

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-01-26

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00304

(LIS diarienummer 0542/12)

Handläggare

Carl-Johan Carlsson

Telefon: 031-368 15 01

E-post: carl-johan.philip.carlsson

@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda, upprättad den 23 december 2022 och reviderad den 26 januari 2023.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är möjliggöra en utbyggnad av 25-35 bostäder samt parkering i ett kollektivtrafiknära läge i Hjuvik, i stadsdelen Torslanda cirka 20 kilometer väster om Göteborgs centrum. Planområdet är cirka 2,2 hektar stort och beläget sydost om cirkulationen vid korsningen väg 155/Hjuviksvägen och Hjuviks Bryggväg. Marken är till största del i enskild ägo, men Göteborg stad äger delar av marken inom planområdet.

Förutom berghällarna i söder och skogsdungen i anslutning till dessa är stora delar av området idag svårtillgängliga för allmänheten på grund av igenväxning. Vid en exploatering av området tas områden med utpekade värden i anspråk. I och med att området ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och det finns möjlighet att nyttja redan utbyggd infrastruktur är stadsbyggnadskontorets bedömning att en utbyggnad med bostäder utgör ett större intresse än bevarande av de natur- och rekreationsvärden som försvinner i samband med en exploatering. Efter utbyggnad bedöms tillgängligheten till naturmarken och berghällarna i de centrala delarna av planområdet öka, vilket gagnar såväl boende i området som närboende. Ett större sammanhängande grönområde, med bättre förutsättningar för rekreation och naturupplevelse finns dessutom ca 200 m söder om planområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetskontorets beräkningar visar fastighetsnämnden får inkomst vid markförsäljning och markupplåtelse och projektet beräknas därmed generera ett mindre överskott.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon större ökning av driftskostnader för trafiknämnden till följd av ombyggnation av befintlig gata utanför planområdet. Park- och naturnämnden har inga anläggningar inom planområdet och därmed inga ökade driftskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär att delar av en friyta inom Hjuvik tas i anspråk för bostadsändamål. I de delar där friytan är otillgänglig och tätbevuxen förläggs den största delen av exploateringen. I de friytor som är tillgängliga och av bättre kvalitet möjliggörs mindre byggnation samtidigt som viss mark skyddas med bestämmelser.

De utredningar som har tagits fram visar att värden för miljö kvalitetsnormer inte försämras och detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Planförslaget möjliggör fler bostäder och en ökad blandning av bostadstyper i ett kollektivtrafiknära läge i Hjuvik. Mänskligt samspel förutsätter fysiska, fungerande mötesplatser och stråk. Med fler bostäder i området kommer delar av de befintliga, gröna friytorna att minska och eller förändras. Bedömningen är att det är rimligt att föreslå att berörda delar av planområdet tas i anspråk av bebyggelse eftersom marken är privatägd och det finns tillgängliga större, sammanhängande grönområden relativt nära planområdet. Vidare bedöms exploateringen kompenseras genom en förbättrad tillgänglighet till naturmarken i det centrala området. Detta område får därmed en ökad betydelse som plats för lek och rekreation.

Ett väl fungerande vardagsliv förutsätter framförallt god tillgång och tillgänglighet till service av olika slag och mötesplatser. Hjuvik har i dagsläget inte de bästa förutsättningar vad gäller detta. Området ligger dock i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik vilket kan underlätta valet av transportsätt för arbetspendling och möjlighet att ta sig till fritidsaktiviteter och andra mötesplatser utan att använda bilen. För barn och ungdomar är det också positivt att ha nära till busshållplatsen.

Detaljplanen möjliggör uppförande av boendeformer i Hjuvik som det råder brist på. Med ett mer varierat bostadsutbud blir det lättare att hitta en boendeform på orten som passar i olika skeden av livet och i olika livssituationer. Bostäderna i området befolkar platsen och gör det möjligt för fler människor att hitta till platsen och känna sig trygga att passera och/eller använda den.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Gransknings-/Utställningsutlåtande
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

Inga nya utredningar har tillkommit i ärendet.

Ärendet

Detaljplanen har varit vilandeförklarad sedan samråd och återupptogs under 2021. Ärendet har varit på två granskningsomgångar. Nämnden föreslås besluta om antagande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Hjuvik, sydost om cirkulationen vid korsningen väg 155/Hjuviksvägen och Hjuviks Bryggväg, i stadsdelen Torslanda cirka 20 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation med ca 25-35 bostäder i 1-2 våningar i form av sammanbyggda hus och/eller villor. Detaljplanen säkerställer även rekreativvärden såsom stigar och berghällar med utsiktsplatser i anslutning till planerad bebyggelse. I den norra delen av planområdet möjliggörs parkering.

Översiktsplanen anger att komplettering i kustnära områden ska ske restriktivt. Men då planerad utbyggnad innebär ett positivt tillskott till bostadsutbudet i området samtidigt som planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, finns skäl för att driva detaljplanarbetet trots att det inte tillfullo är förenligt med översiktsplanens inriktning.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är varierande nockhöjder både för att bibehålla utblickar från befintliga hus och för att skapa fina utblickar för bakomliggande planerade hus.

Förslaget överensstämmer inte med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Hjuviks Bryggväg ingår inte i planområdet men omfattas av detaljplan II-3880, som anger lokaltrafik. Planen vann laga kraft år 1992. Planens genomförandetid har gått ut.

I den nordvästra delen av planområdet gäller avstyckningsplan F1999, i övrigt saknar området detaljplan.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att låta granska detaljplan för bostäder vid Majvik. Två granskningar har genomförts den första hållits under tiden 12 januari 2022 – 2 februari 2022 och den andra 9 november 2022 – 30 november 2022. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör korrigering av stavfel/förtydliganden i texten.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Den tekniska anläggningen har fått ett större utrymme för att skapa buffert mot lokalgatan.
- Text på plankartan har kompletterats med enbart friliggande enbostadshus, bestämmelsen har också lagts till på ett av bebyggelseområdena

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900)

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| 1999-08-24 | att godkänna program för bostäder på Hästevik 2:32 vid Majvik i Torslanda |
| 2012-09-04 | att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan samt att genomföra samråd om detaljplan |
| 2021-12-14 | att uppdra åt kontoret att genomföra granskning av detaljplan |

Miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig 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.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

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

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Planen bedöms generera ett behov av 10 skolplatser och 5 förskoleplatser. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Stadsledningskontoret bedömer att det finns brist på förskoleplatser inom Torslanda nu, och på längre sikt. Trots att de ser en minskande skara i förskoleålder inom närmaste åren så är kapaciteten på förskolorna nådd.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit granskningstiden är påverkan på trafiksituationen på väg 155 och den lokala påverkan från tillkommande bebyggelse, dagvattenhantering och skyfallsfrågor samt påverkan på utsikt för befintlig bebyggelse. Kontoret bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Från samrådet finns kvarstående erinringar avseende påverkan på markavvattningsföretag, påverkan på utsikter, påverkan på naturmiljö.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten och i plankartan.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Förtydligande av text i plankarta kring friliggande enbostadshus
- Utökad tekniskt område för transformatorstation

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf. Avdelningschef Detaljplan