



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

2016-03-22  
Diarienummer: 0713/14

Hans Ander  
Telefon: 031-368 15 79  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

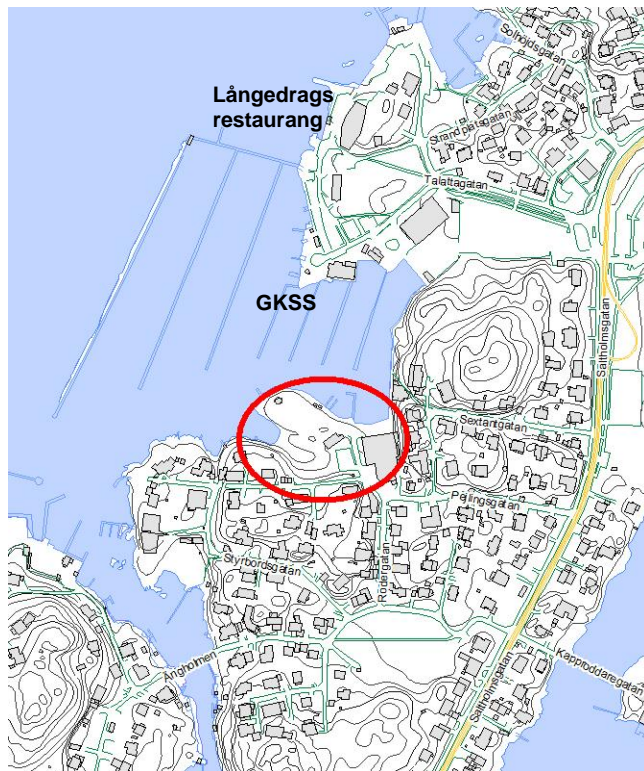
### *Bilaga*

## Synpunkter avseende planläggning för flerbostadshus på fastigheten Älvsborg 855:125, Pejlingsgatan 13 inom stadsdelen Älvsborg

---

### **Begäran om planbesked**

Detta är en bilaga till en förprövning gällande begäran om planbesked, som inkom 2014-10-30 från Wingårdh Arkitektkontor på uppdrag av fastighetsägarna, Hans och Lars Wiklund. Syftet med ansökan är att pröva om nuvarande varvsverksamhet kan ersättas med bostadsbebyggelse.

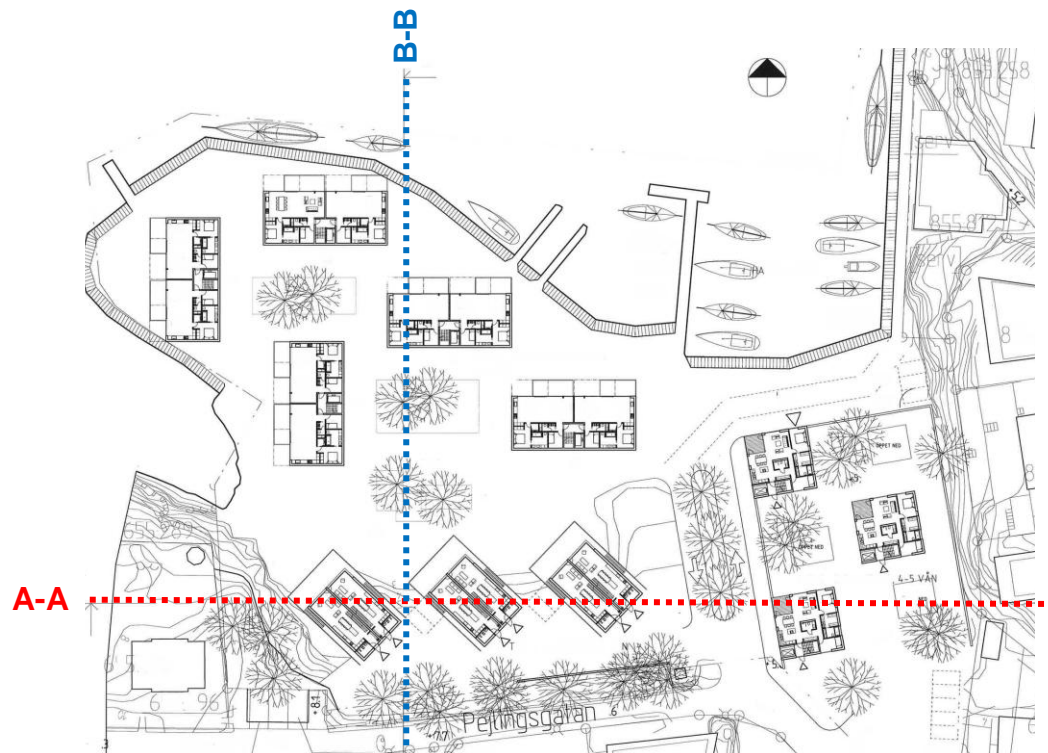


*Älvsborg 855:125, Pejlingsgatan 13 – Fastighetens läge i Långedrag*

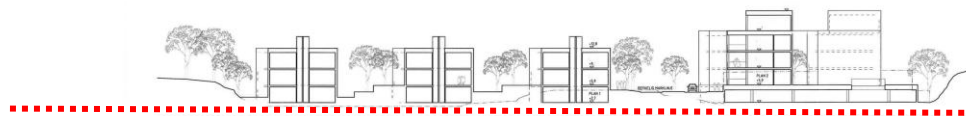
### **Ärendet**

Markägarna hänvisar till varvets relativa ringa storlek och de svårigheter det för med sig att långsiktigt investera och bedriva en lönsam verksamhet.

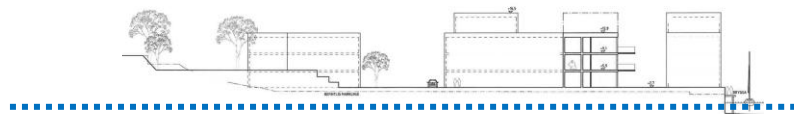
Önskemålet är att med planbeskedet få prövat lämpligheten i att ta till vara det unika läget i Göta älvs mynning genom ett tillskott av bostäder i en god bostadsmiljö.



Sektion **A-A**



Sektion **B-B**



Tanken är enligt skisser 2014-10-30 att bygga flerbostadshus och radhus av varierande typ och storlek samt med olika upplåtelseformer. Befintlig båthall/verkstad omvandlas till garage med infart från kajplanet. Ovanpå placeras bostäder i 4-5 våningar med tillgänglighet via Pejlingsgatan. Övriga bostäder i 3-4 våningar uppförs på kajplanen men med lägsta entrénivå på + 2,7 m. Totalt ca 50 bostadsenheter om ca 7000 kvm bruttoarea exkl. garage.

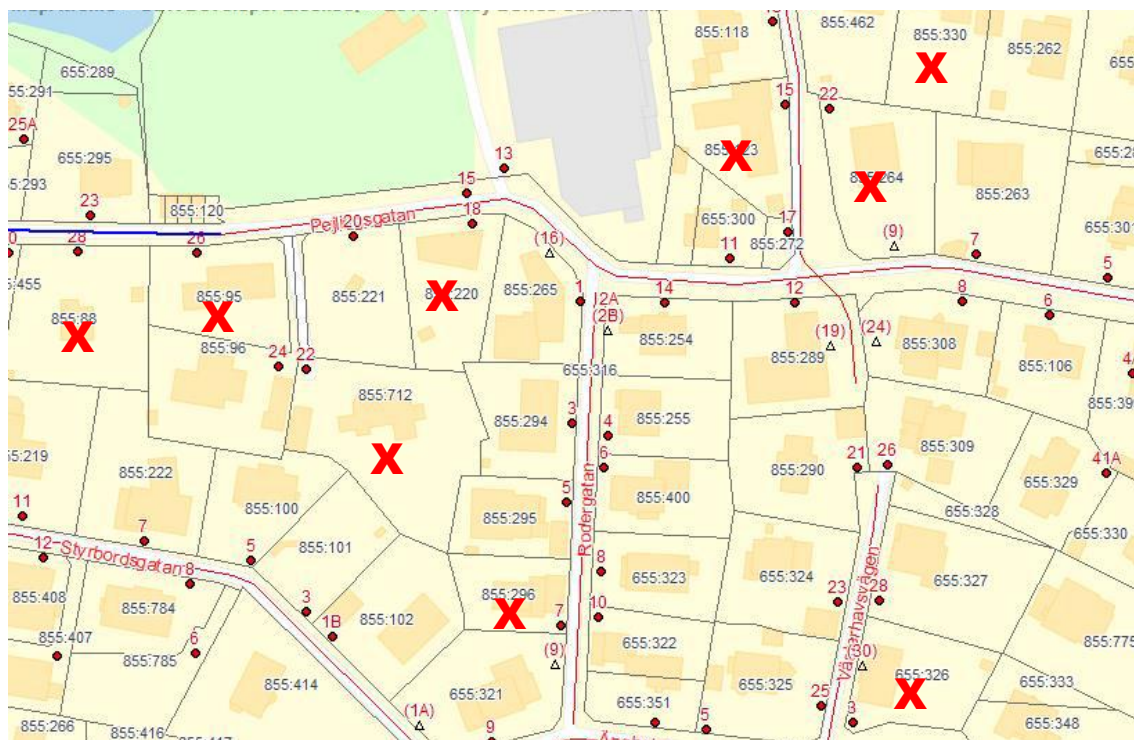


Älvsborg 855:125

Längs strandlinjen rustas existerande bryggor upp och kompletteras med en kajpromenad tillgänglig för allmänheten (med bänkar utsiktsplats mm.) som möjliggör promenad utmed vattnet från Pejlingsgatan via GKSS till Långedrags värdshus och vidare mot gamla hamnen. Bryggor, vägar och vissa gångstråk föreslås samfällda medan övrig mark är tänkt som kvartersmark.

### Inkomna frågor och synpunkter på skisser 2014-10-30

Ägarna till markerade fastigheter har under beredningen lämnat skriftliga synpunkter på skisser 2014-10-30. Bedömningen i kontorets förprövning avser skisser 2016-02-15.



Farhågor som framförts har bl.a. berört: gestaltningen som anses avvika från den lokala byggnadstraditionen; miljöaspekter särskilt sanering efter varvsverksamheten; trafikförhållandena som förväntas leda till kaos och olyckor; bevärliga grundläggningsförhållanden med tanke på befintliga utfyllnadsmassor; på sikt förväntade kraftigt höjda havsvattennivåer; intrång på strandskyddet; ökad segregation med hänvisning till inslaget av lyxbostäder; väsentligt försämrade utsiktsförhållanden för närboende; samt negativ påverkan på fastighetsvärden.

Som alternativ framhålls de goda förutsättningarna för segelsporten och ett rikt friluftsliv som varvsområdet erbjuder samt att en förändrad markanvändning borde föregås av en bred diskussion förslagsvis i form av en studiecirkel i samråd med SDN.

Samtliga skrivelser har diarieförts och tillhör ärendet.

Nedan har respektive skrivelse sammanfattats i punktform.

#### **2015-06-09 Västerhavsv. 15 o 22 Älvsborg 855:123 o 264**

- Fastighetsägarna önskar företräde hos BN före beslut om planbesked fattas
- 1. Miljösanering – Idag en industri- och varvsanläggning sedan 100 år där plast och andra miljögifter hanterats. Kontamineringen är okänd. Vid en ev. sanering kan gifter spridas



- 2. *Olämplig markgrund* – Marken är ett s.k. fyller med sprängsten, grus, mm toppt med asfalt. Tunga bostäder kräver förstärkningar med stor miljöpåverkan
- 3. *Översvämningskydd* – Idag för lågt för att hantera havsvattennivåhöjningen. Kajer måste höjas 2-4 m. Troligen hela området  
*och fel om tillgängligheten* – I ansökan står att varvsområdet inte är tillgängligt för allmänheten. Detta är fel, många använder området för promenader till och från Vässingsö och Långedrag. Området har alltid varit öppet för allmänheten och är redan tillgängligt.
- 4. *Lyxbostäder* – Grundarbeten och påkostad exploatering innebär mycket dyra hus. Vem är målgruppen? Segregationen förstärks!
- 5. *Behåll nuvarande karaktär* – Byggnader i 3-5 våningar vore ytterst okänsligt mot miljön. Husen passar helt enkelt inte in i området. Många skulle drabbas av kraftigt försämrade utsikt. Flera fastigheter skulle bli direkt skuggade och får dessutom direkt insyn vilket negativt påverkar marknadsvärdet.
- 6. *Trafikkaos* – Förslaget innebär en kraftig påverkan på trafiken. Ett 100-tal bilar tillkommer plus besökande. Pejlingsgatan har redan idag problem med mötande trafik. Det kommer att bli kaos morgnar och eftermiddagar. Ut- och infart från Saltholmsgatan är skynd. Tillkommande bilar får inte plats i det skisserade garaget. Det saknas P-platser för många redan idag.
- 7. *Servitut* – Vad säger de 8 servituten som belastar fastigheten? Begränsar dessa bostadsbyggnationen i och omkring området?
- 8. *Tidsperspektivet* – Hur lång tid tar handläggningen innan bygglov och igångsättningstillstånd kan ges?
- 9. *Olämpligt enligt fackmän* – Konsulter inom arkitektur och samhällsbyggnation anser marken olämplig för ändamålet. Förslaget är förkastligt och passar inte in!
- 10. *Fler bostäder på Ängholmen?* – Om detta tillstyrks, kan man förvänta sig ytterligare bebyggelse, t.ex. på Ängholmens varv? Kan man även tänka sig bebyggelse med 3-4-våningshus på angränsande villatomter? I så fall samtidigt med aktuell bebyggelse?
- 11. *Alternativt förslag – Ge göteborgarna fortsatt förutsättningar för ett växande och rikt fritidsliv* – I Långedrag bedrivs i dag en framgångsrik och aktiv båtsportverksamhet och arrangeras nationella och internationella seglingsaktiviteter som stöttas av kommunen, näringslivet och enskilda göteborgare. Seglingssporten skulle med fördel kunna växa och utvecklas inom hamnområdet, en blockering med bostadsbyggnation vore olyckligt. Uppför servicebyggnader som bas för utbildnings och tävlingsverksamhet för: Match Race, jollesegling, handikappsegling och vuxensegling.  
Det är redan trångt i hamnen, expansionsmöjligheterna är begränsade!

**2015-06-17      Sextantgatan 10      Älvsborg 855:330**

- Under de senaste 22 åren har på alltför många platser direkta strandlägen upplåtits för byggnation utan att man förstått konsekvenserna av detta
- Långedrag står för själva innebilden av segling på högsta nivå och därtill hörande strandaktiviteter
- Att stjåla strandmark för vanligt boende är inget mindre än en katastrof
- Använd kvarvarande strandmark till det den är mest lämpad för!

**2015-06-26      Ängholmsgatan 3      Älvsborg 655:326**

- Framför oro för kraftigt förhöjd belastning av biltrafik och transporter på förhållandevis små och skymda gator

- I Ängholmens park och på dess smågator finns det mycket barn, fotgängare samt cyklister
- Området är redan högt belastat av fordon som söker parkeringsplatser under vår- och sommartid
- Marken på Vässingsö är begränsad och miljön är känslig för oövertänt exploatering som inte passar detta område

**2015-06-29      Pejlingsgatan 26      Älvsborg 855:95**

- Att uppföra lägenheter och bebyggelse i 3-5 våningar i kombination med en höjning av marknivån, mellan hamnen och villaområdet i närheten, skulle medföra omfattande arkitektoniskt ingrepp och avvika från resten av bebyggelsen
- Förslaget utgör en betydande olägenhet som allvarligt begränsar utsikten
- Bebyggelse i 4-5 våningar är helt främmande för området och olämpligt samt saknar balans mellan nytt och befintligt
- Varken Pejlingsgatan eller Västerhavsvägen har kapacitet att ta hand om den kraftigt ökade trafikmängd som 50 nya bostäder medför
- Förslaget strider mot strandskyddet, det saknas skäl för avsteg, strandskyddets syfte motverkas
- Felaktigt påstår markägaren att området inte är tillgängligt för allmänheten. Detta är inkorrekt då allmänheten i dag fritt kan promenera från GKSS till Pejlingsgatan via brygga och varvsplatta. Förslaget innebär inte någon ökad tillgänglighet för allmänheten
- En förväntad ökning av havsnivån på 3,8 m över medelvattennivån fram till år 2100 måste beaktas
- Förslaget innebär en betydande olägenhet på grannfastigheterna pga. nästintill total förlorad utsikt
- Lämpligen uppförs enplansvillor likartat övriga fastigheter med strandlinje i området

**2015-07-03      Rodergatan 7      Älvsborg 855:296**  
**Representerar      Medborgarkraften och Staden Vi Vill Ha**

- SVVH = *Staden Vi Vill Ha* verkar för etablerandet av HASSP i Frihamnen, HASSP = *Holistic Association Social Science Park*
- Meddelar att en studiecirkel initierats med syfte att diskutera problem och möjligheter för området
- Vill skapa en HASSP-nod i Långedrag hamn vilket har betydelse för medborgarnas möjligheter att aktivt delta i samhällsutvecklingen
- Långedragshamnen är en angelägenhet för såväl grannarna som för regionen
- Pågående utredningar som KF's uppdrag till SBK att utreda kustområdet Fiskebäck-Saltholmen och Skärgårdsutredningen måste beaktas innan planbesked ges för enskild fastighet

**2015-08-13      Pejlingsgatan 22      Älvsborg 855:712**

- Förslaget skulle medföra dramatiska och svåröverblickbara konsekvenser för befintlig miljö, bebyggelse och friluftsvksamhet
- Besvärande omständigheter:
  1. Svårt förorenad mark
  2. Svåra geotekniska förhållanden
  3. Byggande i vatten förutsätter vattendom
  4. Trafikförutsättningar saknas
  5. Inkräktar på hamnbassängen, båtlivet och GKSS verksamhet
  6. Överhängande översvämningsrisk

- 2015-08-31      *Rodergatan 7                      Älvsborg 855:296***  
***Representerar                      Medborgarkraften och Staden Vi Vill Ha***
- Meddelar att studiecirkeln arrangerad av Medborgarkraften och SVVH har haft sitt första möte
  - Studiecirkeln syftar till en bred diskussion om hur Långedragss hamn på bästa sätt kan gagna hela regionen

- 2015-09-08      *Pejlingsgatan 18                      Älvsborg 855:220***
- Byggplanerna på varvet är överdimensionerat till nackdel för området
  - Pejlingsgatan är smal och hårt belastad. Det är långt till kollektivtrafik
  - Långedragsshamnen har kontakt med havet och är idag öppen och tillgänglig
  - Havsviken är olagligt fylld med sprängsten och torde vara förorenad
  - Byggplanerna tar lång tid, under tiden blir områdets fastigheter svårsålda

- 2015-09-09      *Pejlingsgatan 28                      Älvsborg 855:88***
- Moderna punkthus i 4-5 vån stämmer ej med den lokala byggnadstraditionen
  - Området är utsatt för väder och vind. Ej attraktivt för åretruntboende
  - För storskaligt, gör något fantastiskt på Regattaberget i stället

- 2015-10-09      *Älvsborgs Egnahemsförening***
- Föreslagen bebyggelse spolierar miljön i området
  - Det råder brist på båtplatser
  - En förbättrad gång- och cykelled bör säkerställas genom området
  - Mer bebyggelse generera ytterligare trafik

- 2015-11-16      *Västerhavsvägen 15                      Älvsborg 855:123***
- Tidigare ansökningar om bostäder har avslagits
  - Med verksamhet sedan 1920-talet kan marken antas vara grovt kontaminerad
  - Förslaget medför trafikproblem och förlorad utsikt
  - Värdet på den egna fastigheten bedöms sjunka med 5 miljoner kr
  - Handläggningen tar orimligt lång tid, en ”död hand” vilar över området

- 2015-12-21      *Rodergatan 7                      Älvsborg 855:296***  
***Representerar                      Medborgarkraften och Staden Vi Vill Ha***
- SVVH = *Staden Vi Vill Ha* verkar för etablerandet av HASSP i Frihamnen, *HASSP = Holistic Association Social Science Park*
  - Meddelar att studiecirkelns första möte dokumenterats och skickats för samråd och synpunkter enligt bifogad lista
  - Utgångspunkten är att en för regionen centralt placerad HASSP, förslagsvis i Frihamnen, etableras. Då nuvarande processer är linjära kan den parallella HASSP processen fånga upp helheten och öppna upp ”stuprören” för de innovationer som krävs för nya sysselsättningar, ett gott liv och hållbar samhällsutveckling.
  - En HASS Park verkar för att översiktsplanens krafter, dvs. marknad, ekologi och socialt kompletterat med konst, kultur och övrigt som krävs för holism balanseras genom samverkan och skapar underlag för exempelvis kommunala beslut i nämnder och styrelser.
  - Lokala HASSP anläggs i stadsdelarna. Medborgaranda skapas. Följande lägen föreslås som tänkbara:
    - Heden
    - Frihamnen
    - Älvsborgsbron - Röda Sten
    - Hisingsbron
    - Oscar II:s fort

- Långedrag - Saltholmen
  - Flytande anläggning i infarten till Göteborg
  - Bergsjön
  - Sahlgrenska Science Park
  - Johanneberg Science Park
  - Lindholmen Science Park
  - Centralt i regionen – Lerum
- Följande scenarier för Långedrags hamn har tagits fram av studiecirkeln:
    1. Gällande planer, dvs. ingen förändring. Nya etableringar ska vara marina
    2. Den nedlagda utredningen, FÖP för Saltholmen - Långedrag, återupptas
    3. Befintliga verksamheter som GKSS, Nimbus, Sjöskolorn m.fl. samverkar och expanderar med syfte att satsa på intensivare båtliv och utvidgad gästhamn. Medborgargrupper kan bidra till finansieringen via s.k. crowdfunding
    4. Crowdfundingen utvecklas och tar över både olönsamma verksamheter och befintliga hamnverksamheter. I samarbete med kommunen och föreningar etableras marina nischer med säte i Långedrags hamn
    5. Crowdfunding med syfte att ombilda hamnen till en marin bygg- och bo-gemenskap för stadens invånare. En tillåtande oas bildas för att testa olika produkter för boende vid och på vattnet. Korttidsboenden som inte ställer krav på biltrafik från Pejlingsgatan kan tänkas samt undervisnings och konferenslokaler, båtplatser osv.
    6. En flytande mötesplats för medborgarna etableras på neutralt vatten. Samarbete sker med befintlig verksamhet
    7. En hållplats för eldrivna färjor mellan Skeppsbron och skärgården i kombination för ett mindre båtcell för sjöskolorns elever. Bilparkeringen vid Talatagatan kan bli en fordonspool täckt av ett grönskande tak.

### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret har inget uppdrag att engagera sig i vare sig HASSP eller lokala studiecirklar. I förprövningen redovisas synpunkter och kommentarer som berör vad som nämns i de refererade inlagorna. Några specifika svar därutöver på inlämnade skrivelser lämnas inte i detta skede.

I förprövningen noteras dock att föreliggande begäran om planbesked har genererat ett stort lokalt engagemang. Planbeskedet är, förenklat, en allmän och preliminär lämplighetsbedömning av en enskild begäran om att ändra eller upprätta en detaljplan.

Om byggnadsnämnden beslutar att påbörja en formell planprocess kommer grannars och intressenters synpunkter att behandlas, och då enligt PBL:s anvisningar.

Hans Ander  
planarkitekt