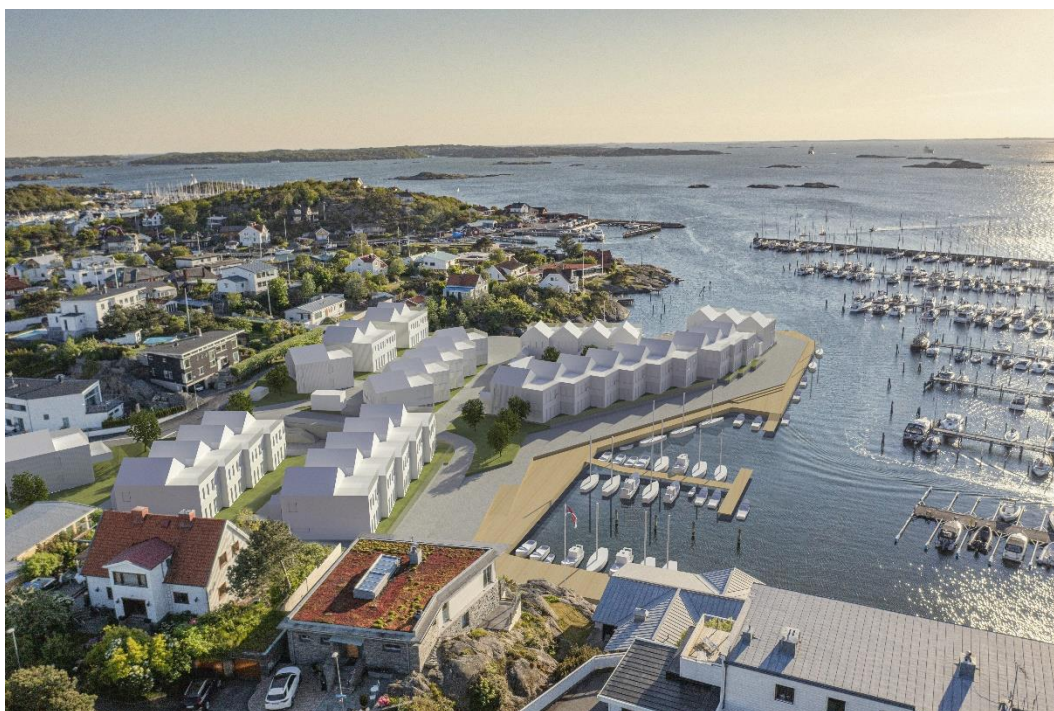


Detaljplan för bostäder vid Långedrag båtvarv inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

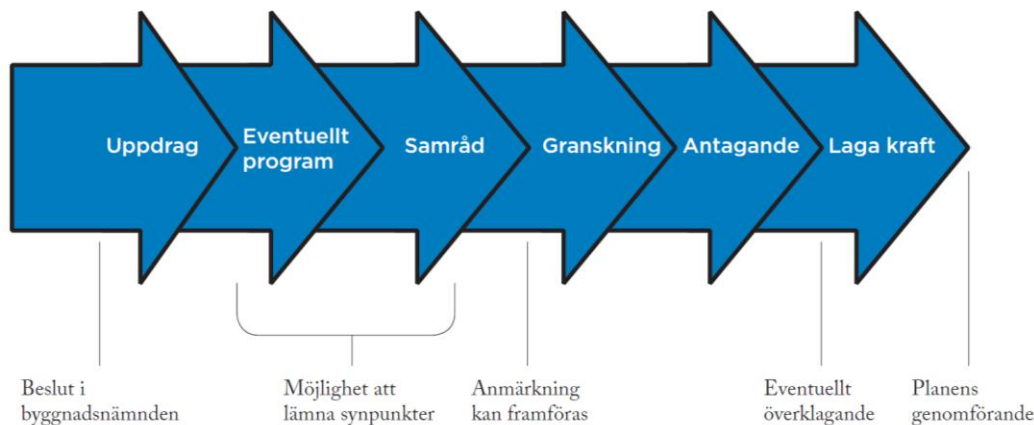


Samrådshandling

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: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-01-18 – 2023-02-28.

Information om planförslaget lämnas av:

Anders Dahlgren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 90

Martin Norvenius, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 62

Julia Lindesson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 09 68

Amir Zohourian Sahebdivani, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 28 22

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2023-01-16

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: 2023-00105

(tidigare dnr 0921/21)

Handläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anders Dahlgren

Tel: 031-368 18 90

anders.dahlgren@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer FK: 6362/21

Handläggare Exploateringsförvaltningen

Julia Lindesson

Tel: 031-368 09 68

julia.lindesson@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 2010:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- 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)
- Markteknisk markundersökningsrapport DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2022-03-31, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- PM Bergteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2022-06-09, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- PM Geoteknik DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2022-06-10, beställd av Wingårdhs (exploatör)

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

- Miljöteknisk markundersökningsrapport DP Långedrag's båtvarv, Cowi 556204-9501, 2022-03-31, 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, 2022-09-13, beställd av Wingårdhs (exploatör)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten samt Ramboll Sweden AB 556133-0506, 2022-09-14, beställd av Kretslopp och vatten.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan DP Långedrag's båtvarv, Stadsbyggnadskontoret, 2022-10-27.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LÅNGEDRAGS BÅTVARV INOM STADSDELEN ÄLVSBERG I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</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 markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Service</i>	23
<i>Friytor och naturmiljö</i>	23
<i>Strandskydd</i>	24
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Övriga åtgärder</i>	27
<i>Fastighetsindelning</i>	30
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	31
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	31
<i>Avtal</i>	37
<i>Dispenser och tillstånd</i>	37
<i>Tidplan</i>	37
<i>Upplysningar</i>	38
<i>Genomförandetid</i>	38
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	38
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	39
<i>Nollalternativet</i>	44
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	44
<i>Miljökonsekvenser</i>	45
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	48
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus som kompletterar omgivande bebyggelse samt att skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.

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 är därmed justerad från planbeskedets flerbostadshus till småhus. Planen ska bidra till mål om ökat småhusbyggande enligt byggnadsnämndens budget och komplettera befintligt villaområde med småhus i varierad typ.

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 verksamhet, 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 36 bostäder, mestadels i radhus i 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 och ett stråk genom planområdet som syftar till att möjliggöra allmänhetens tillgång till vattenområdet. Stråket och kajpromenaden kommer att utformas som en gemensamhetsanläggning där staden har en andel. Utanför kajpromenaden anläggs en småbåtshamn med bryggor och båtplatser.

Planen innefattar till största del kvartersmark med undantag för en del av angränsande gatan Pejlingsgatan.

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, då omgivande fastigheter fortsatt kommer att ha havsutsikt. 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 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 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, vilket strider mot översiktsplanens redovisning. Fastigheten bedöms dock, på grund av sin begränsade storlek och placering i ett utpräglat bostadsområde, inte längre vara ändamålsenlig för verksamhet och enligt kommunens bedömning är det därmed lämpligt att planera marken för bostadsändamål. Även tidigare gällande översiktsplan angav verksamhetsområde för planområdet. I kommunens beslut om positivt planbesked ansågs det lämpligt att pröva bostadsbebyggelse på den aktuella platsen i detaljplan.

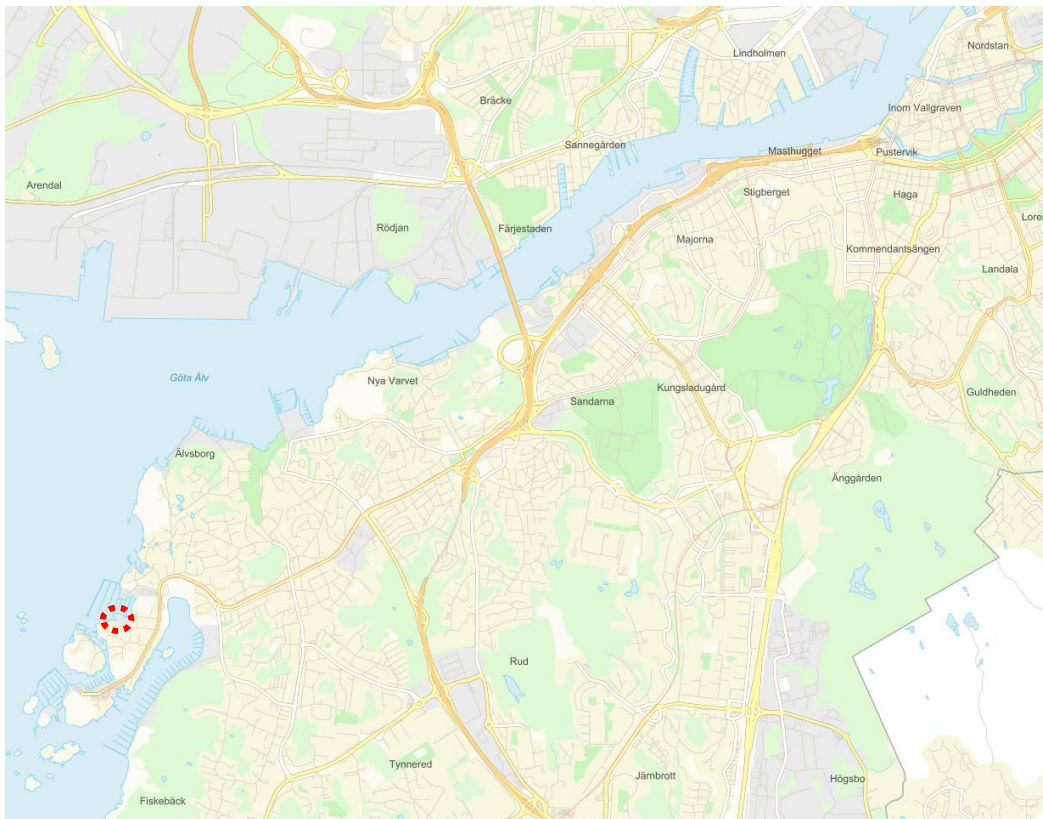
Planens syfte och förutsättningar

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 är därmed justerad från planbeskedets flerbostadshus till småhus. Planen ska bidra till mål om ökat småhusbyggande enligt byggnadsnämndens budget och komplettera befintligt villaområde med småhus i varierad typ.

Syfte

Planens syfte är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus som kompletterar omgivande bebyggelse samt att skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk. Bebyggelsen ska vara anpassad till platsens förutsättningar i skala och utformning.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 2. Planområdets läge i staden (röd markering)

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



Figur 3. Grundkarta med plangräns.

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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.
- Stärk och synliggör det kustnära läget genom att värna rekreativvärden och kustens speciella bergslandskap.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

- Ny bebyggelse och nya strukturer ska i möjligaste mån öka orienterbarheten och tillgängligheten till havet

Detaljplan

Området är ej detaljplanelagt.

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 och 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 Pejlingsgatan, 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 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 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 trädarterna ask^{EN} och skogsalm^{CR} går att finna på platsen, som på sikt utan mänsklig inverkan skulle 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 påträffades även.

Artinventering har genomförts och visar förekomst av naturvårdarterna strandkål, strandbeta och strandaster. I igenväxningsområdet i södra delen observerades även unga träd av de rödlistade arterna skogsalm^{CR} och ask^{EN}. På grund av individens unga ålder bidrar observationen inte till ett höjt naturvårdsvärde



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}, fiskmåsa^{NT}, gråkråka^{NT}, gråtrut^{VU}, grönfink^{EN}, havstrut^{VU}, strandskata^{NT}, stare^{VU} och ärtsångare^{NT}.

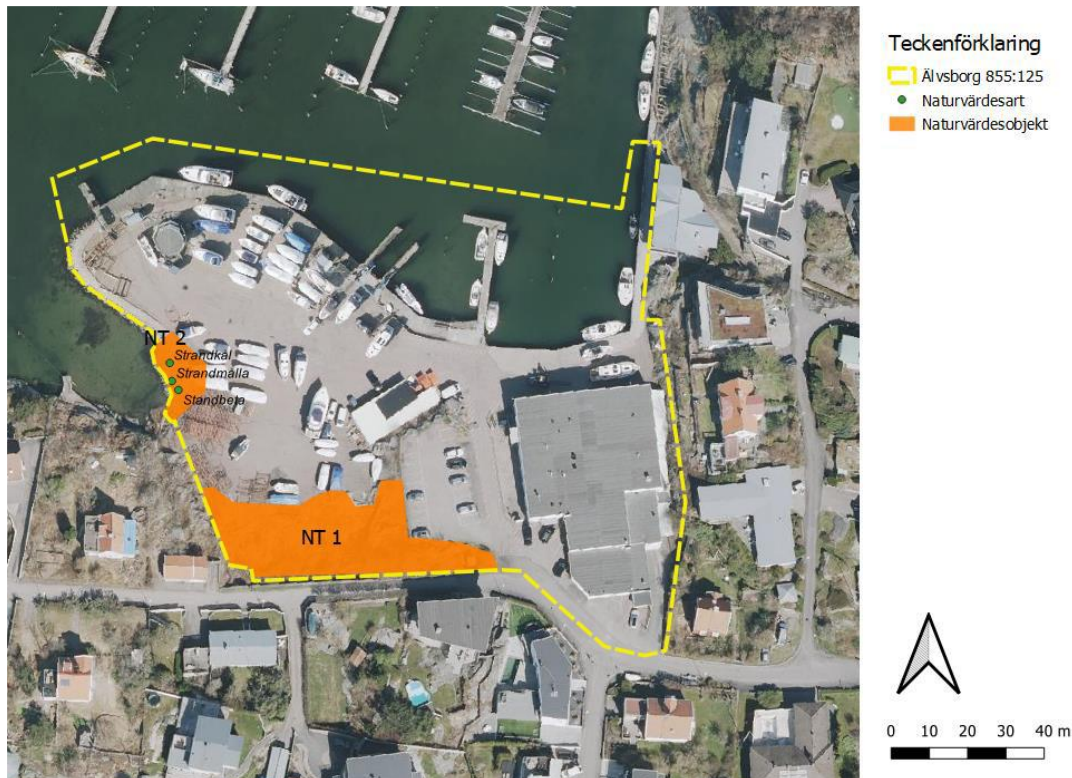
Inga av de påträffade arterna bedömdes dock använda området som häckningsplats. Endast fiskmåsa, gråtrut och havstrut befann sig inom området, men uppvisade inga häckningsbeteenden förutom att de befann sig på platsen i häckningstid. Området bedöms därmed inte vara viktigt för häckande fåglar.

Inga fridlysta växter eller andra djur observerades.

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 klas-sad 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.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen (COWI, 2022-06-10). 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.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökningen har utförts för detaljplanen (COWI 2022-03-11). Jordprovtagningen har utförts i totalt sju provtagningspunkter, ner till stopp mot berg eller block. Sedimentprovtagning har utförts i totalt fem provtagningspunkter ner till 0,1 meters djup från befintliga bryggor och kajer.

Föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) samt för farligt avfall i en sedimentprovtagning (CWMSed03) har konstaterats. Uppmätta halter i sedimentprover visade också på mycket höga halter av metaller och organiska föreningar, jämförda med naturvårdsverkets bedömningsgrunder för marina sediment och norska tillståndsklasser.

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

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.



Figur 8. 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 9. 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 10. 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, Käringsberget 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) och Långedrags 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 Tallatgatan 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 Rodergatan 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.

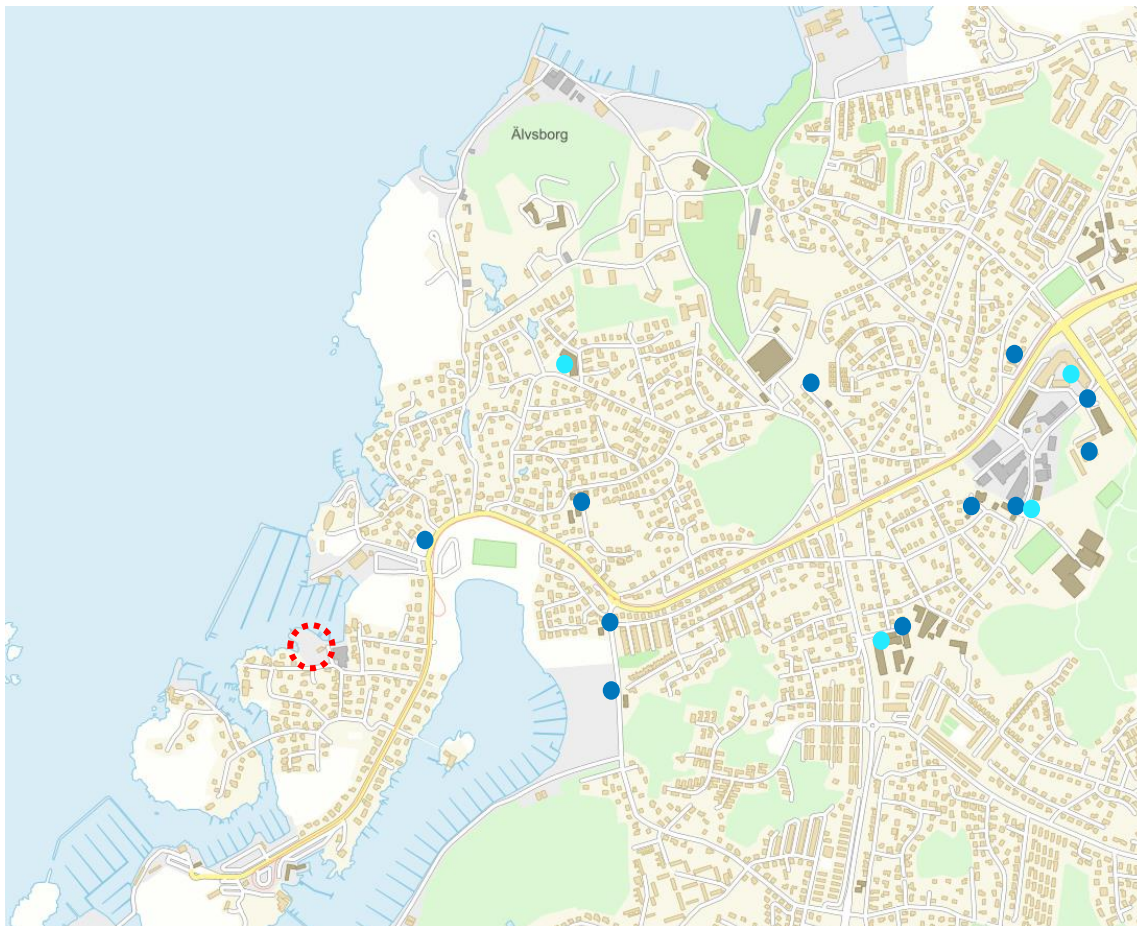
Tillgång till stadsdelspark och stadsdelslekplats inom en kilometer saknas. Närmaste stadsdelspark ligger vid Pärt Antons gata på mer än två kilometers gångavstånd. Närmaste stadspark är idag Ruddalen inom cirka tre kilometers gångavstånd.

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



Figur 11. 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.

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§. 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 Trafikkontoret. 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 +2,5 meter, vilket utgör planeringsnivån för bostadsbebyggelse i kustzonen enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen (TTÖP) avseende översvämningsrisker.

Detaljplanens innebörd och genomförande

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

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. En gemensamhetsanläggning för gångstråk och kajpromenad ska bildas, där kommunen ingår som delägare.

Bebyggelse

Ny bebyggelse

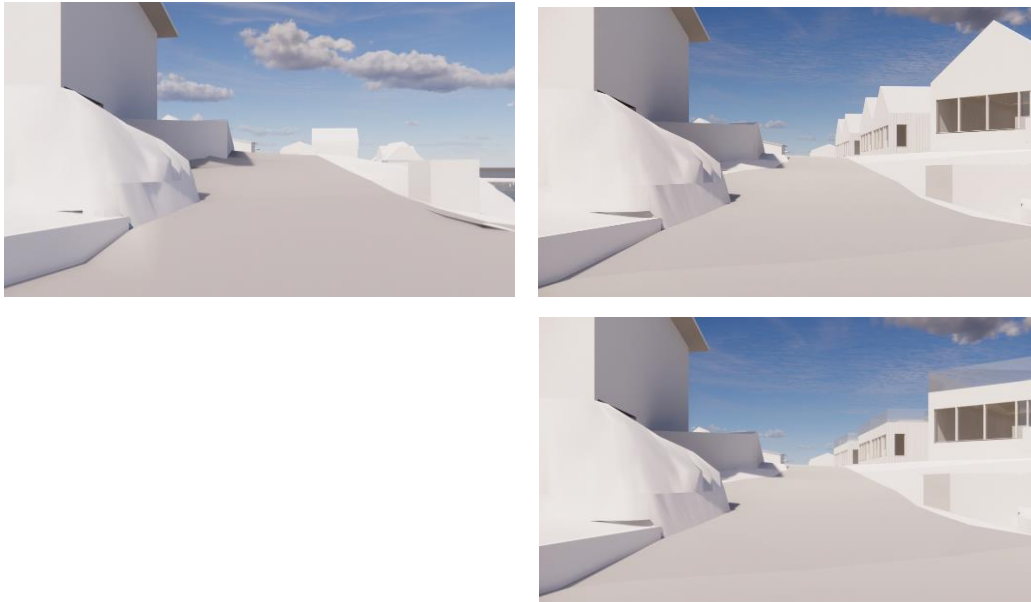
Detaljplanen innefattar småhusbebyggelse i tre grupperingar med huvudsakligen radhus. Förslaget innefattar cirka 36 nya bostäder. Mellan bebyggelsegrupperna går lokalgator på kvartersmark som angör till Pejlingsgatan i söder. Centralt i området placeras en yta för lekplats och miljörum. Närmast strandkanten förläggs en kajpromenad som allmänheten säkras 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.



Figur 12. Illustrationsplan över planområdet (i färg) och dess omgivning.

Tillkommande byggnader är jämnt fördelade över planområdet. Storlek och omfattning på tillkommande byggnader regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelser avseende största tillåtna byggnadsarea för huvud- respektive komplementbyggnader samt största totala tillåtna byggnadsarea inom egenskapsområdena. Byggnadernas höjd regleras genom utformningsbestämmelser avseende högsta tillåtna nockhöjd.

Bostadsbyggnaderna tillåts uppföras i två våningar med en takterrass. För att åstadkomma en möjlighet att ta sig upp till dessa takterrasser medger utformningsbestämmelserna h_3 och h_4 undantag från nockhöjden för ”trapphus och kommunikationsyta till takterrass” alternativt för ”ett sadeltak med en minsta takvinkel om 30 grader om högst 60 % av bostadshusets byggnadsarea”.



Figur 13. 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, med två möjliga utformningsalternativ av byggnadens övre plan: rektangulärt trapphus (nedre bild t h) respektive sadeltak (övre bild t h) upp till takterrass.

Bebyggelsen närmast Pejlingsgatan kommer att ha entréplan (färdigt golv) beläget på cirka +6 meter och en högsta nockhöjd på +16,0 meter. Pejlingsgatan har på sträckan genom planområdet idag en höjd 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 14. Vy från 3D-modell visandes utsikten från Pejlingsgatan, blickande norrut genom planområdet ner mot vattnet. Bilderna visar situationen före (t v) och efter (t h) exploatering enligt detaljplanen, med två möjliga utformningsalternativ av byggnadens övre plan: rektangulärt trapphus (nedre bild t h) respektive sadeltak (övre bild t h) upp till takterrass.

Övriga byggnader kommer vara något lägre belägna och att ha entréer på cirka +3 meter och en högsta nockhöjd på cirka +13,0 meter.

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.

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

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 trafikalkstringen 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 på allmän plats. Med hänsyn till området och stadsdelens förutsättningar bedöms tryggheten inom befintligt trafiksystem vara god.

Mellan Pejlingsgatan och kvartersmarken i den sydöstra delen av planområdet kan det på grund av framtida höjdskillnader bli aktuellt med ett avåkningsskydd längs Pejlingsgatans norra kant. Eventuellt behov av sådant ska studeras vidare i fortsatt arbete efter samråd.

Parkering / cykelparkering

Enligt genomförd mobilitet- och parkeringsutredning (Cowi 2022-09-13) genererar detaljplanen (med ett uppskattat innehåll om 36 bostäder) ett behov av 40 bilparkeringar, inklusive 4 besöksparkeringar. Därtill ska fyra parkeringsplatser tillskapas för fastigheten Älvsborg 855:812. Totalt blir parkeringsbehovet inom planområdet 44 parkeringsplatser. Parkeringen i området kommer främst att förläggas i garage under bostadskvarter i sydväst med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade, som kommer att vara fördelade inom området, närmare bostäderna.

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. Parkering för rörelsehindrade anordnas inom området.

Service

Planen bedöms generera ett behov av cirka 25 skolplatser och 16 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, där allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom att en gemensamhetsanläggning där staden är delägare anläggs.



Figur 15. Karta som visar planområdet och utsträckningen 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. Naturmiljön i vattnet inom planområdet bedöms endast i mindre grad påverkas av utbyggnaden.

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 allmänt tillgängliga genom det föreslagna gångstråket och kajpromenaden som anläggs strax nedanför byggnaderna närmast vattnet. Detaljplanen medger att radhus uppförs, vilket innebär att blandningen av bostadsformer i närområdet, som idag domineras av friliggande villor, ökar något.



Figur 16. 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, med två möjliga utformningsalternativ av byggnadens övre plan: rektangulärt trapphus (nedre bild t h) respektive sadeltak (övre bild t h) upp till takterrass.

Detaljplanen föreslår inte någon ombyggnad av befintliga gator i området. 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.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen (Kretslopp och Vatten/Ramboll, 2022-09-14). Då det inte finns några dagvattenledningar i området och att det inte heller planeras byggas sådana, föreslås dagvattnet avledas direkt till havet, vilket innebär att inget markavvattningsföretag påverkas. Detta innebär att det inte kommer ställas krav på fördröjning av dagvattnet, utan endast rening. För att uppnå stadens krav på rening föreslås att leda dagvatten via rännor till regnbäddar och vidare till ett sedimenteringsmagasin innan det slutligen släpps i recipienten. Ytbehovet tas upp av regnbäddarna som kräver cirka 64m² för tillräcklig rening (4,5% av marken). Dagvattenhanteringen på kvartersmark föreslås ske i regnbäddar som förutom rening och fördröjning av dagvattnet medför grönska och kan utgöra kompensationsåtgärder i form av exempelvis blommande växter och träd, som kan ha en positiv inverkan på det lokala insekts- och fågellivet. Vid planering av dagvattenlösning ska förorenad mark från varvsverksamheten beaktas, i enlighet med genomförd miljöteknisk markundersökning. Om parkeringsytor med mer än fem platser uppförs ska dagvattnet behandlas med oljeavskiljare.

Beräkningar visar att föroreningshalter både ökar och minskar efter exploatering beroende på vilka föroreningar som studeras. Om dagvattnet inte renas överskrider emellertid riktvärden både före och efter exploatering när det gäller kväve, fosfor, koppar,

nickel och SS (suspenderad substans). Föreslagna reningsåtgärder innebär att kraven för mycket känslig recipient uppnås, att föroreningsmängderna minskar och att detaljplanens genomförande bidrar till förbättrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer.

Skyfall

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. 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 utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall och högsta vattennivå vid högvatten. Enligt beräkningar för en 200-årshändelse år 2100, är högsta havsnivån +2,2 meter. Färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion ska således förläggas till en nivå om minst +2,7 meter och utrymningsvägar från bostäder ska förläggas till en nivå om minst +2,0 meter.



Figur 17. Karta visandes föreslagen höjdsättning av marken och färdigt golv i byggnader samt vattnets avrinningsriktningar (blå pilar).

Vatten och avlopp

Detaljplanen bedöms inte innebära behov av kapacitetshöjande åtgärder för dricksvatten, spillvatten eller brandvatten.

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, uppvärmningar bostäder behöver därmed ske på annat sätt.

El och tele

Befintlig transformatorstation inom planområdet behöver troligen bytas ut. Plats för denna har reserverats i detaljplanen genom ett E-område samt erforderliga u-områden för ledningsrätter.

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

Yta avsedd för avfallshantering finns centralt i planområdet. Åtkomst till denna sker genom lokalgata på kvartersmark, gatan avslutas med vändplats med en radie på nio meter för att undvika behov av backvändning.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

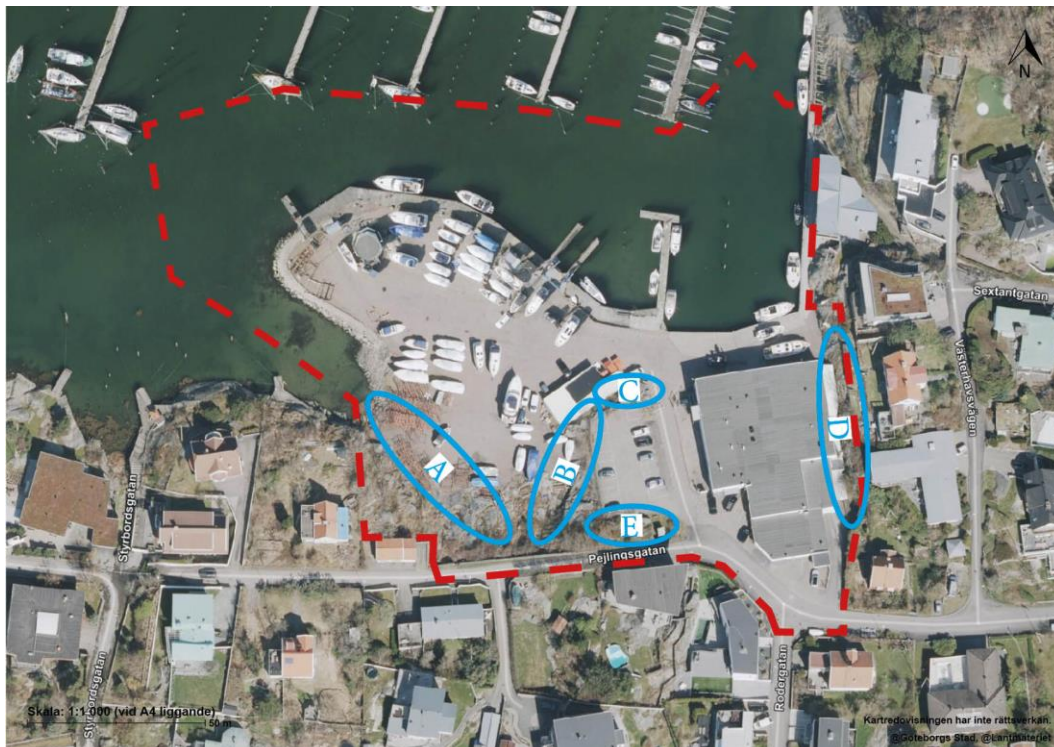
En geoteknisk utredning har genomförts (COWI 2022-06-10). Denna konstaterar att med hänsyn till förekomst av berg i dagen, djup till berg, fyllningens innehåll och markytans geometri bedöms att stabilitetsförhållandena är tillfredställande för planerad markanvändning. Därtill ges följande rekommendationer:

- Beroende på framtida byggnaders placering och osäkerheter i packningen av fyllningen kan potentiellt differenssättningar uppstå, vilket behöver beaktas i samband med framtida detaljprojektering.
- 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 stålrörspålar/stålkärnepålar.
- Framtida fyllningsslänter ska läggas i en lutning om 1:2 eller flackare. Om slänter av utrymmesskäl inte får plats kan stödmurar i stället användas.

Bergteknik

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.
- 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.
- Stabilitetshöjande åtgärder för skärningar och slänter uppkomna genom exploatering kan inte göras i detta skede utan får göras i samband med schaktningen. Särskild hänsyn måste tas till Pejlingsvägen.
- Om bergschaktning skall ske längs fastighetens östra gräns så rekommenderas provtagning med avseende på sulfider.



Figur 18. Flygfoto över undersökningsområdet (röd markering) samt slänterna A, B, C, D och E (blå markering)

Radon

Mätvärden från bergteknisk utredning (COWI 2022-06-09) indikerar lågradonmark vilket eventuellt innebär att radonskyddande åtgärder är överflödiga. Radonskyddad konstruktion rekommenderas ändå eftersom radonhalterna lokalt kan vara högre i berggrunden.

Markmiljö

Genomförd miljöteknisk markundersökning (COWI 2022-03-11) ger följande rekommendationer:

- Att en kompletterande provtagning för jord genomförs i anslutning till de provpunkter där föroreningar påvisats för att bedöma föroreningens utbredning. När avgränsningen är genomförd rekommenderas att man avlägsnar de ytliga jordlagren i de delar av området som avses användas för känslig markanvändning där förorening över KM/MKM påträffas och ersätter dessa med ny ytjord. Miljökontroll och slutprovtagning bör tillämpas för att säkerställa att KM nås i tillämpbara ytor.
- Om det är aktuellt att utföra arbeten i botten längs med bryggan rekommenderas att en kompletterande provtagning i de specifika ytor som avses för att ytterligare kunna bedöma omfattningen av föroreningen i sedimentet samt risken för spridning. Efter att kompletterande provtagning gjorts kan ställning tas till huruvida det är aktuellt med sanering genom rensning i de ytor som omfattas av arbeten.
- Lämpliga försiktighetsåtgärder för att begränsa grumling och spridning bör utredas och beskrivas i en kontrollplan inför att arbeten som omfattar förorenade sediment genomförs. Om det är aktuellt med mer omfattande arbeten i botten i anslutning till

bryggan bör kompletterande utredning och eventuellt sanering av de förorenade sedimenten genomföras i större omfattning inför ett sådant arbete.

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.

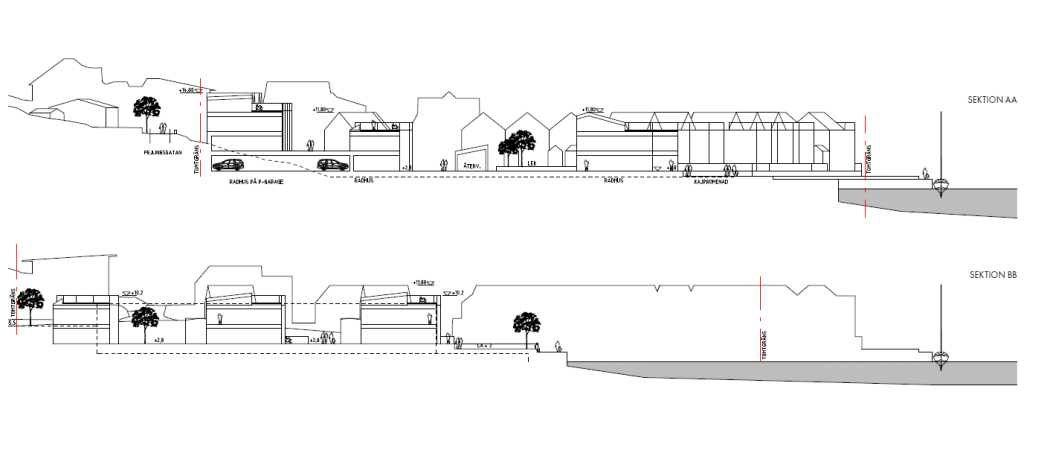
Alla bostäder har tillgång till minst en fasad som uppfyller riktvärdena för anläggande av uteplats. Därtill klaras riktvärdena för ekvivalent ljudnivå på samtliga tak (50 dBA) och maximal ljudnivå om 70 dBA överskrids inte mer än 5 gånger på timme och aldrig med mer än cirka 10 dBA vid passage av tung 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.

Skydd mot stigande vatten

Kajpromenaden, lokalgatorna och byggnader inom planområdet ska skyddas mot stigande havsnivåer enligt TTÖP och förläggas till en minsta till nivå om +2,7 meter. Färdigt golv ska anläggas till denna höjd och byggnader ska konstrueras på ett sådant sätt så att de klarar en översvämning upp till planeringsnivån för färdigt golv.



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

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.

De åtgärder som har identifierats som möjliga för att kompensera för de naturvärden som försvinner i samband med genomförandet av detaljplanen är 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.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Detaljplanen omfattar en begränsad andel kommunal mark, en sträcka av Pejlingsgatan, som i detaljplanen inte föreslås förändras. Sträckan längs Pejlingsgatan som ingår i planområdet är cirka 120 meter lång. Längs denna finns en enkelsidig allé med cirka tio oxelträd samt grönremsor längs delar av gatusträckningen. Balansen mellan hårdgjord yta och gröna ytor och ekosystemtjänster längs gatusträckningen bedöms därmed på ett generellt plan vara god. För att undersöka befintliga förhållanden har en beräkning av grönytefaktor för sträckan längs Pejlingsgatan gjorts. Denna visar på ett värde för grönytefaktor på cirka 0,3, vilket med god marginal uppfyller målvärdet för gata på 0,15.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelningsbestämmelse (a₂). Bestämmelserna innebär att befintliga officiälservitut 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 resterande delar av planområdet används inte fastighetsindelningsbestämmelser då det ger möjlighet till flexibilitet kring bl.a. bildande av eventuella rättigheter och gemensamhetsanläggningar för t.ex. väg, bryggor och underjordiskt parkeringsgarage. Fastighetsindelningen, och markreservat för gemensamhetsanläggningar mm, framgår av plankartan.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad denna.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark planlagd för bostäder och underbyggt garage.

Anläggningar inom vattenområde

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark planlagd för småbåtshamn.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som allmän plats ”Gata”.

Drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som ”B” (bostäder), ”P1” (underjordiskt garage) samt eventuella anläggningar inom områden utlagda som ”W1” (Småbåtshamn) ansvarar fastighetsägaren för, förutom blivande gemensamhetsanläggning där drift och förvaltning beslutas i lantmäteriförrättning. Avsikten är att kommunen genom Fastighetskontoret kommer ha en andel i gemensamhetsanläggning för kajstråket samt med koppling till allmän 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 ca 220 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

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

Omfattningen av denna kommer studeras vidare efter samrådet.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

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

				ersätts med allmän plats
--	--	--	--	--------------------------

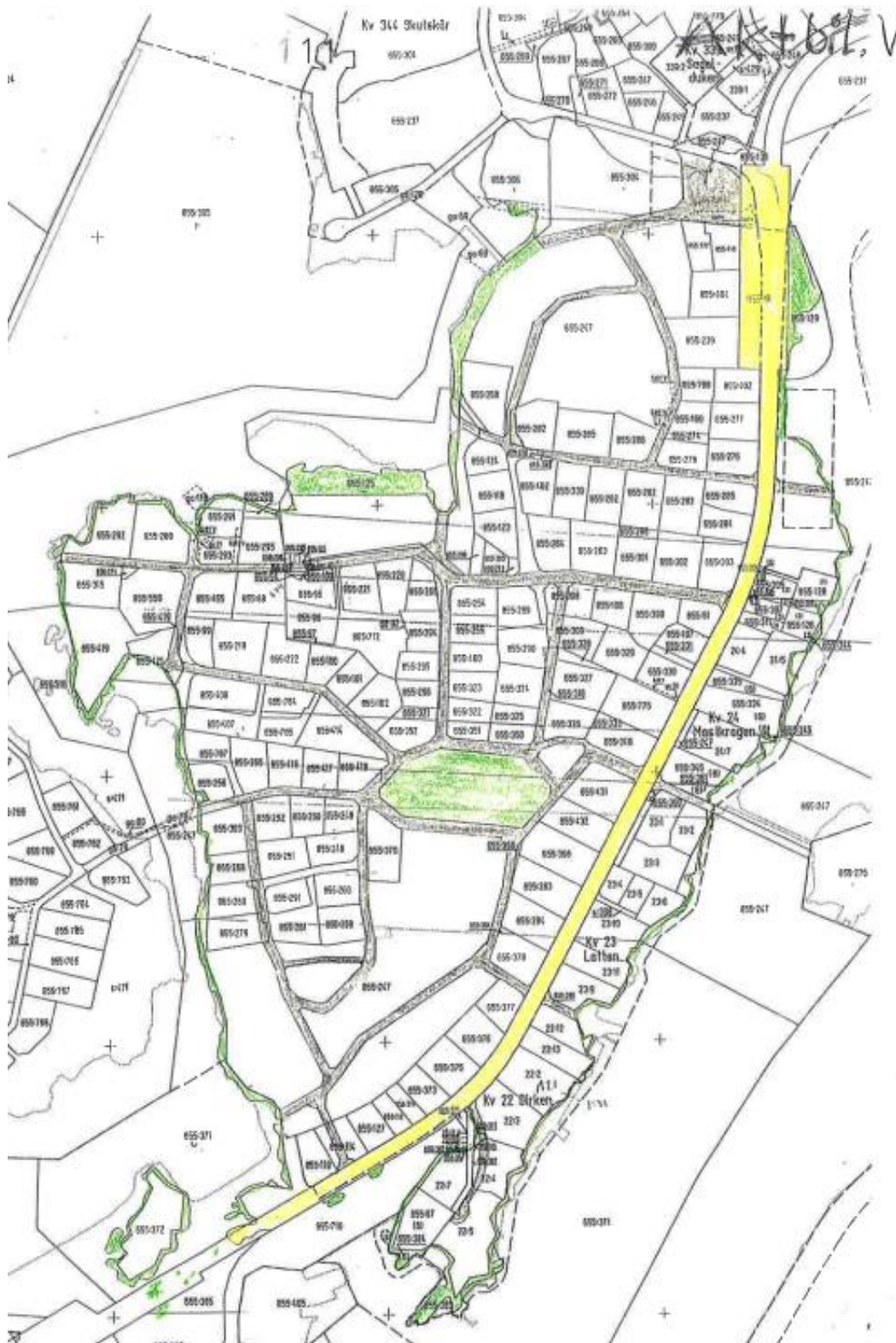
Fastighetsrättslig prövning av fastighetindelningsbestämmelser

Älvsborg 855:125 blir planlagd för kvartermark: **B** bostäder, **E₁** transformatorstation, (**P₁**) underbyggt parkeringsgarage och **V₁** småbåtshamn. Det finns inget planmässigt hinder mot avstyckning till flera nya fastigheter inom planområdet. Nedan omnämns det dock som en fastighet.

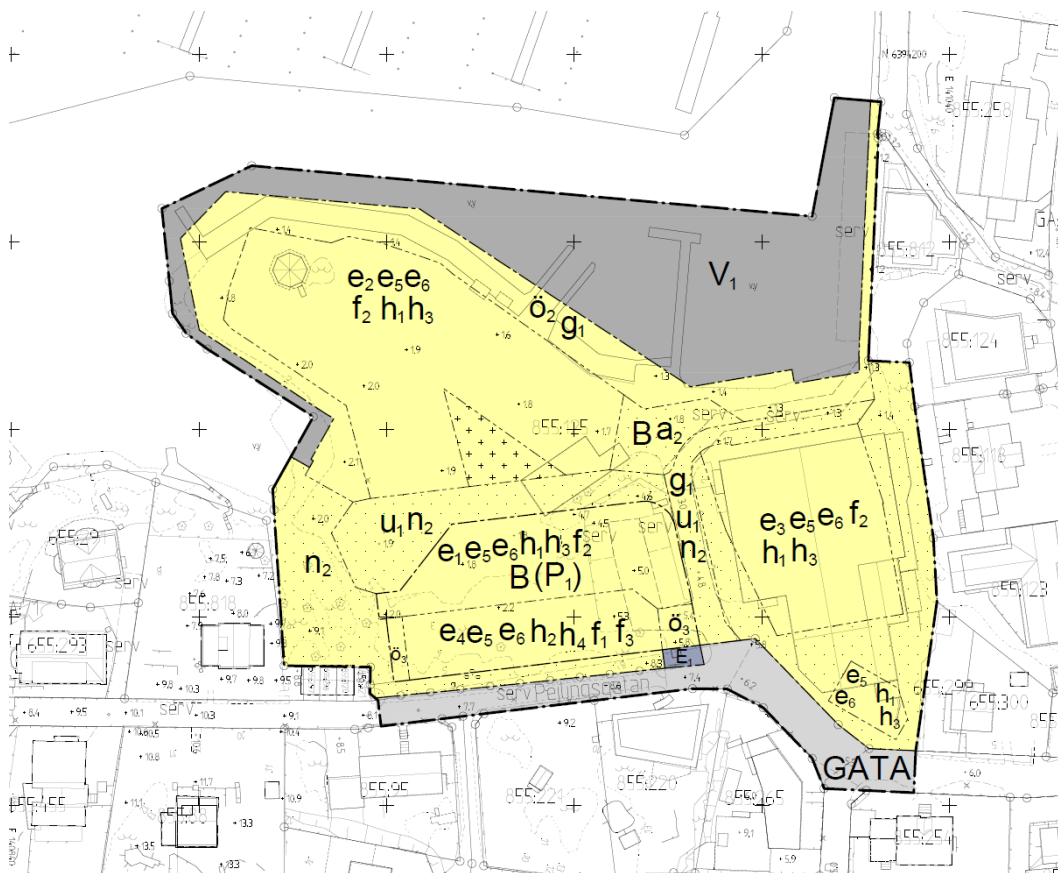
Älvsborg 855:125 är belastad av servitut för väg, brygga mm (14-VÄS-121.1, 14-VÄS-121.2, 14-VÄS-121.3). Servituten belastar även ett flertal andra fastigheter förutom Älvsborg 855:125. Förmånsfastigheter är Älvsborg 22:2, 655:322, 655:351, 855:88 och 855:414, nedan tillsammans benämnda som förmånsfastigheterna. Servituten fastighetsbestämdes år 2001 i akt 1480K-2001F176.



Figur 20 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 21 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 22 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 fastighetsindelingsbestämmelse **a₂**- Servitut avseende rätt till väg, brygga mm, aktnummer 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.

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 fastighetsindelingsbestämmelsen **a₂** 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 fastighetsbildningslagen.

Älvsborg 855:125 får utfart mot allmän plats GATA i detaljplan och vatten och avlopp löses genom anslutning till kommunalt VA-nät. 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 fastighetsindelingsbestämmelse **a₂** utgör görs för att säkra planens genomförbarhet och möjliggöra syftet att bygga bostadshus och utveckla småbåtshamn inom planområdet. Att inte besluta om fastighetsindelingsbestämmelsen **a₂** 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.

Eftersom införandet av fastighetsindelingsbestämmelse **a₂** 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 **a₂** 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.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska 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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med 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 m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm 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 bl.a. 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 kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

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: Tredje kvartalet 2023

Antagande: Andra kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: 2025

Färdigställande: 2027

Upplysningar

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 tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio 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. 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, då omgivande fastigheter fortsatt kommer att ha havsutsikt. 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 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 och uppvägas av intresset att bygga bostäder i området.

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.



Figur 23. Vybild över planområdet idag (t v) och med tillkommande bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen (t h).

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA	Gata	Ger planstöd åt befintlig gata	
Användningsbestämmelser för kvartermark			
B	Bostäder	Möjliggör bostadshus i enlighet med planens syfte.	
E ₁	Transformatorstation	Möjliggör transformatorstation för befintlig och tillkommande bebyggelses behov.	
(P ₁)	Underbyggt parkeringsgarage	Möjliggör underbyggt parkeringsgarage för bostadshus, för att skapa en god bostadsmiljö och stadsbild.	
V ₁	Småbåtshamn	Möjliggör småbåtshamn i anslutning till planerad kajpromenad.	
Egenskapsbestämmelser			
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Området närmast vattnet ska inte förses med byggnad för att inte begränsa den visuella och	Området närmast vattnet

		fysiska tillgängligheten till vattnet.	
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Området ska inte förses med byggnad för att möjliggöra lokalgata, parkering, siktlinjer i området och goda dagsljusförhållanden i tillkommande byggnader.	Övriga områden
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Styr placering av bostadshus inom området, men möjliggör för komplementbyggnader.	
ö ₂	Marken får endast förses med kajkonstruktion	Ska möjliggöra att kajkonstruktion kan uppföras, men ej annat byggnadsverk.	
h ₁	Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan	Säkerställer siktlinjer och utblickar genom området samt goda dagsljusförhållanden i tillkommande byggnader.	
h ₂	Högsta nockhöjd är 14,0 meter över angivet nollplan.	Säkerställer siktlinjer och utblickar genom området samt goda dagsljusförhållanden i tillkommande byggnader.	
h ₃	Undantag från bestämmelse h ₁ om nockhöjd får medges för trapphus och kommunikationsyta till takterrass till en nockhöjd av 13,0 meter över angivet nollplan. Alternativt får samma undantag från bestämmelse om högsta nockhöjd medges för ett sadeltak med en minsta takvinkel om 30 grader om högst 60 % av bostadshusets byggnadsarea	Möjliggör tillkomst till takterrass och samtidigt säkerställer siktlinjer och utblickar genom området samt goda dagsljusförhållanden i tillkommande byggnader.	

H ₄	Undantag från bestämmelse h1 om nockhöjd får medges för trapphus och kommunikationsyta till takterrass till en nockhöjd av 16,0 meter över angivet nollplan. Alternativt får samma undantag från bestämmelse om högsta nockhöjd medges för ett sadeltak med en minsta takvinkel om 30 grader om högst 60 % av bostadshusets byggnadsarea	Möjliggör tillkomst till takterrass och samtidigt säkerställer siktlinjer och utblickar genom området samt goda dagsljusförhållanden i tillkommande byggnader.	
n ₂	Marken får inte användas för parkering	Förhindrar att bilar parkeras nära inpå bostadsbyggnaderna. Motiveras av trivsel- och trafiksäkerhetsskäl.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer möjlighet att förlägga allmännyttiga underjordiska ledningar i detta område.	
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångväg och kajpromenad	Säkerställer möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning och genom denna säkerställa allmänhetens tillgång till strandkanten.	
Utfartsförbud	Utfartsförbud	Säkerställer att utfart inte får ske till Pejlingsgatan längs denna sträcka, vilket inte bedöms vara lämpligt med hänsyn till stadsbild.	
f ₁	Bostadsbyggnader ska maximalt placeras i grupper om två. Mellan bostadsgrupper ska ett obebyggt område om minst fem meter finnas.	Säkerställer att bebyggelsen närmast Pejlingsgatan utformas på ett sådant sätt att utblickar genom bebyggelsen möjliggörs.	
f ₂	Endast radhus, parhus och kedjehus.	Säkerställer att endast dessa bostadstyper	

		möjliggörs, enligt detaljplanens syfte.	
f ₃	Endast parhus och enbostadshus	Säkerställer att bebyggelsen närmast Pejlingsgatan utformas på ett sådant sätt att utblickar genom bebyggelsen möjliggörs.	
e ₁	Största byggnadsarea är 440 m ²	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
e ₂	Största byggnadsarea är 1450 m ²	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
e ₃	Största byggnadsarea är 800 m ²	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
e ₄	Största byggnadsarea är 440 m ²	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
e ₅	Största byggnadsarea är 80 m ² per enbostadshus	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
e ₆	Största byggnadsarea är 8 m ² per enbostadshus för komplementbyggnad	För att möjliggöra en flexibel utformning men samtidigt välavvägd omfattning av bebyggelsen.	
Villkor för lov	Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförorening är sanerad.	Att säkerställa att marken blir lämplig för sitt ändamål förespråktagande.	
Skydd mot störningar	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av	Att säkerställa att byggnader uppförs på ett sådant sätt att	

	<p>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.</p> <p>Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.</p> <p>Inom 5 meter från transformatorstation inom kvarter får ingen verksamhet bedrivas som innebär stadigvarande vistelse för person om inte skyddsåtgärder</p>	erforderliga skydd mot störningar uppnås.	
--	---	---	--

	vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 uT. Golvnivå för teknisk utrustning ska klara högvatten på minst +2,8 meter.		
Utförande	Lösa block samt lösa skiviga bergfragment ska skrotas eller säkras.	Säkerställer att befintlig och tillkommande bebyggelse och brukare inte skadas.	
Utförande	Lägsta nivå för färdigt golv är +2,7 meter	Säkerställer att bebyggelsen skyddas mot högvatten i enlighet med tematiskt tillägg till översiktsplanen gällande översvänningsrisker (2019)	

Nollalternativet

Nollalternativet för området innebär troligen en fortsatt inriktning mot verksamhet av något slag och parkering på platsen. Området kommer endast att vara bebyggt med byggnader i dagens omfattning vad gäller volym och placering. 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 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. 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 området. 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 förändringen från verksamhetsområde till bostadsområde 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

Parkeringar förläggs i garage, vilket minskar antalet bilrörelser i direkt anslutning till bostäderna, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

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, aktualiseras i framtiden.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet.

Detaljplanen anger användningen bostadsområde, vilket strider mot översiktsplanens redovisning.

Beslut i frågan 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.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

Kommunen har gjort en preliminär bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse där marken sedan tidigare är ianspråktagen.

Kommunens preliminära 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, 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. Kommunen bedömer dock att fastigheten på grund av storlek och läge inte längre är ändamålsenlig för verksamhet och att det därmed är motiverat att planera marken för bostadsändamål, som det finns ett allmänt intresse av att tillskapa. Ytterligare motiv till ställningstagandet om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun, specifikt för området mellanstaden som översiktsplanens strategikarta anger för planområdet, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska 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.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

Föreningshalter 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 neutral 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, 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

Planen innehåller idag ingen naturmiljö av högre värde. 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.

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 områdets 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.

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Fastighetsnämnden får inkomster från eventuell försäljning av mark och eventuellt utgifter för åtgärder på allmän plats inom detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får kostnader för drifts- och förvaltningsåtgärder motsvarande sin andel i kommande gemensamhetsanläggning för allmänt tillgängligt stråk längs vattnet. Andelstalen bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Trafiknämnden bedöms inte få några ökade kostnader för driften av Pejlingsgatan då inga större åtgärder avses genomföras samt att den redan idag driftas av trafikkontoret.

Park- och Naturnämnden 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 inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande, eventuellt köp av kommunägd mark, projektering, rivning av befintliga byggnader, byggnation och förrättningskostnader.

Avvikelser från översiktsplanen

Gällande översiktsplan anger verksamhetsområde, mindre hamn, för planområdet.

Detaljplanen anger användningen bostadsområde, vilket strider mot översiktsplanens redovisning. Fastigheten bedöms dock, på grund av sin begränsade storlek och placering i ett utpräglat bostadsområde, inte längre vara ändamålsenlig för verksamhet och det är därmed lämpligt enligt kommunens bedömning att planera marken för bostadsändamål, då det finns ett allmänt intresse av att tillskapa bostäder i denna stadsdel. Även tidigare gällande översiktsplan angav verksamhetsområde för planområdet. I kommunens beslut om positivt planbesked ansågs det lämpligt att pröva bostadsbebyggelse på den aktuella platsen i detaljplan.

SAMRÅDS- /GRANSKNINGSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna C Kaplan

Planchef

Anders Dahlgren

Planarkitekt

För Fastighetskontoret/Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Distriktschef

Julia Lindesson

Projektledare