

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-24

SBN 2024-06-18

Diarienummer SBF-2023-00823

(LIS diarienummer 1088/22)

Handläggare

Silvia Orrego Briceño

Telefon: 031-368 15 16

E-post: silvia.orrego@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder och verksamheter vid Lekullevägen (Hult 1:23) inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och verksamheter vid Lekullevägen (Hult 1:23) inom stadsdelen Askim.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 1,5–2,5 år.
3. Sökanden medges inte möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

Sammanfattning

Ansökan berör fastigheten Hult 1:23 ägs av Betaniahemsstiftelsen. I ansöka berörs del av Hult 2:40, (kommunägd mark) som tillfaller gemensamhetsanläggning Askim GA:25.

Betaniahemsstiftelsen vill utveckla sin fastighet i samarbete med den ideella föreningen Betaniahemmet som bedriver verksamheterna, LSS-boende och daglig verksamhet som finns på platsen idag. Ansökan avser nybyggnation med cirka 150 bostäder fördelad på flerbostadshus (inklusive studentbostäder), verksamheter, förskola fyra avdelningar och park på cirka 0,2ha. Förslaget innebär att riva en del befintlig bebyggelse och bygga nytt.

Ansökan stämmer överens med översiktsplanen, markanvändning övriga *mellanstaden med blandad stadsbebyggelse*. Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust. I förslaget finns viss karaktär av trädgårdsstad med möjlighet att studera ett förslag som kan möta översiktsplanens inriktningar om gestaltade livsmiljöer.

Kommunen bedömer att det kan vara lämpligt att gå vidare med att pröva en detaljplan men viktiga frågor behöver behandlas och ta hänsyn till vid en planläggning i huvudsak hantera strukturella aspekter av infrastruktur gällande trafik och tillgänglighet rörande anslutning till väg 158:an, planstruktur (och stadsform) med utbyggnad av allmän plats samt hantera rivningarna.

Förslagen komplettering kan bidra till att möta budgets prioriterade mål att råda bot på bostadsbristen och flera av dess inriktningar som ska ge grund till ”mer varierad

arkitektur och tilltalande gestaltning”. I det tidiga stadiet är det svårt att bedöma om inriktning om traditionell kvartersstadsstruktur kan mötas upp.

I detta tidiga läge är det svårt att bedöma om det är realistiskt ur ekonomiska aspekter då genomförandefrågorna för att åtgärda ökad standard av gatunätet och bygga ut gång-cykelstråk inte har tagits i beaktning i förslaget ekonomiskt ej heller den komplicerade situation som finns idag genomgående inom Askim och befintliga gemensamhetsanläggningar.

Det saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen. Ansökan, enligt förslag, bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Avvägning mot beslut negativ planbesked, BN 2021-12-14. De brister avseende bostadsnära park, förskola som var aktuella i denna ansöka, är avhjälpta i det nu aktuella förslaget.

Ovanstående villkor, inriktningar och övriga synpunkter i detta ärende bedöms kunna hanteras under lämplighetsprövningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Ett antal frågor i ansökan kräver utredningsarbete och samordning inom och utanför planområdets avgränsning med berörda instanser. I första hand behöver förvaltningsformerna ses över i området som har historisk varit komplicerade. En kommande planstruktur behöver skapa allmän platsmark för gatunät, gc-vägarna och friytor för rekreation och säkerställa skapande av bostadsnära park, för att nå aktuell standard, förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter och resurser.

På en övergripande nivå berör ansökan strukturella systemfrågor för infrastruktur i gränssnittet till fastigheten, behov av åtgärder är kopplad till den statliga väg 158:an. Avstämning med Trafikverkets måste ske kring de rekommenderade åtgärder på vägen, på delsträcka som berörs av ÅVS Göteborg-Kungsbacka och hur det påverkar det lokala gatunätet. Området ansluter nästan direkt till väg 158:an och har idag svårigheter med kapacitet, både på den övergripande trafikstruktur och befintliga vägar.

Knäckfrågor och risker har identifierats som kan komma att påverka tidplanen till följd av behov av omdaning av vägstrukturen inom komplicerad lokala förvaltningsformer i området samt samordning med åtgärder på den statliga väg 158:an. Båda kan kräva fördjupade utredningsarbete och beredning som ger ökade kostnader för staden i form av resurser och till intressenten med erfarenhet av tidigare planarbete i denna del av staden.

Staden får utökade kostnader för staden genom utbyggnad, förvaltning och drift av allmän platsmark.

I en kommande planeringen får resultatet av planen en tydligare koppling till åtgärder av mer genomförandekaraktär kopplad till trafikstrukturen och utformning/utbyggnad av allmän plats. Det kan finnas behov av inlösen av mark som utreds av Exploateringsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen (allmän plats, park) anser även

att vägnätet, som idag ingår i en större gemensamhetsanläggning Askim G 25, ska utredas för att övergå till allmän platsmark och att i en kommande detaljplan utreda att föreslagen exploatering ska delfinansiera en utbyggnad av del av Välen stadsdelspark, delområdet vid Askimbadet. Detta i det fall identifierat brist på friytor och rekreationsytor inte uppnås inom kommande planområde.

Sökande säger sig vara redo att påbörja ett planarbete omgående och är intresserade att använda sig av planprocess med *utökad exploatörsmedverkan*, givet att stadsbyggnadsnämnden ser det som lämplig utförande för planarbetet.

Från och med 2021-08-01 kan den som söker planbesked även begära besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas i ett eventuellt planarbete. Möjligheten är en del av den så kallade privata initiativrätten. Syftet är att underlätta för sökanden att ta fram underlag i väntan på att planarbetet kommer i gång. Bedömningen är alltid preliminär och en fördjupad bedömning görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för detaljplanen. Det är därför förenat med viss ekonomisk risk för sökanden att ta fram utredningar baserat på bedömningen i planbeskedet. I det aktuella planbeskedet är behovet av underlag särskilt svårbedömt för infrastruktur och tillskapande av allmän plats risken för förgäveskostnader bedöms som hög.

Projektet projektets ekonomi är osäker, risk för minusposter för staden att genomföra projektet. Här redovisas vilka ekonomiska konsekvenser som väntas av ärendet, såväl internt som externt och på både kort och lång sikt.

- Utbyggnad av allmän platsmark, infrastruktur för gatunät och natur/rekreation. Förväntad inverkan på stadens investeringar, effektiviseringar, driftskostnader och personella resurser.
- Ekonomiska aspekter på utbyggnad av närområdets trafikstruktur och åtgärder kopplade till statliga vägnätet. Eventuellt fastighetsrättsliga åtgärder i form av inlösen av mark.
- Förväntad inverkan på den enskilde invånaren, gatunätet och matargatorna har smala sektioner och utbyggnad av gatunätet kan kräva intrång i befintliga fastigheter om trafikmängder och gc-väg ska göras möjligt.

Ärendet har kopplingar till de två övriga dimension koppling på övriga två dimensioner.

Bedömning ur ekologisk dimension

För driva och samordna arbete inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling ska kommande planering bidra till de tre miljömålen i stadens klimat och miljöprogram - naturen, klimatet och människan. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen funnit några särskilda aspekter på frågan

- Klimatsynpunkt, energianvändning och föroreningar till följd av rivningar, om och utbyggnader och ökad bostadsinnehåll.
- Komplettering föreslås inom en stadsdel med högt bilinnehav och som har endast ett slags kollektivtrafik att tillgå.

Att riva byggnader skapar tydliga klimatavtryck som inte är hållbara över tid och därför behöver kommande planering och ansvariga intressenter skapa förutsättningar som

beaktar hållbart byggande i kommande processer samt implementera behövliga åtgärder i genomförandet och för en långsiktig förvaltning. Hållbart byggande berör flera processer och aktörer kopplat även till de två andra dimensionerna, därför för att nå framgång behövs tvärgående samverkan av flera intressenter. Göteborgs Stad skapar incitament och ställer funktionskrav på minskad miljö- och hälsopåverkan vid byggnation av infrastruktur, allmän plats som torg, parker, idrottsanläggningar, lekplatser samt byggnader. Exploatörer och intressenter kan samverka med staden och dem själva emellan i dessa frågor för att bidra till miljömålen.

Det är samhällsekonomisk fördelaktigt att förtäta och blanda bostadsformer och verksamheter i inom ianspråktagen mark, befintlig infrastruktur och kollektivnäriläge. Ansökan avser dock en exploatering som skapar större fotavtryck och förtätning inom en avgränsad fastighet, i ett område med småskalig stadsmiljö, öppet stadslandskap och som ansluter till naturmark med höga värden vid Askimsviken. Exploateringsgraden måste utredas vidare för att anpassa bebyggelsens mot natur- och befintliga grönområden, naturmarken, gröna korridorer för djurliv och biologisk mångfald. Påverkan på naturvärdena och behov för kompensationsåtgärder behandlas inom ramen för planarbetet.

Ärendet har kopplingar till de två dimension koppling till övriga två dimensioner.

Bedömning ur social dimension

Fastigheten som ansökan berör ägs av Betaniahemsstiftelsen. Betaniahemmet är den ideella föreningen som bedriver verksamheten på plats, de erbjuder bostäder med särskild service samt daglig verksamhet enligt LSS för vuxna personer med intellektuella funktionsvariationer och inom autismspektrum. Verksamheterna på platsen är upphandlade av kommunen. Sökanden anger att de avser att säkerställa att även i framtiden erbjuda ”en hållbar, trygg och välgörande miljö för människor med olika behov genom livets olika faser”.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Förslaget innebär en stor förändring av den befintliga stadsmiljön, med ökad bebyggelse och människor inom ett område med känslig verksamhet. Ansökan avser en större exploatering som innebär rivningar i området och samhällsfunktion av annan karaktär tillförs som till exempel förskola.

Förslaget kommer att på kort sikt att ha negativ inverkan på invånarnas sociala relation mellan varandra och stadens verksamheter. Den större målgrupp av boende och brukare med funktionsnedsättning är de som väntas påverkas särskilt då deras hemmiljö omdanas helt. Förvaltningen för funktionsstöd framför: ”För målgruppen personer med intellektuella funktionsnedsättningar kan överskådlighet, igenkänning och lugna miljöer vara av stor vikt för välbefinnandet. Målgruppen behöver därför särskilt beaktas i exploateringen av nya bostäder eller verksamheter inom området. För de boende är det särskilt viktigt att det under byggtid är tydligt vilka områden som kan nyttjas som bostadsnära ytor för rekreation, vila eller exempelvis promenader och vilka områden som tillfälligt inte kan nyttjas.”. De påpekar risker i att tillkommande bostadsbebyggelse kan tränga undan den befintliga verksamheten genom att förändra förutsättningar för exempelvis de boende på BmSS.

Förvaltningen anser att en långsiktig, hållbar och trygg utveckling av Betaniahemmets och dess verksamhet är möjligt om hänsyn till befintlig verksamhet specifika förutsättningar och behov utreds tidigt i prövning om planläggningen för ökad kunskap om olika målgrupper. Ett tidigt dialogarbete bör etableras från verksamhetens sida för att identifiera eventuella konflikter som kan uppstå för de som ska bo och verka på platsen och med grannar. Kommande planering ska beakta att utveckla bra boende- och verksamhetsmiljöer för alla målgrupper.

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Placering av föreslagen förskola och friytor till förskolegård ska prioriteras samt att skapa ett tillgängligt gc-nät som integrerar olika viktiga målpunkter och resurser och underlättar barn och ungas rörlighet. Föreslagen miljö har potential att utveckla den trädgårdstadsaktiga karaktären med småskalig bebyggelse, grönska och aktiva stråk.

Ärendet har kopplingar till de två övriga dimension koppling till övriga två dimensioner.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i stadsdelen Askim cirka 10 km från stadens centrala kärna och cirka 3,5 km från tyngdpunkten Frölunda Torg.

Beskrivning av ärendet

Ansökan berör fastigheten Hult 1:23 samt del av Hult 2:40, kommunägd mark (gata) och som tillfaller gemensamhetsanläggning Askim GA:25. Sökande är inte fastighetsägare för gatumarken, Göteborg stad är lagfaren ägare.

Ansökan innebär komplettering med cirka 150 bostäder fördelad på flerbostadshus inklusive studentbostäder, 16 radhus och äldreboende/BmSS/hospice på cirka 3500 kvm. Inom området tillkommer en förskola på fyra avdelningar på 1000 kvm samt förskolegård på 2650 kvm, lokaler för verksamhet, kontor, konferenslokal med restaurang och övriga verksamheter. Friytorna som föreslås för park motsvarar cirka 0,2 ha. Parkeringsbehov löses inom två parkeringsgarage och i markparkering. Tillkommande bruttoyta är på totalt 21 000 kvm. Ansökan föreslår att en del av befintliga byggnader ska rivas för att kunna bygga nytt.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger användningen blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden. Rekommendationen är att komplettera så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas och i området finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. 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. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Fastigheten ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, Göteborgs kust och skärgård är på grund av natur- och kulturvärdena som helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1 §. Bestämmelserna i kapitlet ska dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Där komplettering i bebyggelse prövas ska det bland annat ske restriktivt och ha en lokal anknytning i skala, men även eftersträva en blandning av bostadsformer.

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-3775, anger bostäder (föreslog lägenheter i radhus och parhus med en våning eller en våning med suterräng), vård (I-II våningar), parkering i garage och mark, transformatorstation, mindre område natur, lokalgatan, GC-väg. Genomförandetiden har gått ut 2004-01-01. Stor delar av planen har genomförts men där finns även en del byggrätter som inte utnyttjats.

Stadsbyggnadsnämnden (fd byggnadsnämnden) har tidigare behandlat en snarlik planbeskedförfrågan på platsen. 2022-02-08, § 33, diarienummer 1056/20, beslutades att ge negativ planbesked.

Budget 2024

Ur det aktuella Budget för Göteborg Stad 2024, stadsbyggnadsnämnden ansvarar för stadsutvecklingen med prioritet att arbeta för att råda bot på bostadsbristen och för hög produktion i planering av bostäder. "Klimatanpassningsarbetet ska påskyndas."

Inriktningen i stadsutveckling för Göteborgs Stads utbyggnad grundar sig i "Göteborgs utvidgade innerstad" tillsammans med värde skapande stadsutveckling och en "mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning" som viktiga delar av stadsplaneringen.

Samlad ska det ge grund för att:

- Planera stora områden långsiktigt med fokus på att skapa sammanhållande stråk, bygga en tät stad och omvandla överdimensionerade vägar till stadsgator.
- Yteffektiv stadsplanering ska göra möjligt att staden ska bli en 15-minutersstad för ett vardagsliv nära bostaden.
- Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.
- Utveckla typologin trädgårdsstad och kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan som förebild i planering och nyproduktion. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik.
- Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.
- Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen ska vara att jordbruksmark inte ska bebyggas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i utbyggnadsstrategi.

Sammanhållen nära och robust stad, föreslagen anses ha potential att möta stadens utbyggnadsstrategier. Föreslagen komplettering sker inom utbyggd infrastruktur med god lägespotential inom redan ianspråktagen mark och närhet till kollektivtrafik. Inom området finns kapacitet till utbyggnad genom en balanserad stadsstruktur, som säkrar och tillför viktig samhällsservice och verksamheter på platsen samt kvalitativa boendemiljöer. Detta ska stäms av mot behov av friytor och rekreationsområden i fortsättning.

Förslaget kan med stöd av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, miljömål och delmål för naturen, *klimat* och *människan* och dess strategier bidra till att stadsutveckla en ekologisk hållbarhet. Utmaningar kring trafik och transporter, denna planläggning är beroende av att strukturella systemfrågor kopplad till infrastruktur på väg 158 (ÅVS-åtgärder) och den kommunal gatunätet hanteras och klargörs tidigt. Beroenden av att systemfrågor åtgärdas kan ombesörja att lösa de lokala svårigheterna i trafikinätet och i anslutning till väg 158:an. Vägen tillhör det övergripande gatunät och är redan idag överbelastad. Trafikstrukturen till området stödjer sig på befintliga kopplingar och matning från Säröleden där kollektivtrafik löper från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter. Ett ökat bostadsinnehåll och verksamheter ger ökade trafikrörelse på väg 158 som är hårt belastad med dokumenterad bristande framkomlighet/kapacitet för

kollektivtrafik råder redan idag (Åtgärdsvalsstudie – Väg 158, Göteborg – Kungsbacka, Trafikverket,2021).

Om de ovanstående utmaningar med trafik behandlas i en övergripande samordning; transportsystem, kollektivtrafik samt parkering- och mobilitetsåtgärder, då kan förslagen komplettering inte riskera att motverka trafikstrategin. De ökade trafikorörelser kan minskas så att försvårade av nyttjandet av systemets kapacitet och även hinder av resmöjligheterna med kollektivtrafiken från och till området inte försämras.

Miljömål för klimat anger att *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*, det kan uppnås om transporters påverkan på klimatet minskar som kan mötas om åtgärder på trafikinätet hanteras, därmed kan det även leda till en hälsosam livsmiljö med god luftkvalitet och ljudmiljön.

Området har idag svårigheter med kapacitet på befintliga vägar och förvaltningsformerna. Utbyggnad av trafikinätet rekommenderas ska ske genom allmän platsmark. Allmän platsmark behöver även tillskapas för att utveckla det lokala gatunätet, utbyggnad av gc-vägarna för ökad tillgänglighet genom området, nå rekreationsytor samt stärka tillgång till omgivande resurser som Askims stadsdelspark/badet.

Genomgående bedöms att förslagets plan- och grönstrukturen behöver omarbetas i sin helhet, de större rekreationsytorna placeras så att de kan fungera som kvalitativa offentliga rum. Stadsstrukturen täthet (fotavtryck, BTA och friyta) anpassas till den luftiga kvalitet med gröna strukturer, viktiga stråk i gatunätverket/stråk behöver kopplingar som stärker tillgänglighet och närhet till platser, för skapa robusta system och sammanhängande stadsrum. Bebyggelsens struktur och orientering/placering av byggnadsvolymer samt skala ska anpassas till omgivande miljöer för god gestaltade livsmiljöer och med hög arkitektonisk kvalitet. Säkerhetsavstånd mot naturreservatet i norr ska beaktas, samhällsfunktioner förskola/förskolegård ska uppfylla krav på friytor.

Ansökan förslag kräver rivningar om fastigheten ska tillföras nya bostadsformer och förskola. Göteborg syftar till att arbeta för en ekologisk hållbar stad, i miljö-och klimatprogrammet anges att staden ska driva utvecklingen för hållbart byggande. I kommande planläggning bör det utredas möjligheterna med stöd av strategin.

Ansökans struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms inte vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Ansökan föreslår dock en småskalig bebyggelse (1–4 vån) kring bebyggelse i parkmiljökaraktär som kan studeras vidare inom för trädgårdsstadens typologi och rumsliga kvalitet.

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

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Förslaget visar god ambitionsnivå men att det är för tidigt att bedöma om förslaget är i linje med budget.

Sociala aspekter och miljö

Ansökan innebär att stora delar av området rivs och ersätts med en tätare bebyggelse. Befintlig daglig verksamhet och BmSS boende är en viktig plats för berörd målgrupp och samhällsservice för kommunen. I dag finns specifika förutsättningar och behov inom Betanias verksamhet för de boende i gruppboendena. För göra det möjligt att utveckla området och skapa bra boende- och verksamhetsmiljöer för alla målgrupper bör gruppboendenas befintliga livsmiljöer och boendens behov utredas tidigt så att denna kunskap beaktas tidigt i kommande planering. Förslaget i sin helhet medför ett ökat fotavtryck för byggnader som minskar tillgången till öppen/friyta i området för de boende. Miljöförvaltningen gör samma bedömning gällande föreslagna bebyggelsen, speciellt i nordväst och ställer sig mycket tveksamma till om föreslagen byggnation fungerar praktiskt då den ligger precis på gränsen till naturreservatet som inte får inte påverkas. För att motverka negativ påverkan på befintlig stadsmiljö och ge möjlighet att arbeta för hållbara utbyggnadsstrategier bör strukturens *täthet* studeras tidigt för att inte minska boendekvalitet för de boende inom området.

Förvaltningen för funktionsstöd lyfter också aspekter på tillgänglighet i fråga om friytor för rekreation främst påpekar att i området vistas äldre och andra människor med särskilda behov. Målgruppen personer med intellektuella funktionsnedsättningar kan överskådlighet, igenkänning och lugna miljöer vara av stor vikt för välbefinnandet. För de boende i gruppboestad (BmSS) eller brukare på daglig verksamhet är omgivningen en viktig del av boendet och verksamheten och bör således bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Över lag bedöms att en ökad andelen befolkning som kan tillkomma till följd av föreslagen exploateringsgrad genererar generellt ökade tryck på allmänna platser (bland annat efter covid-19 pandemin) och ett ökat slitage på förvaltningens befintliga ytor.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Förvaltningen bedömer att länsstyrelsens yttrande inte kan antas främja planläggningen. Ansökan, enligt förslag, bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en fortsatt bedömning inom lämplighetsprövningen för den kommande planläggningen, behöver planeringsunderlag, för särskilda utredningsbehov. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- Stadsformsanalyser. Analyser ska ge förståelse för planområdets förhållande mellan stadsrum och gångflöden, i sin lokala kontext sett i nuläge och utvärdera kommande planeringsförslags lägespotential, *befintliga som gatunätets potential att stödja gångflöden, förhållandena till trafiknätet, tillgänglig befolkning, närhet till basservice och resurser.*
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, till

exempel vid tillståndsprövning). I området har det påträffats rödlistade arter hackspett.

- Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service. Gestaltungsprinciper kopplad till studier av stadsstrukturen, stråk och bebyggelsen.
- Hälsa och säkerhet; buller, luft och markföroreningar - undersökning av förekommande markföroreningar.
- Kulturmiljöutredning och miljöutredning pga. rivningar.
- Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp.
- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.
- Arkeologisk utredning.

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*
- *Riskanalys*
- *Bullerstudier/bullerutredning (byggnad)*
- *Bullerstudier/bullerutredning (trafik)*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*
- *Miljökonsekvensbeskrivning*
- *Geoteknikundersökning. Ev. vibrationsutredning kvartersmark.*
- *Luftmiljöutredning*
- *Översiktlig trafikutredning och trafikutformningsförslag/trafikutredning för allmän plats.*

Villkor för planläggningen och viktiga frågor att ta hänsyn till är att:

- Hantera de strukturella systemfrågorna för att främja utvecklingen av det lokala gatunätet kopplade till 158:an och för att inte begränsa kapacitet på vägen och motverka möjligheterna att utveckla kollektivtrafiken.
- Ny planstruktur studeras, stadsrum och gatunät behöver bidra till sammanhållen stad samt bibehålla en sammanhängande grönstruktur genom området. Stadsstrukturen ska anpassa förhållandena till omgivande stråk, bebyggelse och natur-och rekreationsområde samt kommande stadsdelsparken Askimsparken.
- Genomförandekonomi/frågor behöver belysas i helhet behöver hanteras tidigt. Planeringen berör ombyggnad av infrastruktur på övergripande nivå och lokalt. En utbyggnad är avhängigt att lösa frågor kring allmän plats för det lokala gatunätet, förbindelserna till väg 158:an och gc-vägarna samt samordning med Trafikverket kring förslag till åtgärder kopplade till vägen. Allmän plats behöver skapas inom området även för att råda brist för bostadsnära park.
- Syftet med ansökan är att utveckla befintlig verksamhet tillsammans med den nya kompletteringen. Dock krävs att riva för att bygga nytt därför behöver utredas

tidigt i projektet påverkan på befintligt gruppboende och verksamhets karaktär till följd av föreslagna rivningarna.

- Planläggning innebär rivningar. Göteborg miljö-och klimatprogrammet syftar till att arbeta för en ekologisk hållbar stad. I planläggningen finns möjligheterna och aspekter för att utveckla för hållbart byggande med stöd i programmets delmål och strategier.

Justeringar av ansökans innehåll kan innebära att exploaterings omfattning blir en annan än den omfattning som har angetts i ansökan om planbesked. Inom planområdet finns möjligheter att studera ett förslag som kan möta översiktsplanens inriktning om att åstadkomma en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i trädgårdsstaden och mindre inslag av den traditionella kvarterstadens struktur med slutna men även studera halvslutna kvarter.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Samband eller beroende till andra planarbeten får göras i arbetet med startplan. Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats.

Sammanvägning av måluppfyllelse visar att det är möjligt att pröva att komplettera med ny struktur för vägar och bebyggelse men anpassning av bebyggelsens exploateringsgrad bör ske i kommande prövning.

Förvaltningen bedömer utifrån planområdets storlek och området komplexitet att planarbetet kan/bör bedrivas med standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökat förfarande.

Det är viktigt att planeringen av detta område beaktar aspekterna gällande systemfrågor kopplad till planerade åtgärder på väg 158 väg (ÅVS 2021), åtgärder måste synkas med de lokala behoven av ombyggnad av det lokala gatunätet. Detta för att undvika att den ökade förtätningen, med bland annat bostäder, även ger ökade trafikrörelser på det lokala gatunätet som redan är ett överbelastad led.

Gällande kommunal service för grundskoleplatser bedömde stadsledningskontoret i sitt yttrande att kapaciteten på skolorna i närområdet inte är tillräcklig för att erbjuda den tilltänkta mängd tillkommande elever i befintliga skolor. Kapacitetsökning som ansökan skulle generera finns inte inräknad i expansionsvolymen för Trollängsskolan. Pågående detaljplan för Trollängsskolan och bostäder väster om Gamla Särövägen pågår, (cirka 600, från aktuell fastighet via övergångsbro) med planerat datum för antagande i början av 2026.

Vidare bör områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering eftersträvas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan