



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-01

BN 2017-09-26

Diarienummer 0647/15

Planavdelningen

Maria Gränsbo

Telefon 031-368 1647

E-post: maria.gransbo@sbk.goteborg.se

Samråd om detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att genomföra samråd om detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen, inom stadsdelen Askim.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att, inom fastigheterna Hovås 57:37 – 39, pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik med mera, inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet över landskapet kvarstår från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice kan bedriva sin verksamhet.

Planområdet utgörs av en äng som sluttar mot väster. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken tidigare har planlagts som allmän plats NATUR/äng. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanen. Det finns en stor opinion mot att bebygga ängen.

Planen innebär att cirka 16 bostäder kan byggas i 1-2 våningshus (totalt 1950 m²). Den föreslagna vårdbyggnaden kan bli 1700 m² i två våningar.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Mari Tastare
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och
illustrationsritning
02. Planbeskrivning

Övriga handlingar

03. BNs tidigare fattade beslut

Ärendet

Planområdet ligger nära havet i Hovås, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och cirka fem kilometer från Frölunda Torg. Området omfattar cirka 0,9 hektar. Marken är planlagd som allmänplats NATUR/äng men är privatägd. Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och markägaren.

Syftet med planen är att, inom fastigheterna Hovås 57:37 – 39, pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik m.m. inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse kvarstår. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice kan bedriva sin verksamhet.

Planförslaget innebär att ca 16 bostäder kan byggas i 1-2 våningshus (totalt 1950 m²). Den föreslagna vårdbyggnaden kan bli 1700 m² i två våningar.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Förslaget överensstämmer inte med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplan akt FIIa 4316 anger allmän plats NATUR/äng. Den vann laga kraft 1998-09-16 och genomförandetiden har gått ut. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Planavtal har tecknats med intressent.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2015-10-27	beslut om positivt planbesked
2016-08-30	uppdrag att upprätta detaljplan

I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlagts som allmän plats NATUR/äng. I det pågående planarbetet har det konstaterats att planområdet inte hyser några kända specifika naturvärden knutna till området och inte heller stora värden för friluftslivet. Området har genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

I tidigare planering (ÖP och DP) har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlades som allmän plats NATUR/äng. Under det pågående planarbetet har det konstaterats att det inte finns några kända specifika naturvärden knutna till området. Det har inte heller stora värden för friluftslivet eftersom det använts mycket sparsamt under de år det varit planlagt som allmän plats. Däremot har området genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden.

Realiserande av detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra en byggnad för vård där hospice kan inrymmas och flerbostadshus i liten skala. Det innebär också att planlagd allmänplats, något som det råder brist på i Hovås, försvinner och att utblicksmöjligheterna kraftigt begränsas.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas och de rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan inte försämrats. Bebyggelsen bedöms därmed inte innebära några betydande olägenheter.

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt Plan – och bygglagen (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Planområdets storlek är begränsad och det finns små möjligheter att få plats med andra ändamål än bostäder och vård. Nya typer av bostäder och en ny verksamhet bidrar i viss mån till att området blir mindre ensartat och kan ge något större social blandning. Planen kan därmed bidra till ett socialt hållbart Göteborg. Under den sociala analysprocessen har framkommit att Gamla Säröbanans har stor betydelse inte bara för gång- och cykeltrafik utan även för andra aktiviteter som t ex löpartävlingar. Bebyggelsen ska därför utformas och placeras så att dessa aktiviteter inte påverkas nämnvärt. Detta är även betydelsefullt ur ett barnperspektiv. Att mark planlagd som allmän plats försvinner är negativt för personer i alla åldrar. I praktiken verkar dock området ha varit sparsamt utnyttjat av allmänheten.

Den utblick och utsikt som finns idag när ängen är obebyggd kommer att påverkas då området bebyggs. Genom byggnadernas placering på tomten och höjdsättning har delar av den öppenhet som upplevs kunnat bevaras likaväl som siktlinjer västerut. Det finns även i framtiden goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten och för andra som bor och rör sig i området både barn och vuxna.

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal boendeformer inom stadsdelen. Tillskottet av mindre bostäder bedöms medföra positiva effekter i Askim där den övervägande delen av bebyggelsen utgörs av eget ägda småhus. Detaljplanen bedöms ge ett tillskott på boende och verksamheter som inte finns idag. Den kan därmed förbättra förhållandena för att täcka behov utifrån olika livssituationer och främja jämlikhet och god livskvalitet.

För att undvika risker har in- och utfart till det nya området begränsats till en punkt. Utbyggnaden bedöms medföra en begränsad ökning av trafiken och bullret i området. Byggnaderna har placerats så att det finns plats att ta hand om dagvatten för att undvika översvämning.

Ekonomiska konsekvenser

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