

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-18

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2024-00419

Handläggare

Disa Pettersson

Telefon: 031-368 16 75

E-post: disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Ingebäcksvägen (Kärra 11:104 m.fl.) inom stadsdelen Kärra

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Ingebäcksvägen Kärra 11:104 m.fl. inom stadsdelen Kärra
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2028 och bedöms ta 2-3 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

Planansökan avser fastigheterna Kärra 11: 104 och 11: 15 som ligger i bostadsområdet Ingebäck i stadsdelen Kärra. Fastigheten är idag inom en avstyckningsplan på mark med beteckning allmän plats.

Ett detaljplanearbete tidigare startats på denna fastighet, men avbröts 2005 pga naturvärden på platsen. Därefter har ÖP ändrats att omfatta området med stadsbebyggelse.

Ingebäck kännetecknas av villabebyggelse och radhus i 1-2 plan i naturnära läge. Sökanden vill utöver ett BmSS med 6 lgh från ett tidigare positivt planbesked uppföra 24 radhus med en total BTA om 3160 kvm som trädgårdsstad.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms dock inte vara tillräckligt förenligt med övergripande inriktningar om värdefull grönstruktur i översiktsplan därför behöver naturvärden bearbetas och integreras in i området i ett planarbete. Ett viktigt delmål i Göteborgs Stad är hur man sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas och bör stödjas i denna planprocess.

Exploatören äger marken och har rådighet om frågan att kunna pröva boenden för mindre hushåll som är en efterfrågan i Kärra/Rödbo.



Figur.1 Illustration ur ansökan över Ingeback från nord/väst.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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 igång. 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 och risken för förgäveskostnader bedöms som hög.

Projektet ser ut att bli en mindre investering för staden eftersom utbyggd infrastruktur finns.

I anslutning till området har Göteborg Energi AB befintliga nätstationer med tillhörande ledningar. Deras initiala bedömning är att ny bebyggelse kan anslutas mot befintliga nätstationer inom områdena. Nätet från nätstationerna och ut till anslutningspunkterna behöver i de flesta fall bytas ut för att klara effektökningen.

Gatan är idag samfällid och eventuellt bör det övervägas att bli en kommunal gata och isåfall omfatta en längre sträcka än precis vid planområdet, vilket medför ökade kostnader.

Planområdet ligger idag utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Omkringliggande fastigheter ligger dock inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten och utgångspunkten är att även planområdet införlivas i verksamhetsområdet och kan därmed ansluta till ledningsnätet för dricks- och spillvatten via förbindelsepunkter i fastigheternas direkta närhet.

I samband med genomförande av detaljplanen får Kretslopp och vatten kostnader för utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät inom planområdet. Fastighetsägarna får kostnader för servisanslutningar till de nya fastigheterna i form av anläggningsavgift enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Uppskattade belopp för kostnaderna i fråga beräknas i ett senare skede av planarbetet när mer information finns tillgänglig.

Avseende avfall, då tomterna ser ut att vara ganska små så kan det vara värt att fundera på om det blir bättre om radhusen har gemensam avfallshantering. Om intresse finns för det så behöver det avsättas en yta för den gemensamma avfallshanteringen.

Exploateringen kommer medföra ringa trafikrörelser i området och man kan nyttja befintliga strukturer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Området gränsar till grönområde med höga värden och område för friluftsliv. Gröna värden på tomt behöver arbetas med för bevarande och kompensationsåtgärder i ett planarbete.

Staden har en fastställd miljöpolicy och 12 lokala miljö kvalitetsmål som är förutsättningarna för en ekologisk hållbar utveckling.

Översvämningsproblematik, avlopps- och dagvattennätet får utredas i ett vidare planarbete.

Tre nyckelbiotoper är kända samt en källa i dagen och det behöver arbetas för bevarande av dessa. Naturinventering är gjord men behöver kompletteras med groddjur och häckande fåglar, samt bättre klargöra kring naturvärden.

Bedömning ur social dimension

Planområdet ligger inom primärområdet Kärra som är ett område med goda socioekonomiska förutsättningar.

Tomten har nära till hållplatser för kollektivtrafik, som bland annat trafikeras av expressbuss till centrala Göteborg. Vägen till och från hållplatsläget sluttar vilket gör den otillgänglig för personer med begränsad rörelseförmåga. Tvärkopplingar i kollektivtrafiken samt gång- och cykelkopplingar behöver stärkas för att binda samman Kärra med närliggande områden.

Det saknas små bostäder och hyresrätter i Kärra.

Ärendet kan ha positiv inverkan för barn, mångfald och jämställdhet och positiv inverkan för äldre om frågorna kring ökad möjlighet att ta sig själva till målpunkter i området.

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen funnit att ett arbete med socialkonsekvens-/barnkonsekvensanalys med komplexitetsnivå 2 bör utföras inom planarbetet.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked och avser fastigheterna Kärra 11:104 och tillfartsväg över 11:15. Tomten ligger inom en avstyckningsplan, strax norr om Kärra Centrum i Ingebäck. Ingebäck kännetecknas av villabebyggelse och radhus i 1–2 plan i naturnära läge.

Sökanden vill utöver sex BmSS-lägenheter från tidigare positivt planbesked uppföra 24 radhus och då en total BTA om 3160 kvm.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.

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.



Fig.2. Flygfoto (SBF) över Ingebäck från väster. Tomten markerad med gulstreckad linje.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse och område med gröna värden på markanvändningskartan.

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

Gällande avstyckningsplan akt FXIV-1950 anger allmän plats.

Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-06-21 – positivt planbesked för Kärra 11:104. BmSS med 6 lgh (dnr 15/1448)

Positivt planbesked finns för BmSS-boendet och tre års framflyttande i startplanerna. Sökanden vill genom den här ansökan komplettera planbeskedet med 24 småhus/radhus.

2010-06-22 – negativt planbesked att inte upprätta detaljplan (dnr 02/1049)
2005-04-19 – att avbryta arbetet med detaljplan (dnr 02/1049)
Förslag till detaljplan med dnr 02/1049 gällde två villor och omfattade i stort sett samma område som nu är aktuellt, det sträckte sig dock något längre upp mot öster. Miljöförvaltningen och kulturförvaltningen avstyrkte planen mot bakgrund av de konsekvenser som en exploatering kunde komma att få. Planarbetet avbröts med anledning av intrånget i ädellövskogen och den fragmentisering av viktiga naturmiljöer som genomförandet skulle innebära.

Planbeskedet med dnr 15/1448 gällde 23 småhus och omfattade ett större område. Förslaget bedömdes olämpligt ur ett strategiskt perspektiv. Skälen var framför allt särskilt stora värden för naturvård, riksintresse för naturvärden i norra delen, samt det planerade verksamhetsområdet i norr.

Det har även sökts bygglov för föreslagen bebyggelse. Handläggning påbörjades men stadsbyggnadskontoret konstaterade att förslaget avviker från gällande planbestämmelser och avvikelserna är för stora för att bevilja ett bygglov. Efter att sökanden 2018-05-25 informerats om detta togs ansökan tillbaka.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i utbyggnadsstrategi, trafikstrategi och behöver kunna uppfylla kriterierna i grönplan.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms behöva bearbetas för att det på platsen finns också särskilda naturvärden och naturobjekt att ta hänsyn till som behöver integreras i förslaget. Frågorna behöver vidare utredas inom ett planarbete.

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 förslaget har en arkitektur som är rik på detaljer och som passar en småskalig trädgårdsstad.

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 p.g.a. områdets komplexitet och SBF behöver råda över vilka utredningar SBF eller sökanden ska ta fram genom SBF. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen. Begäran föreslås inte medges.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- *Bullerutredning – med avseende på uteplatser*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp, skyfallsväg.*
- *Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.*
- *Social-/barnkonsekvensanalys Föreslagen sociala komplexitetsnivå bedöms till komplexitetsnivå till 2 då planförslaget innehåller vissa samhällsfunktioner och ett mindre antal bostäder.*
- *Luftutredning – översiktlig bedömning*
- *Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, t ex vid tillståndsprövning) En ofullständig naturvärdesinventering finns framtagen men behövs utredas vidare och med komplettering av häckande fåglar och groddjur och beställas genom SBF.*
- *Området ligger inom Förbud mot markavvattningsföretag. Dispens krävs.*
- *Området ligger inom Vattenskyddsområdet för Göta älv. Det finns skyddsföreskrifter med bland annat tillståndsplikt för större schakt med mera.*
- *Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.*
- *Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service.*
- *Riskanalys*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan/Miljökonsekvensbeskrivning*
- *Översiktlig Markmiljöundersökning bedömer Miljöförvaltningen behöver göras inom planområdet, med tanke på planerad markanvändning.*
- *Översiktlig trafikutredning och/eller trafikutredning för allmän plats*

Bedömningen är preliminär. Behovet av underlag är svårbedömt. Framtagande av planeringsunderlag i tidigt skede bedöms därför kunna leda till onödiga kostnader för sökanden. Nya bedömningar 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 planen. Vem som har tagit fram underlaget (namn, företag, organisationsnummer) ska framgå.

Villkor för planläggningen är att tillkommande bebyggelse behöver förhålla sig till befintlig miljö, struktur (bättre än förslaget visar)

Ledord och strategier Översiktsplanens text; vid brun markering ytterstaden: ”Förändrad markanvändning övrig bebyggelse” och ”Områden utpekade för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. De utgörs dels av tidigare industrimark, dels av idag obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk.” och ”Hänsyn bör tas till plats specifika förutsättningar.”

Förvaltningen bedömer utifrån motivering att bebyggelsen är begränsad till ett mindre område att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Området hör till Kärra/Rödbo som är utsedd vara ett tyngdpunkts- och kraftsamlingsområde och kan därför erbjuda flera kvaliteter för tillkommande områden vid planering för bostäder och BmSS likväl som ett nytt bostadsområde kan tillföra mer varierat utbud av boendestorlekar eller ett BmSS kan erbjuda en arbetsplats i området.

Platsen är en komplettering av Gerrebacka/Ingebäck och kan bidra till att stärka noder i ytterstaden vilket är i linje med ett pågående KF-uppdrag.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan