



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-17

SBN 2025-02-25

Diarienummer SBF-2023-01778

Handläggare

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Håltavägen inom stadsdelen Torslanda i Göteborg.

Sammanfattning

Förslaget är inte i linje med översiktsplanen avseende försörjningen med god kollektivtrafik, volymen av bostadsbebyggelse samt att framkomligheten till området är begränsad.

Översiktsplanen anger att endast enstaka ny bostadsbebyggelse bör tillkomma och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Det bör övervägas om det inte är lämpligare med en etablering av småhus, vilket är mer i linje med översiktsplanens intensjoner.

Område 1. Området som planansökan avser, utgörs av bostadsnära natur och används för rekreation. I dagsläget finns det brist på tillgång till offentliga grönytor. En etablering av dessa grönytor kommer medföra att marken privatiseras och blir otillgänglig för allmänheten.

Den västra delen av område 1, 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.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är att naturområde tas i anspråk, vilket medför att marken blir otillgänglig för allmänheten, framkomligheten på angränsande vägar är begränsad samt att föreslagen volym är tveksam då gällande detaljplan bedöms vara väl avvägd.



Ansökningsområde med två delområden 1 & 2 (röd linje)

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal kommer inte att tecknas med intressent.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

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

Styrande dokument och tidigare beslut

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.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens 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 lämpliga att pröva för tillkommande bebyggelse samt att inget av förslagen uppfyllde dåvarande översiktsplans intensioner i tillräckligt hög grad för att ifrågasätta den gällande detaljplanens aktualitet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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.

Den föreslagna volymen av bostäder behöver ses över. Det bör övervägas om det inte är lämpligare med småhus på platsen. 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.

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.

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.

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

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan även om området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen och följer inte intentionerna i trafikstrategin, avseende avståndet till kollektivtrafik. Trafikverket har vid tid för ansökan bedömt att väg 155 är överbelastad.

Förslaget är inte förenlig med intensjonen i grönplanen då natur- och parkområde tas i anspråk.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms inte vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

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. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att det är för tidigt skede för att bedöma vilken arkitektonisk kvalitet som avses i förslaget.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är att området som planansökan avser, utgörs av bostadsnära natur och används för rekreation. Området har i dagsläget brist på tillgång till offentliga grönytor. Andra skäl är att angränsande vägar är smala och förutsättningarna att utveckla gatunätet är begränsad. Föreslagen volym är tveksam då gällande detaljplan bedöms vara väl avvägd.

Förslaget ligger inom riksintresse högexploaterad kust, vilket också behöver tas hänsyn till.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

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. Inga samband och kopplingar till andra pågående projekt har identifierats i detta tidiga skede.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan