

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-23

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-00239

**Handläggare**

Mattias Nilsson

Telefon: 031-368 18 78

E-post: mattias.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

## Planbesked för bostäder vid Gamla flygplatsvägen (Amhult 107:2) inom stadsdelen Torslanda

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Gamla Flygplatsvägen (Amhult 107:2) inom stadsdelen Torslanda.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta ca 3 år.

### Sammanfattning

Certeras fastighet Amhult 107:2 föreslås innehålla 117 bostäder med en sammanbyggd struktur om 5 våningar i norr och avslutas med ett punkthus om 9 våningar i öster. Garage läggs under mark och innehåller ca 82 parkeringsplatser. Tillsammans med planbeskedet som presenteras på grannfastigheten blir det totalt ca 330 bostäder.

Planbeskedsansökan bedöms vara i linje med stadens översiktsplan med nya bostäder i kollektivtrafiknära läge och en vidareutveckling vid Amhult centrum.

Torslanda var Göteborgs första flygplats, invigd utställningssommaren 1923 och ersatt av Landvetter 1977. Flygplatsens äldsta flygledartorn är placerat nedanför berget på stationsbyggnaden som öppnades 1938. Flygledartornet är placerat på Amhult 107:2. I *Kulturmiljöunderlag: Torslanda centrum 2016* (Stadsbyggnadskontorets dnr 0679/14) lyfts det att två generationer flygledartorn förstärker berättelsen om flygets historia i Göteborg. Det är dock bara det nyare tornet uppe på berget som är med i *Bevarandeprogram moderna Göteborg (2017)*.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att befintliga byggnader behöver utredas vidare i kommande detaljplan för att klargöra bevarandevärdet och i vilken mån det går att kombinera bevarande med ny bebyggelse.

Behovet av förskola och var det lämpligast löses behöver vara tydligt tidigt i processen.

Det finns utmaningar på platsen rörande skyfall, dagvatten och stigande havsnivåer. Dessa frågor kan behöva studeras över ett större område än den enskilda fastigheten. Men även frågor kring kommunal service och förhållandet mellan allmän plats och kvartermark kan behöva samordnas och studeras utifrån den kommande utvecklingen i

Torslanda. Staden kan behöva studera dessa frågor på områdesnivå först innan detaljplaneringen av enskilda fastigheter påbörjas.

Gestaltning och utformning av kvarteren behöver studeras efter uppsatta mål i kommande arbete. Kommande arbete bör studera möjligheten att utvidga kvarteret österut för bättre struktur och markutnyttjande.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Exploateringsförvaltningen har inte lämnat något yttrande som rör ekonomi.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Vid Amhultsdammen finns en stadsdelspark, vilken dock i delar har svårt att uppnå kraven för tillgänglighet i förhållande till det tänka planområdet. I nära anslutning till fastigheten Amhult 107:1 samt 107:2 planeras en utbyggnad av en ny bostadsnära park, vilken förhoppningsvis kommer att uppfylla kraven på tillgänglig friyta..

### **Bedömning ur social dimension**

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Inom planområdet är det brist på lekplats vilket behöver studeras i kommande arbete.

### **Bilagor**

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

## Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger vid Amhult resecenter. Amhult 107:2 föreslås innehålla 117 bostäder med en sammanbyggd struktur om 5 våningar i norr och avslutas med ett punkthus om 9 våningar i öster. Garage läggs under mark och innehåller ca 82 parkeringsplatser. Tillsammans med planbeskedet som presenteras på grannfastigheten blir det totalt ca 330 bostäder.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för aktuellt område ytterstadens större samhällen och blandad stadsbebyggelse i markanvändningskartan i ÖP. Området omfattas i en av stadens tyngdpunkter för utveckling, i Torslanda Amhult. Området omfattas även i område med tematiskt tillägg angående förenade områden.

*Risk för översvämning och höga vattenstånd.* Planeringsnivåer för nya byggnader ska följa Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker inklusive tillhörande vägledning för planeringsnivåer i kustzonen.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3502 från 1979 anger Industri. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden fattade i mars 2005 beslut om godkännande av planprogram för Amhult centrum etapp 2 där aktuellt område omfattas. Planprogrammet anger butiker med bostäder ovanpå, totalt två till trevåningar (område G).

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

### Översiktlig planering

Ansökan överensstämmer med intentionerna i stadens översiktsplan då det ligger inom Blandad stadsbebyggelse i ytterstadens större samhällen. Amhult centrum är markerat som en tyngdpunkt i översiktsplanen och ett pendelcykelstråk utpekade i direkt anslutning till planområdet.

Föreslagen bebyggelse är högre än vad som anges i planprogrammet från 2005. I planprogrammet föreslås Handel i bottenplan med en till två våningar bostäder ovanpå för Amhult 107:2 (G i planprogrammet). Bedömningen är dock att det ur strategiskt perspektiv kan vara lämpligt att pröva högre bebyggelse på platsen på grund av sin placering vid en tyngdpunkt och resecentrum.

### Stadsmiljö

Fastigheterna var tidigare en del av flygplatsen som lades ner på 70-talet. Idag är det låg bebyggelse på platsen med handel, verksamheter och vård. Det föreslagna bostadskvarteret ligger i anslutning till Amhult resecentrum på sin västra sida och Planprogram för Centrala Torslanda på sin östra sida.

Torslanda var Göteborgs första flygplats, invigd utställningssommaren 1923 och ersatt av Landvetter 1977. Flygplatsens äldsta flygledartorn är placerat nedanför berget på stationsbyggnaden som ritades av A. Jonsson och öppnades 1938. Flygledartornet är placerat på Amhult 107:2. I *Kulturmiljöunderlag: Torslanda centrum 2016*

(Stadsbyggnadskontorets dnr 0679/14) lyfts det att två generationer flygledartorn förstärker berättelsen om flygets historia i Göteborg. Det är dock bara det nyare tornet uppe på berget som är med i *Bevarandeprogram moderna Göteborg (2017)*.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att befintliga byggnader behöver utredas vidare i kommande detaljplan för att klargöra bevarandevärdet och i vilken mån det går att kombinera bevarande med ny bebyggelse. Det kan även vara lämpligt att utöka området som planläggs för att skapa en bättre helhet inom kvarteret.

Vid Amhultsdammen finns en stadsdelspark, vilken dock i delar har svårt att uppnå kraven för tillgänglighet i förhållande till det tänka planområdet. I nära anslutning till fastigheten Amhult 107:1 samt 107:2 planeras en utbyggnad av en ny bostadsnära park, vilken förhoppningsvis kommer att uppfylla kraven på tillgänglig friyta.

Inom området är det brist på lekplats och möjligheten till att skapa lekplatser bör studeras i planarbetet.

### **Kommunal service**

Inom området Amhult/Nolered finns en planerad förskoleexpansion för att möta pågående detaljplan längs Hangarvägen. Stadsledningskontoret ser att det behöver reserveras ytterligare mark för detta ändamål eller att exploatören löser behovet inom sitt område.

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att dock att det är möjligt att pröva ett BmSS inom kommande planarbete om det går att få 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

### **Trafik**

I direkt anslutning till planområdet finns Amhult resecentrum som flertalet busslinjer ansluter till. Det finns utbyggd gång- och cykelväg till Torslanda torg samt gång- och cykelkopplingar till centrala Göteborg. Cykelstråket in mot de mer centrala delarna av Göteborg är markerat som ett pendelcykelstråk i översiktsplanen. De befintliga gång- och cykelkopplingarna och kollektivtrafiken ger goda förutsättningar att färdas utan bil.

Parkering föreslås lösas i garage under gården.

### **Miljö- och hälsoaspekter**

#### *Markmiljö*

Miljöförvaltningen ser att det finns risk finns för föroreningar från tidigare flygplatsverksamhet som till exempel olja, metaller, lösningsmedel och PFAS. Tidigare har tjärasfalt samt tjärhaltiga bärlager konstaterats på Torslanda flygplatsområde.

#### *Dagvatten-miljö*

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i det framtida planarbetet. Utredningen behöver beakta riskerna med PFAS i dagvatten. En markmiljöundersökning

med avseende på PFAS behöver vara en del av utredningsarbetet för dagvattenhanteringen.

#### *Dagvatten, skyfall och stigande havsnivåer*

Området påverkas av stående vatten vid skyfall, skyfallsflöden och stigande havsnivåer. Vattenfrågorna blir viktiga att hantera i framtida planarbete.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

#### *Risk*

På Amhult 106:1 har det bedrivits blästringsverksamhet som kan påverka förutsättningarna för att planera bostäder på platsen. Detta bör utredas tidigt i kommande planprocess.

Farligt gods finns i närheten av fastigheterna, men är ca 150 meter från leden och bedöms inte vara ett hinder för positivt planbesked.

### **Samband, beroenden och prioriteringsgrund**

Det pågår många projekt i Torslanda som befinner sig i olika skeden. Både vid Amhultcentrum, Torslanda torg och vid Hangarvägen/Kongahällavägen. Norr om planbeskedsansökan finns det även positivt planbesked för en ny simhall.

Planprogrammet för Centrala Torslanda pekar även ut området öster/nordost om planbeskedsansökan för vidare stadsutveckling med mer bostadsinnehåll.

Det finns utmaningar på platsen rörande skyfall, dagvatten och stigande havsnivåer. Dessa frågor kan behöva studeras över ett större område än den enskilda fastigheten. Men även frågor kring kommunal service och förhållandet mellan allmän plats och kvartersmark kan behöva samordnas och studeras utifrån den kommande utvecklingen i Torslanda. Staden kan behöva studera dessa frågor på områdesnivå först innan detaljplaneringen av enskilda fastigheter påbörjas.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan