret vägen behöva uppgraderas. Eftersom kommunen inte är huvudman för vägen och inte ansvarar för den, anser trafikkontoret att de inte kan yttra sig om vilka åtgärder som krävs och vilka kostnader det innebär. Trafikkontoret konstaterar emellertid att kommunen

riskerar att få ökande kostnader på grund av äskanden avseende ökande drift och underhållsbidrag till vägföreningen. I förlängning kan kraven på kommunen öka avseende t.ex. gång- och cykelbanor.

En större utbyggnad i området bedömer kretslopp och vatten kommer innebära stora kostnader för utbyggnad av allmänt VA, som endast i låg grad täcks av intäkter enligt VA-taxan. Vid en mindre utbyggnad av endast det västra delområdet Oscars Lycka kan det emellertid diskuteras om VA inom planområdet ska vara enskilt. Om så sker blir det inga större kostnader för kretslopp och vatten.

Vid en utbyggnad med enskild infrastruktur finns en risk att krav i framtiden kommer ställas på att kommunen ska ta över gator och VA.

På grund av det stora avståndet till skola har barn i årskurser F-6 i området rätt till skolskjuts. Även andra kostnader såsom vägunderhåll, hemtjänst och sophämtning blir större med bebyggelse perifer lägen.

Barnperspektivet

Boendemiljön i området är på många sätt god. Men det finns också brister, det är relativt stora avstånd till skola och det är osäkra skolvägar i blandtrafik utan trottoar. För äldre barn kan det stora avståndet till kollektivtrafik vara ett hinder för socialt umgänge och deltagande i aktiviteter som sport etc. Det är långt till en stadsdelspark.

Mångfaldsperspektivet

Förslaget innebär en ökad mångfald i området i och med att flerbostadshus och service ingår, vilket inte finns i området i dag.

Jämställdhetsperspektivet

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förslaget ger inte förutsättningar för invånare att minska sin klimatpåverkan på grund av stora avstånd till kollektivtrafik och annan service.

Omvärldsperspektivet

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Förprövningsrapport

Beskrivning av ärendet

Området ligger på västra Hisingen, i Låssby strax norr om Volvo. Ärendet gäller en begäran om planbesked för i första hand Oscars Lycka och Oskars äng med ca 46 nya bostäder och i andra hand även Slossby med uppskattningsvis 100 ytterligare bostäder samt en gång- och cykeltväg längs Gamla Sörredsvägen som knyter samman Kongahällavägen och Sörredsvägen. Slossby innefattar dock andra markägare, medgivande finns inte och fokus ligger därför inte på den frågan i nuläget.

Den aktuella delen av begäran avser alltså detaljplan för ca 46 nya bostäder, varav 26 bostäder i småhus och 20 lgh i flerbostadshus. Ytor för kommunala behov uppges kunna avsättas, för t.ex. särskilt boende och förskola. Avsikten är att bibehålla den lantliga karaktären av öppna ängar med skogspartier. Sökanden har i efterhand meddelat att önskemålet om att fortsätta bygga i området i första hand gäller den del som ligger väster om Gamla Sörredsvägen, Oscars Lycka. Delområdet omfattar ca 21 tillkommande bostäder.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger i de områdesvisa inriktningarna området som Storindustri, hamn, logistik. Strategier för dessa områden är att prioritera verksamheter, värna god framkomlighet och att inte bygga nya bostäder. Inriktningarna är grovt avgränsade och aktuellt område kan alternativt tolkas ingå i Kustnära områden/skärgården. Strategier för dessa områden är bl.a. att bevara värdefulla naturområden och att bygga i anslutning till god kollektivtrafik.

Markanvändningskartan i ÖP anger Grön- och rekreationsområde. Västra delen av området är utpekad som Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/el kulturlandskap. Området ligger inom R2 – Utredningsområde för stadsutveckling. Avsikten är att dessa områden ska reserveras för stadens utbyggnad på längre sikt, då områdena kan försörjas med god kollektivtrafik och annan infrastruktur. Stor återhållsamhet ska iakttas mot ny bebyggelse.

Strategi för utbyggnadsplanering (UP) omfattar inte området, det är således inte prioriterat.

I Grönstrategi för en tät och grön stad ingår området i en av sju gröna kilar i staden, benämnd Hisingens gröna kulturlandskapskil i nordväst. Avsikten är att de gröna kilarna ska stärkas och inte byggas igen. Kilarna är viktiga för bevarandet av den biologiska mångfalden och hjälper till att reglera temperaturen i de mer bebyggda områdena.

Enligt Trafikstrategi för en nära storstad ska bl.a. möjligheter att hantera vardagsärenden i närmiljön ökas för att minska behovet att resa, en ekonomiskt hållbar kollektivtrafik ska stödjas genom tätbyggda områden eller stråk, resande till fots, med cykel och med kollektivtrafik ska öka kraftigt och antalet bilresor ska minska.

Området omfattas inte av detaljplan.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har 2014-11-25 beslutat att förhandsbesked för nybyggnation av fem enbostadshus på platsen inte kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Därefter togs 2015-01-20 beslut att lämna ett negativt planbesked gällande bostäder på Låssby 2:89.

Innan förhandsbesked för fem enbostadshus nekades 2014-11-25 så hade sökanden beviljats förhandsbesked och bygglov för sammanlagt sex enbostadshus inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslog byggnadsnämnden att starta ett planarbete, byggnadsnämnden ändrade dock förslaget och beslutade 2015-01-20 om negativt planbesked. Stadsbyggnadskontoret avsåg att i ett planarbete i första hand möjliggöra fem ytterligare bostäder för att förbättra boendemiljön i området. Sedan dess har emellertid förhandsbesked för fem enbostadshus beslutats av byggnadsnämnden 2016-03-22 och 2018-03-20, och 2018-06-08 tog kontoret ett beslut på delegation från byggnadsnämnden, gällande förhandsbesked för ytterligare ett enbostadshus. De fem hus som i första hand avsågs planläggas för har således redan prövats och beviljats genom förhandsbesked.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget strider tydligt mot översiktsplanen. Avsikten är att området ska reserveras för stadens utbyggnad på längre sikt. Om planering för ny bebyggelse påbörjas enligt begäran, finns knappast skäl att därefter neka fortsatt exploatering inom det framtida utbyggnadsområdet. Frågan är således av principiell art, och ger indirekt stor påverkan på stadens långsiktiga planering och utbyggnad. Ur ett långsiktigt strategiskt perspektiv är det därför mycket olämpligt att påbörja detaljplanering enligt förslaget.

Förslaget är inte heller i linje med Strategi för utbyggnadsplanering, Grönstrategi för en tät och grön stad eller Trafikstrategi för en nära storstad.

Att pröva ytterligare tillkommande bebyggelse inom området genom förhandsbesked/-bygglov bedöms i nuläget inte heller möjligt. Det så kallade plankravet får anses ha aktualiserats, d.v.s. att detaljplan är en förutsättning för förhandsbesked/bygglov.

Om en planering ändå ska påbörjas för området så bedöms ett programarbete behöva göras för att reda ut avgörande frågor om t.ex. huvudmannaskap, kollektivtrafik, vägnätets kapacitet, kommunal service, park/friytor, kultur- och naturvärden och dess skydd, samt för att ta ett helhetsgrepp kring ett större område.

Bebyggd miljö och naturmiljö

Någon djupare bedömning av lämpligheten på platsen har inte gjorts. Fornlämningar kan utgöra hinder för föreslagen bebyggelse och en del sprängning krävs troligen, men med avseende på natur och bebyggd miljö så verkar det för övrigt inte finnas några uppenbara hinder att pröva bebyggelse inom Oscars Lycka och Oscars äng.

Kommunal service

Det aktuella området inom Västra Hisingen präglas idag av brist på förskole- och grundskoleplatser. Det finns i dagsläget inga planansökningar för kommunal service med positivt planbesked i det aktuella området (Björlanda). Lokalsekretariatet ser inte möjligheten att tillstyrka byggnation av ytterligare bostäder där barnfamiljer rimligen kommer vara en naturlig målgrupp eftersom detta riskerar förvärpa nuvarande bristsituation ytterligare.

Sökanden uppger att en förskola kan inrymmas i området. En kommunal förskola dock är inte realistiskt att placera här eftersom upptagningsområdet blir för begränsat. En privat förskola för det lokala behovet är tänkbart.

Kollektivtrafik

Området försörjs inte med kollektivtrafik. Närmsta busshållplats Låssbyvägen (utmed Kongahällavägen) ligger cirka 1–1,2 kilometer från området och näst närmst ligger hållplatsen IAC Group cirka 1,3–1,5 kilometer från området. Att planera för ny bebyggelse i ett område med så långt avstånd till närmsta busshållplats bedöms olämpligt och går emot stadens antagna strategier att arbeta med utpekade knutpunkter samt att placera exploatering i nära anknytning till redan befintlig kollektivtrafik.

Enligt trafikkontoret finns inga planerade åtgärder som förbättrar situationen i aktuellt område. Sökanden anger sig emellertid kunna bygga och finansiera en gc-väg från Oskars Lycka fram till den nya lokalgata som kommunen kommer bygga vid IAC Group (ny sträckning av Gamla Sörredsvägen). Det finns dock inga uppgifter huruvida vägföreningen är villig att ta över drift och underhåll på en sådan gc-väg.

Trafik och huvudmannaskap

För att nå planområdet med bil behöver boende och besökare använda Gamla Sörredsvägen, det finns få andra angöringsmöjligheter med bil.

Gamla Sörredsvägen är en enskild väg, men trafikkontoret sköter drift och underhåll av vägen. I samband med planarbete ska den betraktas som en enskild väg. Samtal gällande vägen behöver diskuteras med den förening som är huvudman för vägen. Föreningen är i dagsläget inte aktiv vilket kan bli ett problem eftersom det inte finns en styrelse att föra dialog med när det gäller beslut som endast ägaren kan ta. Trafikkontoret driver ett pågående arbete kring hur en hantering av sådana vägar och förhållande kan lösas, men det förväntas ta ett antal år till man har ett beslut på en lösning för hanteringen.

Gamla Sörredsvägen är idag dubbelriktad och körbanan mäter cirka 4,4 meter. Det finns inga separerade gång- eller cykelbanor utan detta sker i blandtrafik. Vid tillkommande bebyggelse utmed Gamla Sörredsvägen kommer enligt trafikkontoret vägen behöva uppgraderas enligt kommunal standard, bland annat för att Räddningstjänsten ska få framkomlighet för sina fordon. Ekonomiskt kan detta innebära en uppgradering av en vägsträcka som är cirka 2 300 meter lång. Ett ställningstagande om hela eller delar av sträckan behöver uppgraderas behöver göras, i första hand handlar det om sträckan från Sörredsvägen och en bit ny lokalgata som ska byggas där, en sträcka på ca 700 meter.

Trafikkontoret avråder detaljplanläggning av området eftersom det först och främst behövs en omfattande utredning kring vem som fortsatt ska vara huvudman för vägen, samt vilka kostnader som uppstår i samband med en uppgradering av vägen och hur fördelningen mellan kommun, exploatör och vägföreningen kan se ut.

Den mindre exploatering som är ett alternativ, att färdigställa Oscars Lycka med 21 ytterligare bostäder, kan kräva mindre insatser i vägnätet.

Eftersom kommunen inte är huvudman för vägen och inte ansvarar över den, anser trafikkontoret att de inte kan yttra sig om vilka åtgärder som krävs och vilka kostnader det innebär. Eftersom vägföreningen inte är aktiv har frågan inte kunnat tas vidare inom ramen för planbeskedet.

Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen bedömer att planen har social komplexitetsnivå 3 på grund av brist på kollektivtrafik och stora trafikproblem i området.

Teknisk försörjning och mark

Planområdet är inte försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Normalt sett vill kretslopp och vatten att VA inom nya detaljplaner ska vara kommunala. I det fall en detaljplan för endast det västra delområdet (Oscars Lycka) upprättas kan det emellertid diskuteras om gator och VA inom planområdet ska vara enskilda. Om så sker blir det inga större kostnader för kretslopp och vatten. Kapacitet ska enligt kretslopp och vatten finnas i huvudledningsnätet för denna utbyggnad.

Vid en större utbyggnad behöver enligt KoV området tas upp i verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Det innebär då en utbyggnad av nytt VA-ledningsnät i det nya området. Kretslopp och vatten har gjort en grov bedömning av behovet av utbyggnad av allmän VA. I kostnadsbedömningen förutsätts att gemensamhetsanläggningen slopas och att kommunalt VA byggs ut till samtliga fastigheter. I ett eventuellt planarbete behöver det utredas om detta är det lämpligaste utbyggnadsalternativet.

Kostnaderna för utbyggnad av allmän VA är uppskattade till minst 16 Mkr för Oscars Lycka och Oskars äng och minst 36 Mkr för Slossby. Befintliga ledningar samt pumpstationer och tryckstegringsstationer i närliggande område behöver troligen byggas om för att öka kapaciteten på grund av den tillkommande exploateringen. En första grov bedömning av kostnad för uppdimensionering av befintliga anläggningar är minst 24 Mkr. Intäkter enligt VA-taxan har beräknats översiktligt för Oskars äng till ca 5 Mkr.

Utöver kostnaderna för VA tillkommer kostnader för dagvattenhantering, skyfallsåtgärder samt eventuella ledningsflyttar. Omfattning och vem som ska bära dessa kostnader behöver utredas.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammantaget bedöms måluppfyllelsen vara mycket låg.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef Planavdelningen