



Förprövningsrapport

Planbesked för bostäder vid Håltavägen (Kärr 1:168) inom stadsdelen Torslanda

2025-01-17

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering	5
Bebyggd miljö	5
Kommunal service	6
Natur- och kulturmiljö	6
Trafik.....	6
Teknisk försörjning och mark	7
Miljö- och hälsoaspekter	7
Slutsats	7
Sammanfattning och slutsats.....	7
Inkomna yttranden	8

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-01778
Handläggare SBF: Anna-Karin Nilsson
Stadsområde: Hisingen
Fastighet: Kärr 1:168
Sökande: Göteborgs egnahemsbolag AB

Området ligger på västra Hisingen ca 1 km söder om Amhults centrum. Marken används idag för rekreation (park/natur).

Förslaget innebär att området kan kompletteras med ca 80 bostäder (ca 7000 m²), marknära mindre flerbostadshus i 2–3 våningar med 4–6 bostäder i varje byggnad. Upplåtelseformen är bostadsrätt i flerfamiljshus. Husen är av typen loftgångshus i trä.

Husen i det större området är placerade längs gatorna så att naturmarken med träd i mitten bevaras. Gångstigar genom området behålls där allmänheten fortsatt kan gå genom området.

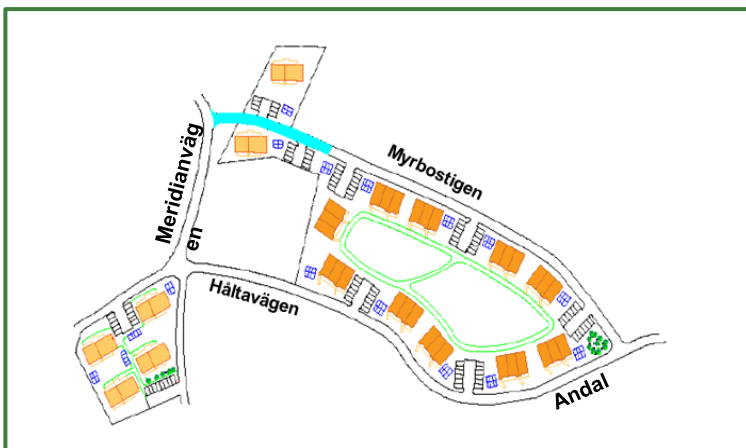
Parkering föreslås vid mindre samlade enheter mellan bostadshusen. Tillfart till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen. Myrbostigen kommer att behöva anslutas till Meridianvägen.



Ansökningsområde med två delområden 1 & 2 (röd linje)

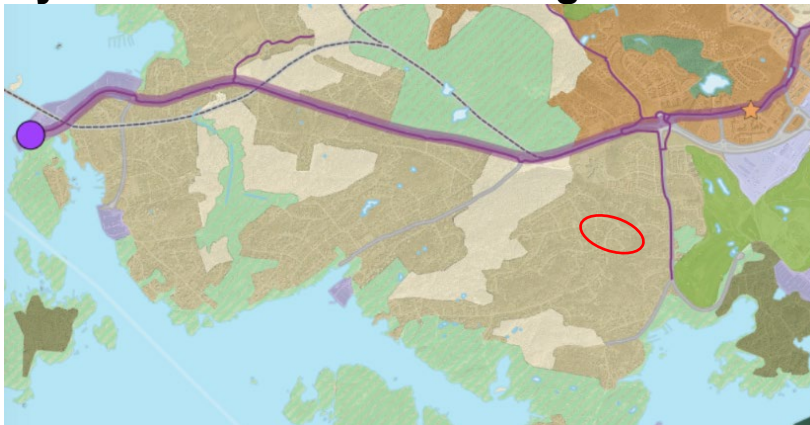


Volymstudie med placering av byggnader



Skissförslag / Situationsplan med placering av byggnader. Turkos markerar ny koppling av vägnätet

Styrande dokument och tidigare beslut



Översiktsplan med område som ansökan avser (röd linje)

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Nybyggnation ska i första hand försörjas med god kollektivtrafik och kompletteras med sådant som saknas. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Förslaget ligger inom riksintresse högexploaterad kust och behöver tas hänsyn till.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan akt FII-4048 anger park och natur. Genomförandetiden har gått ut.

Lägena på de två delområdena är tidigare studerade i ett större planbesked med nio delområden, dnr 0591/13. 2014-03-20 beslutade byggnadsnämnden att inte inleda planarbete för detaljplan i enlighet med den ansökan. De viktigaste skälen till avslag var avseende platsens lämplighet i ett lokalt perspektiv att pröva för tillkommande bebyggelse samt att inget av förslagen uppfyllde dåvarande översiktsplans intensjoner i tillräckligt hög grad för att ifrågasätta den gällande detaljplanens aktualitet.

Bedömning

Översiktlig planering

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Övriga bebyggelseområden består i huvudsak bostadsbebyggelse, framför allt småhusbebyggelse. I stora delar av området saknas god kollektivtrafik och förutsättningarna att utveckla den är begränsad. Även vägnätet är relativt begränsat i närområdet. Nybyggnationen är inte i linje med översiktsplanen avseende försörjningen med god kollektivtrafik, volymen av bostadsbebyggelse, småhusbebyggelse, samt att framkomligheten till området är begränsad då angränsande vägar är smala. Av den anledningen behöver den föreslagna volymen och befintligt vägnät ses över.

Förslaget strider även mot översiktsplanen avseende att ny bebyggelse riskerar att utformas och placeras så att stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen påverkas negativt.

Bebyggd miljö

Område 1

Cirka 64 lägenheter föreslås i små flerfamiljshus 2–3 våningar. Området har två delar, den norra delen utgör en passage ut till en bergsklack med fin utsikt. Området är använt för bland annat lek. Viss sprängning krävs troligen för en exploatering. En byggnation skulle troligen påverka landskapsbilden negativt.

Södra delen av området består av ett större naturområde. En etablering skulle innebära att området blir privatiserat och otillgänglig för allmänheten. I den östra delen av detta större område finns fina bergspartier och ett sankt område med bäckar. Hela området tycks vara välanvänt av både vuxna och barn, det finns mycket stigar och spår av lek. Den västra delen av naturområdet bedöms ha minst värde som rekreationsområde, och troligen även lägst naturvärden.

Området söder om Myrbostigen skulle möjligen kunna vara lämplig för komplettering i den västra delen, vilket troligen skulle medföra en annan bebyggelsestruktur än vad förslaget anger. Den östra delen av detta område ska bevaras orört med de naturvärden som finns. Området norr om Myrbostigen bedöms mindre lämpligt att exploatera, då bland annat landskapsbilden skulle påverkas negativt.

Cirka 700 meter till närmsta busshållplats (Gossbydalsvägen)

Område 2

Cirka 16 lägenheter i mindre små flerfamiljshus i 2–3 våningar. Området upplevs som ett impediment. Ett dike skär genom området, troligen för dagvatten. Ett ianspråktagande av parken motiverar en upprustning av platsen. Naturområdet kan vara ett värdefullt komplement till en mer ordnad bebyggelse. Platsen kan möjligen vara lämplig.

Cirka 650 meter till närmsta busshållplats (Gossbydalsvägen).

Den föreslagna volymen av bostäder behöver ses över. Det bör övervägas om det inte är lämpligare med en etablering av småhus, vilket är mer i linje med översiktsplanens intensjoner.

Detaljplanen bedöms kunna tas fram med social komplexitetsnivå 2 (En mindre plan med bostäder och/eller samhällsfunktioner som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar) av 4 nivåer. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna bostäder, samhällsfunktioner, målkonflikter samt strukturella frågor.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget är i detta skede, för tidigt att bedöma vilken arkitektonisk kvalitet som avses i förslaget.

Kommunal service

Befintlig förskola och skola finns i närliggande Skutehagsskolan, ca 400 meter norr om föreslagen exploatering. Kommunal service finns cirka 800 meter nordost om förslaget, i form av bland annat dagvaruhandel, bibliotek, vårdcentral. Behovet av förskola och skola är inte utrett i detta tidiga skede.

Natur- och kulturmiljö

Tillgång till gröna ytor är begränsade, då stora delar av omgivande mark ägs av privatpersoner.

Området som planansökan avser har brist på tillgång till park, stadsdelspark och bostadsnära park. De specifika platserna för tilltänkt bebyggelse utgörs av bostadsnära natur. En etablering av dessa grönytor kommer medföra att marken privatiseras och blir otillgänglig för allmänheten.

Det finns dock inga kända naturvärden i området. En del fynd av fåglar m.m har registrerats i artportalen. Den brist som finns och som kan förväntas förvärras behöver utredas inom eventuellt planarbete för att se var den kan kompenseras. Detta ska utredas med en naturvärdesinventering inom planarbetet för att se vilka värden som finns och som riskeras att påverkas negativt. Rekommenderat är också att tidigt göra en grönstrukturutredning och undersöka värdet av parken.

Fornlämningar i form av stenåldersbosättningar finns i den östra delen av område 1. Enligt gällande detaljplan från 1993 finns det inget hinder för exploatering under förutsättning att nödvändiga arkeologiska undersökningar görs. Med anledning av fornlämningen ska ärendet remitteras till kulturförvaltningen om planarbete startas. Enligt gällande detaljplan finns fornlämningen inom användningsområde NATUR och förhindrar därmed exploatering kring denna.

Trafik

Vägarna i området är enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Andalens Samfällighetsförening där Kärr 1:168 är delägare. Myrbostigen kommer att behöva anslutas till Meridianvägen, detta för att kunna anordna angöring till den norra delen av område 1. Parkering sker vid mindre samlade enheter mellan bostadshusen. Angöring till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen. Framkomligheten till området behöver ses över då angränsande vägar är smala och förutsättningarna

att utveckla gatunätet är begränsad. Etablering enligt förslaget är därför inte lämplig enligt ansökan ur den aspekten. En etablering skulle innebära att området behöver först utreda hur förutsättningarna ser ut för att skapa god kollektivtrafik och möjligheten att utveckla kapaciteten på angränsande vägar.

Kollektivtrafiken från Amhult till centrala Göteborg bedöms vara god. Busshållplatser (Hällsviksvägen och Gossbydalsvägen) med relativt tät trafikering, ligger cirka 650 – 750 meter från fastigheten och bedöms inte vara god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Området är välintegrerat ur ett gång- o cykelperspektiv vilket ger bra förutsättningar för icke bilburet resande.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning är inte utrett i detta tidiga skede.

Markförhållanden

Marken inom området utgörs av lera, postglacial finsand och berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupskartan visar på små jorddjup inom området (0–5 meter). Befintligt geotekniskt underlag från närområdet tyder på att leran är siltig och överkonsoliderad, dvs att vissa laster kan påföras marken utan att sättningar uppstår.

Inga särskilda geotekniska hinder bedöms finnas för exploatering.

Miljö- och hälsoaspekter

Den översvämningsproblematik som finns i Amhult som till exempel kan påverka framkomligheten på 155:an kommer behöva hanteras eftersom en planläggning här skulle vara beroende av det. Även skyfallsfrågor behöver hanteras.

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

Luft och bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan även om området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte undersöks om planarbete startas enligt 6 kap. miljöbalken.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Översiktlig planering

Förslaget är inte i linje med översiktsplanen avseende försörjningen med god kollektivtrafik, volymen av bostadsbebyggelse samt att framkomligheten till området är begränsad då angränsande vägar är smala. Den föreslagna volymen och befintligt vägnät behöver ses över.

Bebyggd miljö

Område 1, består av ett större naturområde, vilket skulle medföra att området blir otillgänglig för allmänheten om platsen tas i anspråk. Hela området är välanvänt, det finns mycket stigar och spår av lek. Den västra delen av naturområdet bedöms ha minst värde som rekreatiomsområde, och troligen

även lägst naturvärden. Den västra delen bedöms möjligen kunna vara lämplig för komplettering tillsammans med kompensationsåtgärder i kvarstående del.

Område 2, Ett ianspråktagande av parken motiverar en upprustning av platsen. Naturområdet kan vara ett värdefullt komplement till en mer ordnad bebyggelse. Platsen kan av den anledningen vara lämplig att bebygga.

Det bör övervägas om det inte är lämpligare med småhus på platsen. En etablering av småhus är mer i linje med översiktsplanens intensjoner.

Kommunal service

Behovet av förskola och skola behöver utredas.

Natur- och kulturmiljö

Området som planansökan avser har brist på tillgång till park, stadsdelspark och bostadsnära park. De specifika platserna för tilltänkt bebyggelse utgörs av bostadsnära natur. En etablering av dessa grönytor kommer medföra att marken privatiseras och blir otillgänglig för allmänheten.

Fornlämningen i den östra delen av område 1 finns enligt gällande detaljplan inom användningsområde NATUR och förhindrar därmed exploatering kring denna.

Förslaget strider mot översiktsplanen, avseende att ny bebyggelse riskerar att utformas och placeras så att stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen påverkas negativt.

Trafik

Framkomligheten till området behöver ses över. En etablering skulle innebära att området behöver först utreda hur förutsättningarna ser ut för att skapa god kollektivtrafik och möjligheten att utveckla kapaciteten på angränsande vägar.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning är inte utrett i detta tidiga skede.

Inga särskilda geotekniska hinder bedöms finnas för exploatering.

Miljö och hälsa

Bristen på tillgång till natur/park är tveksam för att ifrågasätta den gällande detaljplanens aktualitet och inleda planarbete.

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten. Ärendet har även sänts till Kulturförvaltningen för yttrande.