

Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Gamla
Flygplatsvägen (Amhult 107:1) inom stadsdelen
Torslanda dnr SBF-2023-00760**

2023-09-14

SBF-2023-00760

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	3
Bedömning	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)	5
Kommunal service.....	7
Trafik och parkering.....	8
Teknisk försörjning och mark.....	8
Miljö- och hälsoaspekter.....	8
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	10
Slutsats	10
Sammanfattning och slutsats	10
Detaljplanarbete	11
Inkomna yttranden	11
Göteborg Energi AB	11
Kretslopp och Vatten	13
Utredningsbehov och information	14
Kulturförvaltningen	18
Beskrivning av ärendet.....	18
SBF Geotekniker	19
Stadsområde Hisingen	19
Miljöförvaltningen	21
Stadsledningskontoret.....	22
Exploateringsförvaltningen	23

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00760

Handläggare SBF: Mattias Nilsson

Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Amhult 107:1

Sökande: Aspelin- Ramm Fastigheter AB

Området ligger vid Amhult resecenter. Marken används idag för handel, gym och vård med tillhörande markparkering.

Förslaget innehåller totalt ca 211 bostäder med lokaler i bottenplan för handel och service, främst utmed resecentrumet och Gamla Flygplatsvägen. Förslaget tar formen av en kvartersstruktur med byggnader fem till nio våningar. Tillsammans med planbeskedet som presenteras i samma bild är det totalt ca 330 bostäder.



Illustration som visar planbeskedet (Amhult 107:1), vit suddig bebyggelse är ett sökt planbesked från annan exploatör (107:2).

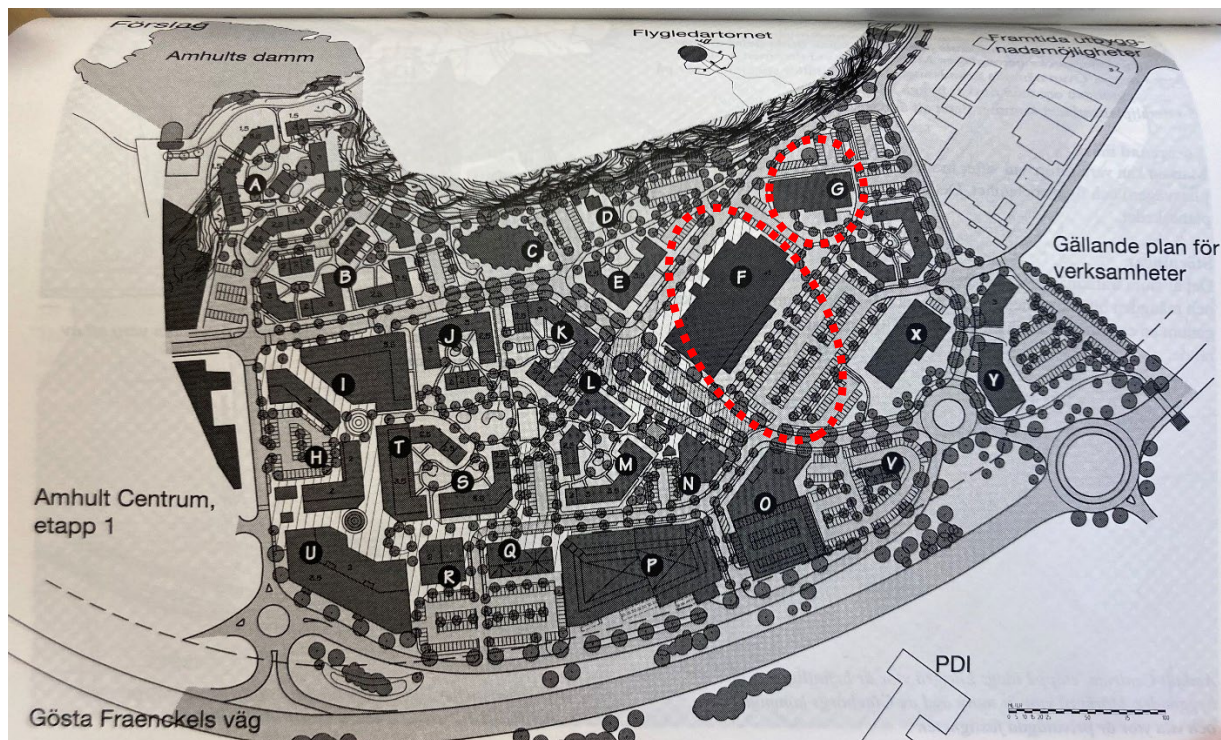
Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för aktuellt område ytterstadens större samhällen och blandad stadsbebyggelse i markanvändningskartan i ÖP. Området omfattas i en av stadens tyngdpunkter för utveckling, i Torslanda Amhult. Området omfattas även i område med tematiskt tillägg angående förorenade områden.

Risk för översvämning och höga vattenstånd. Planeringsnivåer för nya byggnader ska följa Tematisk tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker inklusive tillhörande vägledning för planeringsnivåer i kustzonen.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-51112 anger Centrum och vård utan bostäder. Genomförandetiden har gått ut 2021.

Byggnadsnämnden fattade i mars 2005 beslut om godkännande av planprogram för Amhult centrum etapp 2 där aktuellt område omfattas. Planprogrammet anger butiker med bostäder ovanpå, totalt två våningar (område F).



Utklipp från planprogram för Amhult centrum etapp 2. Godkänd i BN mars 2005. Stadsbyggnadskontoret, 2005. Område F är Amhult 107:1. G är Amhult 107:2 där en annan exploatör sökt planbesked samtidig (se illustration under rubriken Ärendet).

Bedömning

Översiktlig planering

Ansökan överensstämmer med intentionerna i stadens översiktsplan då det ligger inom "Blandad stadsbebyggelse" i ytterstadens större samhällen. Blandad stadsbebyggelse innebär att komplettering ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Blandade boende- och upplåtelseformer särskilt eftersträvas. Amhult centrum är markerad som en tyngdpunkt i översiktsplanen och ett pendelcykelstråk utpekade i direkt anslutning till planområdet.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Föreslagen bebyggelse är högre än vad som anges i planprogrammet från 2005. I planprogrammet förslås Handel fortsatt i bottenplan med en våning bostäder ovanpå för Amhult 107:1 (F i planprogrammet). Bedömningen är dock att det ur strategisk perspektiv

kan vara lämpligt att pröva högre bebyggelse på platsen på grund av sin placering vid en tyngdpunkt och resecentrum.

Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust varvid det finns restriktioner för tillkommande fritidsbebyggelse. Bestämmelserna i kapitlet ska dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet eller hindra utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Stora delar av Göteborgs södra kuststräcka samt delar av Torslanda och vissa av skärgårdsöarna är tätortsområden som ligger inom riksintresseområdet. Stadsutvecklingen kommer att ske inom och i direkt anslutning till dessa tätorter. Utvecklingen enligt ansökan om planbesked ligger inom en befintlig tätort och utveckling enligt ansökan om planbesked bedöms därmed inte gå emot riksintresset.

Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)

Fastigheterna var tidigare en del av flygplatsen som lades ner på 70-talet. Idag är det låg bebyggelse på platsen med handel, verksamheter och vård. Det föreslagna bostadskvarteret ligger i anslutning till Amhult resecentrum på sin västra sida och Planprogram för Centrala Torslanda på sin östra sida.

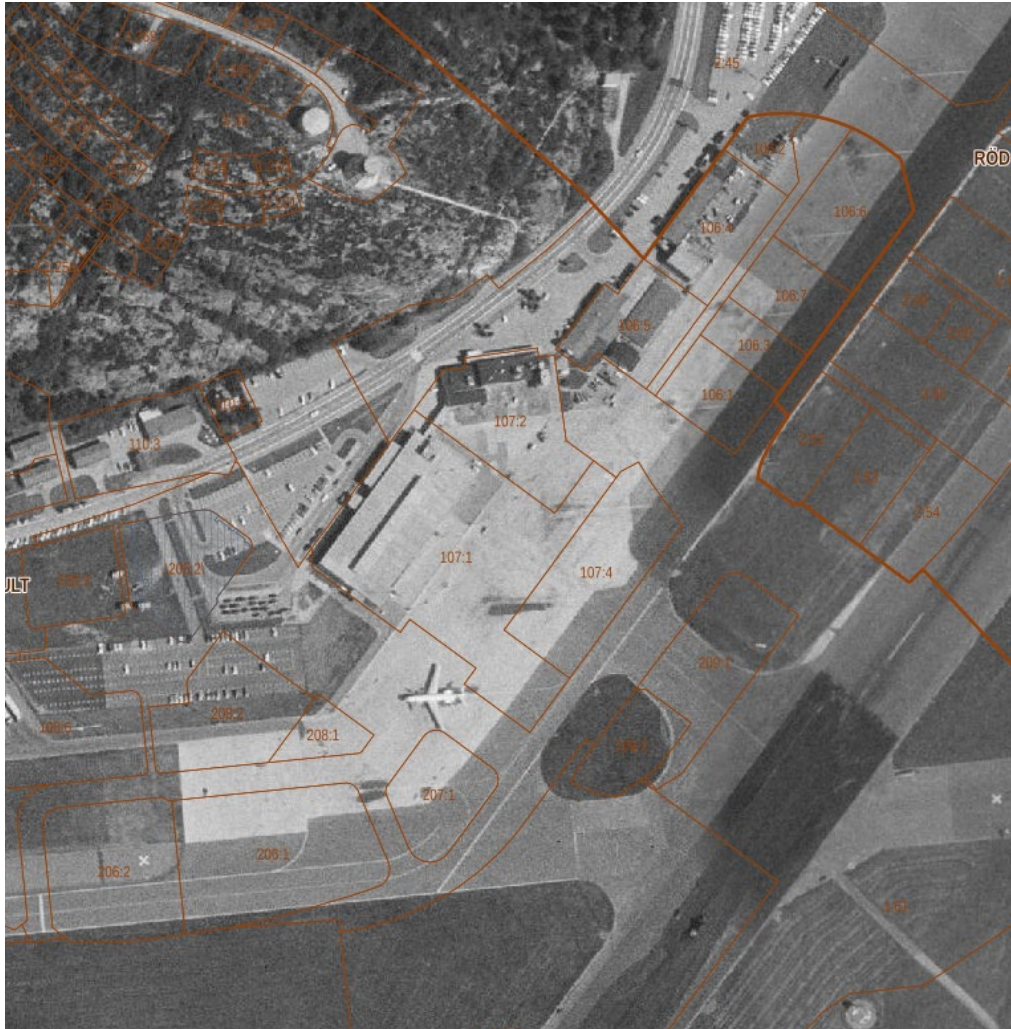
Torslanda var Göteborgs första flygplats, invigd utställningssommaren 1923 och ersatt av Landvetter 1977. Flygplatsens äldsta flygledartorn är placerat nedanför berget på stationsbyggnaden som ritades av A. Jonsson och öppnades 1938. Flygledartornet är placerat på Amhult 107:2. I *Kulturmiljöunderlag: Torslanda centrum 2016* (Stadsbyggnadskontorets dnr 0679/14) lyfts det att två generationer flygledartorn förstärker berättelsen om flygets historia i Göteborg. Det är dock bara det nyare tornet uppe på berget som är med i *Bevarandeprogram moderna Göteborg (2017)*.



Torslandas äldsta flygledartorn.

Kulturförvaltningen avstyrker planbesked för den delen av förslaget som innebär att den gamla stationsbyggnaden med trafikledartorn och torn för metrologi rivs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att befintliga byggnader behöver utredas vidare i kommande detaljplan för att utreda bevarandevärdet och i vilken mån det går att kombinera bevarande med ny bebyggelse. Det kan även vara lämpligt att utöka området som planläggs för att skapa en bättre helhet inom kvarteret.



Förprövningsrapport
Planbesked för bostäder vid Gamla Flygplatsvägen (Amhult 107:1) inom stadsdelen
Torslanda dnr SBF-2023-00760
Göteborgs Stad, Stadsbyggnadsförvaltningen



Utdrag ur planprogrammet från 2005.

Vid Amhultsdammen finns en stadsdelspark, vilken dock i delar har svårt att uppnå kraven för tillgänglighet i förhållande till det tänka planområdet. I nära anslutning till fastigheten Amhult 107:1 samt 107:2 planeras en utbyggnad av en ny bostadsnära park, vilken förhoppningsvis kommer att uppfylla kraven på tillgänglig friyta.

Inom området är det brist på lekplats och möjligheten till att skapa lekplatser bör studeras i planarbetet.

Kommunal service

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 330 bostäder ett behov av ca 66 förskoleplatser och ca 100 grundskoleplatser.

Förskola

Inom området Amhult/Nolered finns en planerad förskoleexpansion för att möta pågående detaljplan längs Hangarvägen. Stadsledningskontoret ser att det behöver reserveras ytterligare mark för detta ändamål eller att exploitören löser behovet inom sitt område.

Grundskola

Precis som för förskolan finns ett pågående arbete med att expandera skolvolymer inom primärområde Nolered vilket kommer att möta pågående detaljplan vid Hangarvägen.

Stadsledningskontorets bedömning är att det finns en planering för att möta kommande expansion.

BmSS

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att dock att det är möjligt att pröva ett BmSS inom kommande planarbete om det går att få 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

I direkt anslutning till planområdet finns Amhult resecentrum som flertalet busslinjer trafikerar. Det finns utbyggd gång- och cykelväg till Torslanda torg samt gång- och cykelkopplingar till centrala Göteborg. Cykelstråket in mot de mer centrala delarna av Göteborg är markerat som ett pendelcykelstråk i översiktsplanen. De befintliga gång- och cykelkopplingarna och kollektivtrafiken ger goda förutsättningar att färdas utan bil.

Parkering föreslås lösas i underjordiskt garage.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning

Det finns fjärrvärme. Området är väl försörjt av allmänt VA-ledningsnät. Både Amhult 107:1 och Amhult 107:2 har befintliga serviser för dricks-, spill- och dagvatten. Det finns befintliga ledningar, som används och som är ur drift som kan behöva hanteras (se yttrande från Göteborgs Energi och Kretslopp och Vatten).

Geoteknik

Fastigheten domineras idag av låg bebyggelse och asfalterad markparkering. Baserat på den förenklade kartavläsningen ses inga hinder för positivt planbesked. De naturliga jordlagren består av lera. Markytan är relativt flack och därför finns inga förutsättningar för skred för befintliga förhållanden. Vid eventuella nödvändiga marknivåhöjningar på grund av översvämningssrisk, ska dessa beaktas ur sättningsynpunkt.

Miljö- och hälsoaspekter

Buller

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller behöver utredas. Verksamhetsbuller behöver också utredas då det ligger ett verksamhetsområde nordost om planområdet. Eventuell tillkommer även ny simhall på grannfastigheten som även den bör inkluderas.

Markmiljö

Fastigheten ligger på före detta Torslanda flygplats. Miljöförvaltningen ser att det finns risk finns för föroreningar från tidigare flygplatsverksamhet som till exempel olja, metaller, lösningsmedel och PFAS. Tidigare har tjärasfalt samt tjärhaltiga bärlager har konstaterats på Torslanda flygplatsområde.

Garage under mark planeras. Om grundvatten ska dräneras ska kvalitén på vattnet säkerställas så att inte föroreningar sprids (för mer detaljer kring markmiljö se Miljöförvaltningens yttrande).

Dagvatten-miljö

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i det framtida planarbetet. Utredningen behöver beakta riskerna med PFAS i dagvatten. En markmiljöundersökning med avseende på PFAS behöver vara en del av utredningsarbetet för dagvattenhanteringen.

Dagvatten, skyfall och stigande havsnivåer

Området har flera risker att hantera. Nedan nämns dessa punktvis. För en mer detaljerad beskrivning och kartmaterial se Kretslopp och Vattens yttrande.

- Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas planområdet av stående vatten och höga ytvattenflöden. Uppskattningsvis 1700 m³ vatten bedöms bli stående inom planområdet och behöver hanteras. Föreslagen bebyggelse riskerar att hindra ytvattnets flödesvägar. Detta behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Dagvatten- och skyfallsfrågan i planområdet bedöms vara komplex och behöver utredas i ett tidigt skede.
- Dagvatten kan behöva fördröjas i allmän plats.
- Planområdet påverkas av stigande havsnivåer.
- Utifrån föreslagen placering av byggnader inom planområdet finns det risk att vatten blir stående mot fasaderna vilket kan orsaka skador. Konsekvenserna av ett 100-årsregn och vilka åtgärder som behöver vidtas behöver utredas ytterligare i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas planområdet av höga ytvattenflöden (figur 3). Den föreslagna bebyggelsen inom Amhult 107:1 riskerar att blockera ytvattnets flödesväg vilket riskerar att förvärra skyfallssituationen inom och utanför planområdet, något som strider mot TTÖP. Ytvattnet kan behöva ledas in på fastighetens innergård för att sedan ledas vidare. Det är viktigt att yta inom planområdet avsätts för skyfallshantering för att inte förvärra skyfallssituationen inom eller utanför planområdet samt att skyfallssituationen utreds i ett tidigt skede.
- Planområdet riskerar att påverkas av stigande havsnivåer.

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Risk

På Amhult 106:1 har det bedrivits blästringsverksamhet som kan påverka förutsättningarna för att planera bostäder på platsen. Detta bör utredas tidigt i kommande planprocess.

Farligt gods finns i närheten av fastigheterna, men är ca 150 meter från leden och bedöms inte vara ett hinder för positivt planbesked.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Det pågår många projekt i Torslanda som befinner sig i olika skeden. Både vid Amhultcentrum, Torslanda torg och vid Hangarvägen/Kongahällavägen. Norr om planbeskedsansökan finns det även positivt planbesked för en ny simhall.

Planprogrammet för Centrala Torslanda pekar även ut området öster/nordost om planbeskedsansökan för vidare stadsutveckling med mer bostadsinnehåll.

Det finns utmaningar på platsen rörande skyfall, dagvatten och stigande havsnivåer. Dessa frågor kan behöva studeras över ett större område än den enskilda fastigheten. Men även frågor kring kommunal service och förhållandet mellan allmän plats och kvartersmark kan behöva samordnas och studeras utifrån den kommande utvecklingen i Torslanda. Staden kan behöva studera dessa frågor på områdesnivå först innan detaljplaneringen av enskilda fastigheter påbörjas.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget innehåller totalt ca 211 bostäder med lokaler i bottenplan för handel och service, främst utmed resecentrumet och Gamla Flygplatsvägen. Förslaget tar formen av en kvartersstruktur med byggnader fem till nio våningar. Med den inkomna ansökan på grannfastigheten är det totalt ca 330 bostäder.

Planbeskedsansökan bedöms vara i linje med stadens översiktsplan med nya bostäder i kollektivtrafiknära läge och en vidareutveckling på Amhult centrum.

Utifrån platsens historia som flygplats behöver en bedömning göras av befintliga byggnaders bevarandevärde, i vilken mån de går att kombinera med ny bebyggelse och hur det görs på bästa sätt.

Behovet av förskola och var det lämpligast löses behöver vara tydligt tidigt i processen.

Det finns utmaningar på platsen rörande skyfall, dagvatten och stigande havsnivåer. Dessa frågor kan behöva studeras över ett större område än den enskilda fastigheten. Men även frågor kring kommunal service och förhållandet mellan allmän plats och kvartersmark kan behöva samordnas och studeras utifrån den kommande utvecklingen i Torslanda. Staden kan behöva studera dessa frågor på områdesnivå först innan detaljplaneringen av enskilda fastigheter påbörjas.

Gestaltning och utformning av kvarteren behöver studeras i kommande arbete.

Detaljplanarbete

Under planprocessen behövs utredningar kring:

- Risk
- Buller
- Luft
- Markmiljö
- Social- och barnkonsekvensbeskrivning
- Dagvatten, skyfall och stigande havsnivå
- Parkering och mobilitet
- Fördjupat kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning

På förhand bedöms vattenfrågorna vara de största utmaningarna i kommande detaljplan.

En intressekonflikt som kan uppstå är mellan bevarande av befintlig bebyggelse och ny bebyggelseutveckling för bostäder. Behov av att sanera marken kan också påverka.

Planarbetet bedöms kunna genomföras inom kontorets budget.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret, SBFs Geotekniker, Socialförvaltningen, Göteborgs energi, Exploateringsförvaltningen, Strategi och taktik, för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inga invändningar mot ett positivt planbesked.

Kontaktperson för GENAB:

Mohammad Sabbouh

Telefon: 031 - 62 66 61

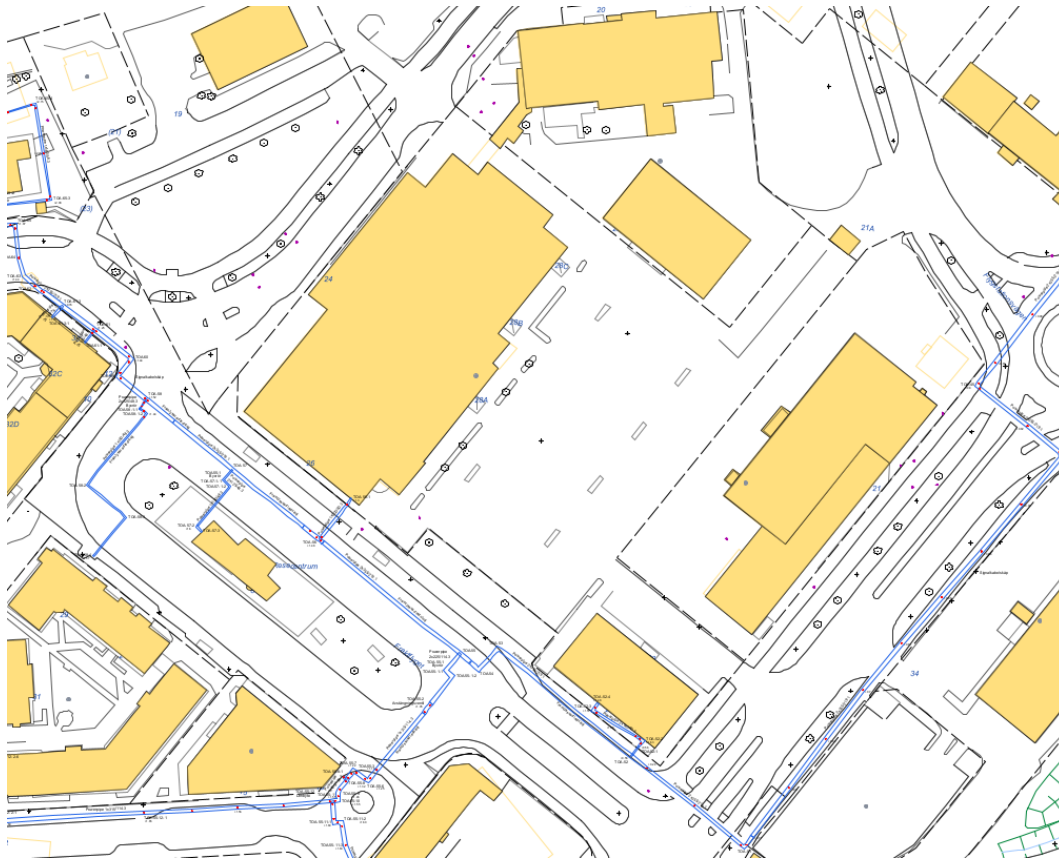
mohammad.sabbouh@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området

Göteborg Energi gas, ledningar tagna ur drift kan finnas kvar på fastigheten

Göteborg Energi fjärrvärme, det finns driftsatta ledningar i Fraktflyget, samt att befintliga byggnader på fastigheten är anslutna till fjärrvärme. Huruvida befintlig servis kan användas eller ej får studeras vidare när det finns mer information om kommande effektbehov och vart ny fjärrvärmecentral placeras.



Kontaktperson:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98

elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.

Kontaktperson för GothNet:

Johnny Wassmuth, 031-62 65 38

johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men det är viktigt att ta hänsyn till följande frågor i planarbetet:

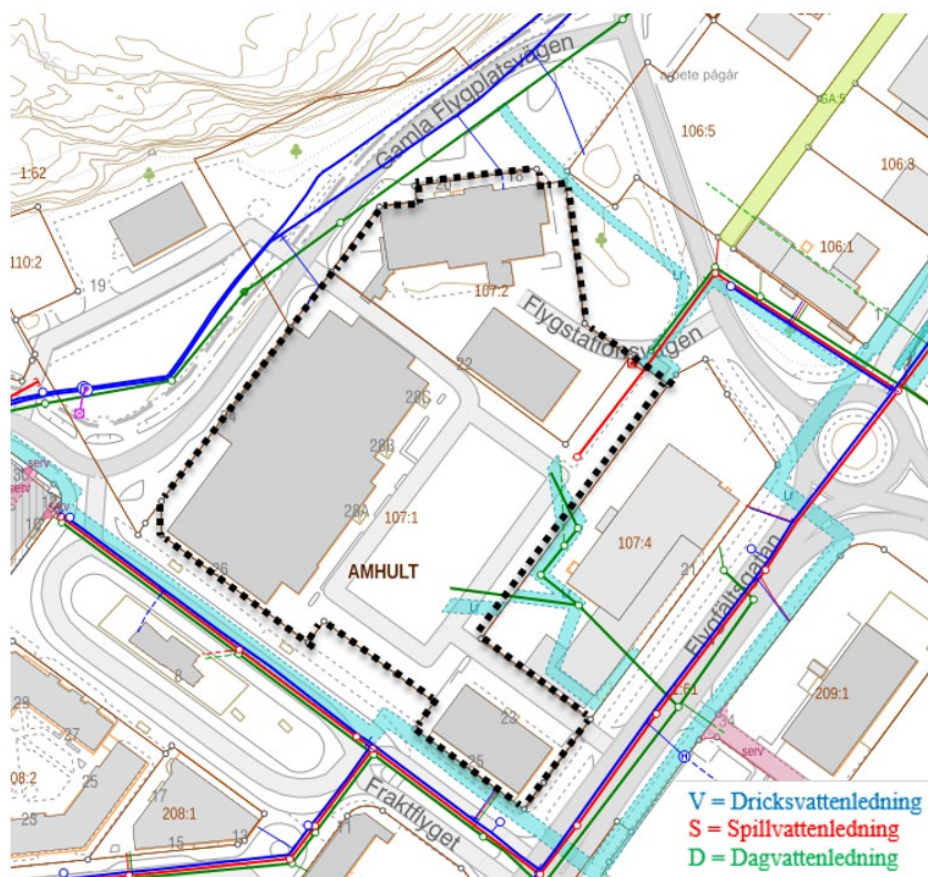
- Befintliga allmänna ledningar för spillvatten och dagvatten inom Amhult 107:1 behöver hanteras, antingen genom ledningsflytt eller om beslut tas att slopa ledningarna.
- Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas planområdet av stående vatten och höga ytvattenflöden. Uppskattningsvis 1700 m³ vatten bedöms bli stående inom planområdet och behöver hanteras. Föreslagen bebyggelse riskerar att hindra ytvattnets flödesvägar. Detta behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Dagvatten- och skyfallsfrågan i planområdet bedöms vara komplex och behöver utredas i ett tidigt skede.
- Dagvatten kan behöva fördröjas i allmän plats.
- Planområdet påverkas av stigande havsnivåer.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete, men områdets täta bebyggelse och de till synes begränsade angränsningsmöjligheterna innebär att avfallsfordons körväg och angöring behöver planeras med omsorg.

Utredningsbehov och information

VA- ledningar

Det föreslagna planområdet är väl försörjt av allmänt VA-ledningsnät. Både Amhult 107:1 och Amhult 107:2 har befintliga serviser för dricks-, spill- och dagvatten. Inom Amhult 107:1 har Kretslopp och vatten dagvattenledningar som skyddas av ledningsrätt. Det finns även en spillvattenledning inom fastigheten som ej skyddas av ledningsrätt. Dessa ledningar kommer i konflikt med den föreslagna bebyggelsen. Kretslopp och vattens behov av ledningarna behöver utredas i planarbetet. Ledningarna kan eventuellt slopas, annars behöver de flyttas. Vid beslut om ledningsflytt bekostas denna av exploitören.



Figur 1. Befintligt ledningsnät, planområdets gräns markeras av svart linje

Kapaciteten på dagvattenledningsnätet i området bedöms vara mycket begränsad och behöver utredas. För dagvattnet kommer det bli viktigt att anordna tillräcklig fördröjning inom planområdet för att inte förvärra situationen och belasta ledningsnätet mer än nödvändigt. Dagvatten kan även behöva fördröjas i allmän plats. Kapaciteten för dricksvattenledningsnätet i området bedöms vara god men bör ändå utredas i ett senare skede, framför allt om det kommer önskemål om sprinkler.

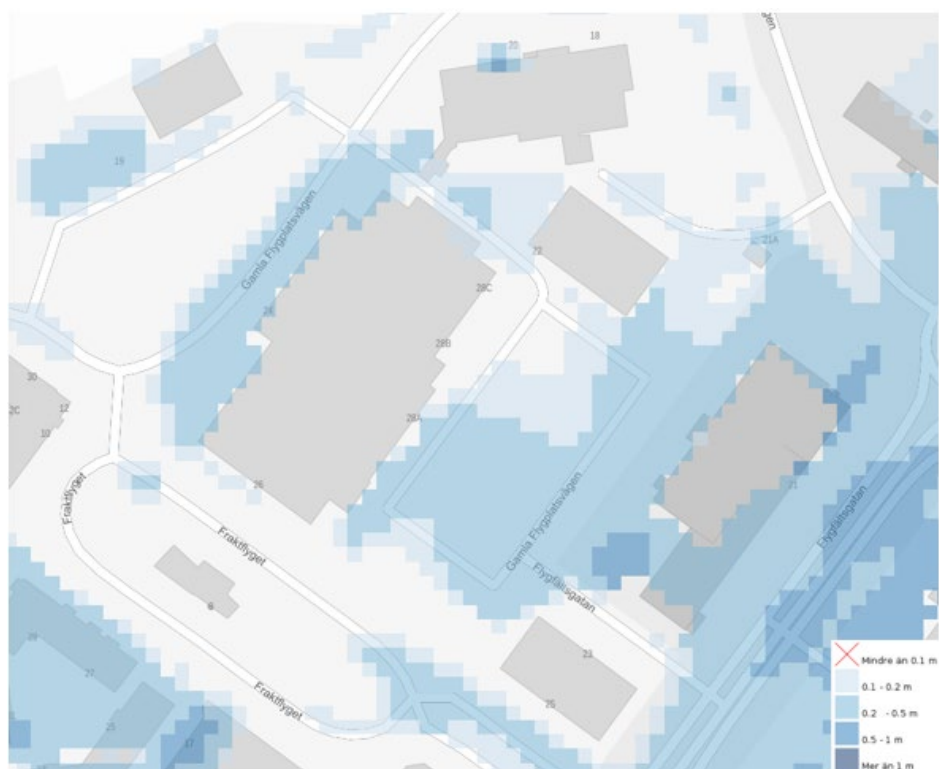
Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn blir vatten stillastående inom planområdet med ett vattendjup på upp till 0,5 meter (figur 2) och med en volym på ca 1700 m³. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

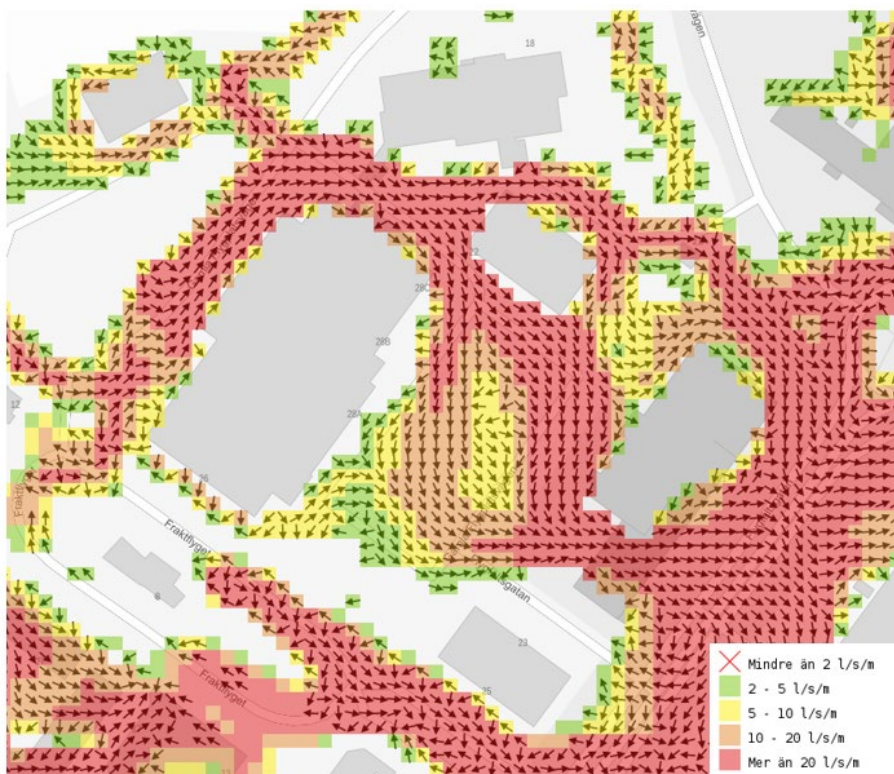
Utifrån föreslagen placering av byggnader inom planområdet finns det risk att vatten blir stående mot fasaderna vilket kan orsaka skador. Konsekvenserna av ett 100-årsregn och vilka åtgärder som behöver vidtas behöver utredas ytterligare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas planområdet av höga ytvattenflöden (figur 3). Den föreslagna bebyggelsen inom Amhult 107:1 riskerar att blockera ytvattnets flödesväg vilket riskerar att förvärra skyfallssituationen inom och utanför planområdet, något som strider mot TTÖP. Ytvattnet kan behöva ledas in på fastighetens innergård för att sedan ledas vidare. Det är viktigt att yta inom planområdet avsätts för skyfallshantering för att inte förvärra skyfallssituationen inom eller utanför planområdet samt att skyfallssituationen utreds i ett tidigt skede.

Planområdet riskerar att påverkas av stigande havsnivåer.



Figur 2, vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn



Figur 3, ytvattenflöden inom planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Torsviken för att sedan ledas vidare till Rivö fjord nord som klassas som en mycket känslig recipient. Rening krävs enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Rivö fjord nord omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Området kring Torsviken är klassat som ett Natura 2000-område.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas för att planen ska kunna genomföras. En rekommendation är att avsätta ca 5% av planområdet till åtgärder relaterade till dagvattenhantering.

Ekonomi för VA

Utbyggnad av VA-ledningar bedöms inte behövas för planområdet. En eventuell flytt av ledningarna inom Amhult 107:1 bekostas av exploatör. Uppskattad kostnad beräknas i ett senare skede om flytt av ledningar bedöms vara nödvändigt.

Ytor för hantering av dagvatten och skyfall är nödvändiga inom planområdet. Dessa åtgärder bekostas av exploatören. För en ytlig hantering av skyfall uppskattas kostnaden till 3–4 miljoner kr. Kostnaden för en motsvarande nedgrävd skyfallsyta uppskattas till 17–20 miljoner kr. Kostnaderna för skyfallshantering är en grov bedömning och det kan komma att förändras när skyfallsfrågan studeras närmare i planarbetet.

Avfall

Resecenter och cykelbana längs med områdets södra del innebär att avfallsfordon inte ser ut att kunna komma angöra området därifrån. Planområdet är kompakt och tätbebyggt och det ser därför inte ut att vara lämpligt med körning och angöring inne bland husen. Genomfart skulle kunna vara möjligt via den väg som går mellan de två fastigheterna, om gatumiljön utformas så att avfallsfordon kan framföras säkert.

Avfallsinsamling för respektive fastighet ska i första hand ordnas på den fastighet där avfallet uppstår. Insamlingsplats behöver placeras så att det nås inom 50 meter från bostadsentré och på godkänt avstånd från avfallsfordons angöringsplats (varierar beroende på insamlingssystem). För kännedom får avfallskärl inte dras över pendelcykelstråk och avfallsfordon får inte köra på gång- och cykelbana.

Kulturförvaltningen

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendets handläggning har också arkeolog Ulf Ragnesten deltagit.

Beskrivning av ärendet

Det är två olika planbeskedansökningar med två olika exploatörer. Förslagen ligger bredvid varandra och presenteras gemensamt.

Syftet med utbyggnadsförslagen är att bygga cirka 211 bostäder med lokaler i bottenvåningarna för handel och service. Kvartersstruktur med fem till nio våningar höga hus föreslås.

På fastigheten Amhult 107:2 ligger Torslanda flygplats gamla ankomsthall med flygledartorn. Förslaget förutsätter att detta rivs.

Bakgrund

Tidigare ställningstaganden

Inför Program för Centrala Torslanda centrum gjorde kulturförvaltningen ett planeringsunderlag; *Kulturmiljöunderlag Torslanda centrum, Kulturmiljörapport 2016:3* (Stadsbyggnadskontorets dnr 0679/14). I rapporten framhålls flygledartornet som särskilt värdefullt.

Kulturförvaltningen svarade i remissen för programmet bland annat att ”Flygledartornet utgör en värdefull byggnad som kräver särskild hänsyn och förtätning i dess närhet bör ytterligare studeras.”

Historisk bakgrund

En plan för Göteborgs flyghamn med så väl sjöflyg som landbaserat flyg upprättades 1921. I samband med Göteborgsutställningen 1923 invigdes flygplatsen. Stationsbyggnaden med trafikledartorn stod färdigt först 1938 och ritades av arkitekten A. Jonsson. 1969 byggdes ett modernare trafikledartorn uppe på berget bakom stationsbyggnaden med den gamla ledningscentralen. Båda trafikledartornen finns kvar idag på sin ursprungliga plats på det före detta flygfältet. Torslanda flygplats lades ned 1977 och trafiken flyttade till Landvetter och Säve flygplatser.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen avstyrker planbesked för den delen av förslaget som innebär att den gamla stationsbyggnaden med trafikledartorn och torn för metrologi rivs och förespråkar en detaljplan som ger förutsättningar för ett bevarande och skydd för denna byggnad.

I exploateringsområdet berörs ingen fornlämning. Det anses inte heller behövas någon arkeologisk utredning.

SBF Geotekniker

De naturliga jordlagren inom området utgörs av lera, som enligt befintlig utredning från området är sättningsskänslig. SGU:s jorddjupskarta visar på varierande jorddjup inom spannen 10-30 meter. Markytan är relativt flack och därför finns inga förutsättningar för skred för befintliga förhållanden. Marken ligger under Göteborgs stads prognosticerade nivå med avseende på översvämningar. Eventuella nödvändiga marknivåhöjningar ska beaktas ur sättningssynpunkt.

Om detaljplanen startas kommer det behövas en geoteknisk handling som bland annat innehåller en beskrivning av markförhållandena och lämpliga grundläggningsförslag. Befintliga geotekniska utredningar finns som kan användas som underlag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder vid Gamla Flygplatsvägen 18-22.

Stadsområde Hisingen

Torslanda är en socioekonomiskt välmående, men segregerad stadsdel. I primärområdet Nolered är medelinkomsten, andelen förvärvsarbetande och andelen med gymnasiebehörighet hög. Socialförvaltningen Hisingen ser det som relevant att arbeta för att skapa ett mer sammanhållet och mindre segregerat Göteborg. Detta bland annat genom att skapa mötesplatser som understödjer olika nivåer av social samvaro mellan olika grupper och genom att bidra till en blandad bostadsbebyggelse.

Trafik

Planarbetet bör studera trygga gång och cykelvägar, särskilt ur ett barnperspektiv samt parkeringslösningar som prioriterar cykel. Primärområdet Nolered har ett högt bilinnehav (i jämförelse med snittet i Göteborg) och är högt belastad av biltrafik, inte minst på väg 155 och Kongahällavägen. Programmet för centrala Torslanda redogör för stadens riktlinjer för mobilitet och parkering och att det i tidigt skede av planprocessen bör hållas ett mobilitetsmöte där syftet är att mobilitets- och parkeringslösningar ska bli väl anpassade till platsen och främja nya innovativa lösningar så att behovet av att äga och använda bil minskar.

I direkt anslutning till planområdet finns Amhult resecentrum som flertalet busslinjer trafikerar. Det finns även utbyggd gång- och cykelväg till Torslanda torg samt gång- och cykelkopplingar till centrala Göteborg. Cykelstråket in mot de mer centrala delarna av Göteborg är dessutom markerat som ett pendelcykelstråk i översiktsplanen. Planområdet kan därför anses vara välförsörjt gällande lokalservice och kollektivtrafik. De befintliga

gång- och cykelkopplingarna samt kollektivtrafiken ger även eventuellt kommande boende flertalet alternativ till bil.

Bostäder

Mellanområdet Södra Torslandas bostadsbebyggelse utgörs till största del av småhus, med undantag av Amhults centrum som främst består av flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter. Förvaltningen ser att efterfrågan på lägenheter är stor, framför allt bland unga och studenter som vill kunna bo kvar i området. Statistik visar på att det finns ett underskott på hyresrätter och förvaltningen ser att det skulle vara positivt med ett tillskott av detta för att bidra till en större blandning. Möjligheten att kunna bo kvar i sitt område även när livet förändras är viktigt. Att som äldre veta att det finns lägenheter att tillgå, med nära tillgång till service, kan göra flytten från småhus till lägenhet enklare men också frigöra småhus för exempelvis barnfamiljer.

Lokal kunskap

Förvaltningen har arbetat med informationsinhämtning på Hisingen och informationen som samlats in visar på att Amhult centrum är en välbesökt plats dit invånare åker för att handla. Dock upplevs själva handelsområdet inte speciellt “mysigt” eller “trevligt” då det till stor del är asfalterat och inte har speciellt mycket grönska, i jämförelse med exempelvis Torslanda torg. Förvaltningen ser därför att den nya bebyggelsen med fördel gestaltas med mycket träd och grönska för att bidra till en attraktiv miljö. Socialförvaltningen ser det också som viktigt att gestaltningen av både bebyggelse och utemiljöer beaktar trygghetsperspektivet och undviker att skapa “baksideeffekter”.

Både Burger King och Amhult resecentrum är andra platser i närheten av planområdet som uppkommit i flertalet dialogsammanhang. De har framhållits som platser där ungdomar umgås med vänner på, men också som platser både unga och äldre undviker speciellt under kvällstid. Enligt förvaltningens trygghetssamordnare (Trygg i) har ungdomar i perioder använt Burger King som alternativ värmestuga. Det har i perioder förekommit skadegörelse på restaurangen samt nedskräpning utanför. Det har över tid även inkommit en del uppgifter om misstänkt narkotikahantering runt Amhult resecentrum.

Socialförvaltningen Hisingen vill dock framhålla att barn och unga behöver miljöer utan krav på konsumtion och att detta är viktigt att tänka på vid nybyggnation. Handelns olika mötesplatser är förstås tillgängliga för de unga, men viktigt att också att skapa bra och trevliga miljöer utan att konsumtion är ett krav.

Sammanfattning

I förvaltningsremissen ombeds förvaltningen att svara på frågor angående hinder för utvecklingen av området samt vad som är viktigt att utreda och behandla inför en eventuellt kommande detaljplan. Socialförvaltningen ska även svara på om det finns några särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

1. Om ni ser några hinder för en förändring av området enligt ansökan?
 - Socialförvaltningen Hisingen ser positivt på bebyggelseförslaget, men ser att en del saker behöver utredas innan en utveckling enligt planansökan kan ske.
2. Vad ni ser som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla?

- Trygga gång och cykelvägar
 - Möjlighet till hållbara mobilitetslösningar, så som exempelvis parkeringslösningar som prioriterar cykel
 - Behovet av förskoleplatser/skolplatser
 - Trafikkapaciteten på väg 155 och Kongahällavägen
3. Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv
- SKA/BKA
 - Gestaltning av utemiljö och byggnader
 - Upplåtelseform på bostäder
 - Tillgång till mötesplatser utan krav på konsumtion

Förvaltningen bedömer planens sociala komplexitetsnivå till två. Detta då planförslaget innefattar ett stort antal bostäder, men inga större målkonflikter eller viktiga samhällsfunktioner. Förvaltningen rekommenderar vidare att planhandläggaren läser relevanta kapitel i socialförvaltningens lokala utvecklingsprogram ([LUP Hisingen](#)), samt att tidigt ta kontakt med utvecklingsledare stadsutveckling på socialförvaltningen Hisingen samt platsbesök såväl dag som kvällstid.

Miljöförvaltningen

Buller

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller behöver utredas och redovisas att riktvärdena i trafikbullerförordningen uppfylls för samtliga bostäder. ([Förordning \(2015:216\) om trafikbuller vid bostadsbyggnader Svensk författningssamling 2015:2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 - Riksdagen](#))

Verksamhetsbuller behöver också utredas då det ligger ett verksamhetsområde nordost om planområdet. Eventuell tillkommer även ny simhall på grannfastigheten och fläktar, eventuell trafikökning med mer behöver inkluderas i bullerutredningen.

Om förskola eller skola avses inhysas i någon av fastigheterna gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik ([Vägledning och riktvärden för buller på skolgård \(naturvardsverket.se\)](#)).

Markmiljö

Fastigheten ligger på före detta Torslanda flygplats. Miljöförvaltningen ser att det finns risk finns för föroreningar från tidigare flygplatsverksamhet som till exempel olja, metaller, lösningsmedel och PFAS. Tidigare har tjärasfalt samt tjärhaltiga bärlager har konstaterats på Torslanda flygplatsområde.

En historisk inventering behöver genomföras som underlag till miljöteknisk markundersökning av mark, grundvatten och byggnader. Denna bör omfatta flygplatsverksamheten samt de verksamheter som har varit verksamma på området efter att flygplatsen lades ner år 1977 samt om de verksamheterna kan ha inneburit förorening av mark, grundvatten och byggnader. Provtagning av mark och grundvatten bör inkludera PFAS analyser eftersom PFAS förekommer i släckskum som kan ha använts vid övning eller vid olyckor. PFAS kan även ha förekommit i hydrauloljor till flygplan.

Garage under mark planeras. Om grundvatten ska dräneras ska kvalitén på vattnet säkerställas så att inte föroreningar sprids.

Förslag till provtagningsplan kan lämnas in till miljöförvaltningen.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i det framtida planarbetet. Utredningen behöver beakta riskerna med PFAS i dagvatten. En markmiljöundersökning med avseende på PFAS behöver vara en del av utredningsarbetet för dagvattenhanteringen.

Stadsledningskontoret

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 330 bostäder ett behov av ca 66 förskoleplatser och ca 100 grundskoleplatser. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

Inom området Amhult/Nolered finns en planerad förskoleexpansion för att möta pågående detaljplan längs Hangarvägen.

Utöver denna pågående plan så finns flera ärenden med beviljat planbesked och även planansökningar. Totalt ser stadsledningskontoret att det är en volym om ca 600 bostäder som ligger i dessa tidiga skeden. I sammanställningen är planbeskedsansökan för Gamla Flygplatsvägen 18-22 medräknad. Denna sammanlagda volym ger ett uppskattat behov av ca 120 förskoleplatser, vilket motsvarar 6-8 avdelningar. Stadsledningskontoret ser att det behöver reserveras mark för detta ändamål eller att exploatören löser behovet inom sitt område

Grundskola

Precis som för förskolan finns ett pågående arbete med att expandera skolvolymer inom primärområde Nolered vilket kommer att möta pågående detaljplan vid Hangarvägen.

Tillkommande behov som planansökningar och planbesked för ca 600 bostäder kommer att skapa är motsvarande 180 skolplatser. Detta behov ska vara möjligt att tillgodose i etapp 2 av en möjlig framtida utbyggnad av Noleredsskolan F-6. Stadsledningskontorets bedömning är att det finns en planering för att möta kommande expansion.

BmSS

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att dock att det är möjligt att pröva ett BmSS inom kommande planarbete om det går att få 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Exploateringsförvaltningen

Området är utpekad som pågående förtätning i Stadsdelvis Grönplan Västra Hisingen (PoNF 2019).

Vid Amhultsdammen finns en stadsdelspark, vilken dock i delar har svårt att uppnå kraven för tillgänglighet i förhållande till det tänka planområdet. I nära anslutning till fastigheten Amhult 107:1 samt 107:2 planeras en utbyggnad av en ny bostadsnära park, vilken förhoppningsvis kommer att uppfylla kraven på tillgänglig friyta.

Bedömning av förslaget:

Förvaltningen bedömer att förslaget som helhet kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

- Inom planområdet är det brist på lekplats, hur förslaget kan bidra till att skapa lekplatser bör studeras i planarbetet.
- I planarbetet bör det studeras om en naturvärdesinventering ska genomföras. Det finns idag inga kända biotopskyddade objekt eller skyddade arter inom planområdet, vilket inte innebär att det inte finns några sådana utan att denna punkt ska tas med och utredas i det fortsatta arbetet.