



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-02

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-000123

(LIS diarienummer 0647/21)

Handläggare

My Andreasson

Telefon: 031-368 19 20

E-post: my.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten.

Sammanfattning

Planområdet är beläget öster om Gårdstensvägen och norr om Pimpinellagatan, cirka 250 meter nordost om Gårdsten Centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i östra Gårdsten på en plats med närhet till service och kollektivtrafik. Planen ska bidra med att knyta ihop bebyggelsen i Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten som bidragit till att göra Gårdstensvägen mer stadsmässig. En målsättning med detaljplanen är att skapa stadsmässighet i mänsklig skala på sträckan mellan områdena.

Planförslaget innebär att 58 bostäder i småhus tillkommer i Gårdsten. En småskalig bebyggelse har bedömts som lämplig i det kuperade naturområdet. Bebyggelsen avser hämtar inspiration från trädgårdsstadens principer, bland annat med byggnader som placeras längs en gata, med entréer mot gatan. Förträdgårdar kan markeras med häckar eller spjälstaket med grindar, alla bostäder avses få tillgång till en egen trädgård. Nya lokalgator anpassas efter terrängen. Den kuperade terrängen gör att det inte är möjligt att skapa ytterligare kopplingar för en tydligare kvartersstruktur.

Förslaget innebär även anpassning av infrastrukturen inom allmän plats. Bland annat föreslås en ny gångväg vid tillkommande bostäder. I samband med förslaget kommer en bostadsnära park och lekplats byggas ut, vilken har planstöd i gällande detaljplan (akt II-3520). Planförslaget innebär att kuperad naturmark tas i anspråk, vilket har en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom att naturvårdsträd tas ned och genom sprängning i skogsmarken. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för förrätningskostnader, kompensationsåtgärder, utbyggnad av gator och anläggningar inom naturmark, ledningsomläggningar samt utgift för anläggningar utanför planområdet i form av ny bostadsnära park.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningar inom **GATA** och **NATUR** samt ny bostadsnära park inom **PARK** inom befintlig detaljplan.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är i balans. Med hänsyn till pågående förhandling och att det fortfarande råder osäkerhet kring innehåll så kan ingen mer detaljerad information ges i det här läget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär en negativ påverkan på miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* då naturmark tas i anspråk. Marken utgörs av skogsmark och är del av ett sammanhängande skogsområde med ädellövskog. Skogsmarken fungerar också som viktiga spridningsstråk. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras. Enligt framtagna artinventering kommer fåglar och fladdermöss som vistas inom områdena som tas i anspråk kunna hitta andra lämpliga miljöer utanför planområdet. Genom att arbeta med kompensationsåtgärder bedöms arter kunna gynnas i andra delar av skogsmarken. Således bedöms det som möjligt att delvis avhjälpa miljöeffekterna. Sammantaget kommer förslaget innebära en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom sprängning i skogsmarken. En ravin tas i anspråk och träd som pekats ut som naturvårdsträd tas ned.

Förslaget innebär samtidigt en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* då den innebär en förtätning av bostäder på en plats med goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik.

Miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* bedöms också påverkas positivt av en förtätning av bostäder i ett område med god luftkvalitet.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget bidrar med en ökad stadsmässighet i mänsklig skala längs Gårdstensvägen. Bebyggelsen öster om Gårdstensvägen möter gatan med entréer och trädgårdar, vilket skapar en intressant miljö längs östra sidan av Gårdstensvägen. Förslaget innebär fler småhus, vilket skapar förutsättningar för en mer varierad bostadsbebyggelse än vad som finns i Gårdsten idag. Ytterligare bostäder bidrar till att skapa ett ökat underlag till Gårdstens Centrum.

En bostadsnära park föreslås öster om den planerade bebyggelsen vid Malörtsgatan. På platsen finns en befintlig lekplats som i huvudsak utgörs av en bollplan, vilken ersätts av en lekpark i naturmiljö anpassade för flera åldrar. Den bostadsnära parken och lekplatsen kan byggas ut enligt gällande detaljplan (akt II-3520) och ingår inte i planområdet, men byggs ut för att hantera bristen på bostadsnära park och områdeslekplats för tillkommande bostäder. Eftersom marken är kuperad kommer det inte vara möjligt att uppnå en god

tillgänglighet till den bostadsnära parken eftersom lutningar på gångbanan överstiger 2%. Åtgärderna som krävs för att uppnå god tillgänglighet bedöms inte vara ekologiskt eller ekonomiskt rimliga. Då behovet av bostadsnära park är stort i östra Gården bedöms fördelarna med att bygga parken, trots tillgänglighetsproblematiken, överväga nackdelarna. God tillgänglighet kommer därför inte uppnås i denna del. Gång- och cykelbana vid lekplatsen utrustas med sittplatser som möjliggör vila för passerande i den branta backen. Ny gångbana planeras mellan tillkommande bostadsområden. Den befintliga gångpassagen på Gårdstensvägen (vid korning vid Pimpinellagatan) hastighetssäkras genom anläggandet av farthinder, vilket syftar till att öka tryggheten och minska Gårdstensvägens barriäreffekt. Sittplatser föreslås för att förbättra tillgängligheten där kraven för god tillgänglighet inte uppnås på grund av den branta lutningen.

Planområdet ligger intill skogsmark som upplevs som otillgänglig av allmänheten. I samband med planen föreslås en naturstig mellan Gårdsten och Råvebergsvägen med syfte att bjuda in till naturmarken.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

Se planbeskrivning för information om utredningar.

Ärendet

Ärendet gäller samrådsbeslut för detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten. Samråd avses genomföras under 8 veckor, med start i juli 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget öster om Gårdstensvägen och norr om Pimpinellagatan, cirka 250 meter nordost om Gårdsten Centrum och cirka 11 kilometer (fågelvägen) nordost om Göteborgs Centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i östra Gårdsten på en plats med närhet till service och kollektivtrafik. Planen ska bidra med att knyta ihop bebyggelsen i Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten som bidragit till att göra Gårdstensvägen mer stadsmässig. En målsättning med detaljplanen är att skapa stadsmässighet i mänsklig skala på sträckan mellan områdena.

Planförslaget innebär att 58 bostäder i småhus tillkommer i Gårdsten. Bostäder ges en byggnadsarea om 4150 m² byggnadsarea och 9 meter från markplan tillnock. Förslaget utgörs av radhus i två rader öster om Gårdstensvägen samt radhus och sammanbyggda tvåbostadshus inpassade i den kuperade naturmarken vid Pimpinellagatan. Förslaget innebär även anpassning av infrastrukturen inom allmän plats. Bland annat föreslås en ny gångväg vid tillkommande bostäder. Planen medger även erforderlig dagvattenhantering. I samband med förslaget kommer en bostadsnära park och lekplats byggas ut, vilken har planstöd i gällande detaljplan (akt II-3520).

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att bebyggelsen öster om Gårdstensvägen möter gatan med entréer och trädgårdar för att bidra till en stadsmässighet. Befintligt dike öster om Gårdstensvägen ersätts med ett smalare dike som avleder vatten mellan två nya torrdammar för att kunna placera bebyggelsen så nära Gårdstensvägen som möjligt. En småskalig bebyggelse har bedömts som lämplig i det kuperade naturområdet. Bebyggelsen avser hämta inspiration från trädgårdsstadens principer, bland annat med byggnader som placeras längs en gata, med entréer mot gatan. Nya lokalgator anpassas efter terrängen. Den kuperade terrängen gör att det inte är möjligt att skapa ytterligare kopplingar för en tydligare kvartersstruktur. Förträdgårdar kan markeras med häckar eller spjälstaket med grindar, alla bostäder avses få tillgång till en egen trädgård. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak för att eftersträva en klassisk arkitektur.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

För området gäller flera äldre detaljplaner. För den del av Gårdstensvägen som berörs gäller detaljplan II-3219, som anger trafikändamål (T) och vann laga kraft år 1969. Planens genomförandetid har gått ut. Strax öster om Gårdstensvägen gäller detaljplan II-3520, som anger allmän plats: park, plantering, lekplats o dyl. och vann laga kraft år 1979. Planens genomförandetid har gått ut. För den östra delen av planområdet gäller detaljplan II-3565, som anger allmän plats: park, plantering, lekplats o dyl. och vann laga kraft år 1981. Planens genomförandetid har gått ut. För den östra delen gäller även detaljplan II-5095,

som anger naturmark (**NATUR**) och vann laga kraft år 2011. Planens genomförandetid gick ut 2021.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanens innehåll har förändrats från att projektet startade, vilket haft påverkan på handläggningstiden. Projektet innehöll från början cirka 148 bostäder i flerbostadshus och 14 radhus, samt en förskola med 4 avdelningar. Under Q4 2023 valde en av exploatörerna att avbryta planarbetet eftersom de inte såg det som ekonomiskt genomförbart med flerbostadshus längs Gårdstensvägen. Efter dialog mellan exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen bedömdes det som mer lämpligt att gå vidare med en längre exploatering längs Gårdstensvägen. Under Q1 2024 togs beslut om förändrad inriktning i exploateringsnämnden och ny exploatör tog över marken öster om Gårdstensvägen.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-04-14	att godkänna planbesked, fattat på delegation
BN 2020-12-15	att godkänna startplan för år 2021 där detaljplanen ingick som småhus i ospecificerat projekt
BN 2022-06-14	beslut om att förskola utgår ur detaljplan för bostäder och förskola vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten, fattat på delegation

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget bidrar till 65 bostäder i småhus på sträckan mellan Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten. Planförslaget bidrar till att knyt ihop sträckan med bebyggelse och avser skapa en stadsmässighet i mänsklig skala på sträckan mellan områdena. Planförslaget innebär utbyggnad av gångbana och hastighetssäkrad passage mellan de tillkommande bostadsområdena. I samband med planförslaget föreslås en bostadsnära park och lekplats anpassad för olika åldrar. Planförslaget innebär att kuperad naturmark tas i anspråk, vilket innebär en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom att naturvårdsträd tas ned och genom sprängning i skogsmarken. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2025-05-07 av Björn Fallström, planchef. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Planområdet 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.

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

På grund av den kuperade naturmarken har en småskalig bebyggelse bedömts som lämplig i området. För det södra delområdet placeras bebyggelsen med entréer mot Gårdstensvägen för att skapa liv och rörelse mot gaturummet. Bebyggelsen placeras i två rader med tillgängliga entréer mot en lokalgata. Det norra delområdet är inpassat i naturmarken med bebyggelse på båda sidor av en lokalgata. Placeringen har tagit hänsyn till markägförhållanden, samt att ytor med högst naturvärden bevaras. Lokalgatorna anpassas efter terrängen. Den kuperade terrängen gör att det inte är möjligt att skapa ytterligare kopplingar för en tydligare kvartersstruktur. Förträdgårdar kan markeras med häckar eller spjälstaket med grindar, alla bostäder avses få tillgång till en egen trädgård. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak för att eftersträva en klassisk arkitektur.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Det behov av skolplatser och förskoleplatser som genereras av planen bedöms kunna omhändertas inom befintliga enheter. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan