

## Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-05

SBN 2024-08-27

Diarienummer SBF-2023-01013

(LIS diarienummer 0700/21)

## Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

# Samråd om detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda Torg, inom stadsdelen Torslanda

## Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda Torg inom stadsdelen Torslanda.

## Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Torslanda torg längs med Kongahällavägen i stadsdelen Torslanda, cirka 12 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder, centrumverksamhet, torg, gator och parkytor. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningar för kollektivtrafiken i stadsdelen med busskörfält och hållplats i anslutning till torget.

Planförslaget innebär en ombyggnad av Torslanda torg som ska skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt, med handel och service. Sammanlagt planeras det för cirka 250–300 bostäder, 4 000 kvm bruttoarea (BTA) handel. Bebyggelsen består av tre kvarter som omgärdar det nya torget samt ett centralt torgstråk som bättre sammanbinder olika områden i stadsdelen och minskar Kongahällavägens barriäreffekt. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 4–5 våningar med en högre byggnad i 8 våningar.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att skapa ett välkomnande och intimt torg, tre traditionella kvarter med handel i bottenvåningarna samt ett tillskott på bostäder som förbättrar underlaget för lokal handel och service, ökar bostadsutbudet och bidrar till att förstärka torgets rumsliga kvaliteter. Torslanda torg ska bidra till en ökad kvalitet för Torslandaborna, det är en viktig plats för vardagsliv och möten.

Kongahällavägen får en ny gestaltning med nytt hållplatsläge för buss i anslutning till torget samt separat busskörfält. På den tidigare hållplatsen föreslås en park som bidrar med gröna värden, vistelsevärden samt för att kunna hantera skyfall.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi innebär ett negativt nettoresultat. Projektets genomförande kommer innebära en del investeringar i kommunal infrastruktur. Ett negativt resultat anses vara godtagbart då det kommer tillskapas allmän plats som säkerställer att den blir tillgänglig för fler personer i området, även i framtiden. Projektet kommer också bidra till en bättre trafiksituation i området, vilket är gynnsamt för stora delar av Torslanda.

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar ett negativt resultat om cirka 7,5 mkr. Negativt resultat anses godtagbart eftersom nyttan av den tillskapade allmänna platsen bedöms komma stora delar av området till gagn. Idag finns ingen allmän plats i området, vilket gör det än mer aktuellt att tillskapa detta här. Planläggandet av området som allmän plats kommer leda till ökade driftkostnader för Stadsmiljöförvaltningen, eftersom marken tidigare förvaltats av den privata fastighetsägaren.

Kommunen kommer även att få utgifter för genomförandet av trafikåtgärder kopplade till planprogrammet för Centrala Torslanda, men exakt omfattning och fördelning av kostnader för dessa är ännu inte klarlagt och ligger utanför detta projekt.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen och hårdgjord mark utvecklas och det skapas förutsättningar för en attraktivare kollektivtrafik samt bostäder i kollektivtrafiknära läge. Inom planområdet beaktas och utvecklas även gång- och cykelmöjligheterna. Förslaget skapar förutsättningar för lokal handel och service vilket minskar resbehov i stadsdelen.

Andel grönytor ökar i jämförelse med idag. Föreslagna tillkommande parkytor är relativt små men ersätter det som idag är hårdgjorda ytor för bilparkering och busshållplats. Stora värdefulla träd skyddas i detaljplanen. Inom planområdet finns biotopskyddade trädrader som behöver ersättas. Nya träd och trädrader föreslås planteras både inom och utanför planområdet.

Planbestämmelser skapar förutsättningar för uppförande av solpaneler.

Åtgärder för att hantera skyfall föreslås inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luftmiljö och vatten bedöms klaras.

En trafikbullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Ljudnivåer vid fasad visar att ljudnivåer delvis överskrider  $LA_{eq} = 60$  dB och  $LA_{Fmax} = 70$  dB (nattetid). Därmed måste planlösningen anpassas så att kraven enligt 4 § uppfylls. Hälften av bostadsrummen ska vara vända åt tyst sida. Alternativt att lägenheterna är högst 35 kvm, för då gäller i stället  $LA_{eq} = 65$  dB som riktvärde för ljudnivå vid fasad. Fasaden och fönster ska i senare skede dimensioneras av akustiker för att garantera att krav på ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor uppfylls.

I övrigt har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## Bedömning ur social dimension

Det bor drygt 10 000 invånare i primärområdet Nolered (Amhult, centrala Torslanda, Lilleby och Tumlehed), vilket gör det till näst största primärområdet på Hisingen sett till befolkningensmängd. Befolkningen är ung och en stor andel består av barnfamiljer. Det sker en befolkningstillväxt och över tid väntas framför allt antalet barn och unga i området öka. Underlag gällande befintliga kvaliteter och brister har samlats in både i planarbetet och i föregående programskede.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda gjordes en enkätundersökning bland besökare på Torslandafestivalen 2016 samt att det hölls en workshop med elever från Nordlyckeskolan och Noleredsskolan. I stort konstateras det att centrala Torslanda uppfattas som ett trevligt, lugnt och tryggt område. Man känner sig dock minst trygg på Torslanda torg och att bättre förutsättningar för torget efterfrågades. Generellt önskas ett ökat handelsutbud, fler aktiviteter, mötesplatser och ett levande torg. Det efterfrågades fler bostäder för äldre med små hyreslägenheter eller trygghetsboenden. Många är positiva till fler bostäder men anser att trafiksituationen behöver lösas först.

I samband med framtagandet av förslaget till ny detaljplan har en så kallade social- och barnkonsekvensanalys gjorts vilken legat till grund för utvecklingen av förslaget. Ett antal brister föreslås åtgärdas och kvaliteter utvecklas. Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Viktiga aspekter har varit att arbeta med rumsligheten och att skapa en attraktiv mötesplats. Den föreslagna bebyggelsens och gaturummens skala tillsammans med placering av lokaler och entréer ska ge ökad trygghet och trivsel. Tanken är att busshållplatsen ska ansluta till torget och kopplingen till omgivande bostads- och parkområden stärkas. Arbetet har skett i dialog med Stadsfastighetsförvaltningen som planerar den nya Noleredsskolan. Skolvägarna har varit en viktig del, framför allt där markanspråk möts, så att det blir både säkert och attraktivt. Fokus har bland annat varit att prioritera gång- och cykelmöjligheterna till förskolan och skolan.

Befintlig busshållplatsyta görs om till en mindre, urban park och i nordost skapas en grön gestaltad plats som ett möte med kultur- och naturmiljön i norr. Gatorna runt om kvarteren föreslås ha låga hastigheter, till stora delar enkelriktade, en rundkörning möjliggörs för att undvika ytkrävande vändplaner och backande fordon.

Förslaget ska vara möjligt att bygga ut i en etappindelning som möjliggör att livsmedelsbutiken kan vara kvar under hela genomförandeskedet.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Kvalitetsprogram
6. Sektioner
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

### **Utredningar**

8. Naturvärdesinventering
9. Dagsljus
10. Mobilitet- och parkeringsutredning
11. Trafikbullerutredning
12. Dagvatten- och skyfallsutredning
13. Kulturmiljöunderlag

## Ärendet

Ärendet gäller beslut om att genomföra samråd under hösten 2024 för detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet är beläget vid Torslanda torg längs Kongahällavägen i stadsdelen Torslanda, cirka 12 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder, centrumverksamhet, torg, gator och parkytor. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningarna för kollektivtrafiken i stadsdelen med busskörfält och hållplats i anslutning till torget.

Planförslaget innebär en ombyggnad av Torslanda torg som ska skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt, med handel och service. Sammanlagt planeras det för cirka 250–300 bostäder, 4 000 kvm bruttoarea (BTA) handel. Bebyggelsen består av tre kvarter som omgärdar det nya torget samt ett centralt torgstråk som bättre sammanbinder olika områden i stadsdelen och minskar Kongahällavägens barriäreffekt. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 4–5 våningar med en högre byggnad i 8 våningar. På den tidigare hållplatsen föreslås en park som bidrar med gröna värden och vistelsevärden samt för att kunna hantera skyfall.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3946 (utbyggnad av Torslanda torg) som vann laga kraft år 1992-01-02 anger centrumanläggning med byggelse i 1–2 våningar samt en busshållplats söder om torget. Planens genomförandetid har gått ut (2002-01-22).

Det finns även en ändring av detaljplanen, 1480K-II-4752, som vann laga kraft 2003-12-29, som möjliggör bostäder ovan handel i en byggnad. Genomförandetiden har gått ut (2008-12-39).

För en mindre del av planområdet gäller stadsplan 1480K-II-3310, som vann laga kraft 1972. Planens genomförandetid har gått ut. Inom aktuellt område är markanvändningen trafikområde och park

### Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Inledningsvis omfattade planområdet även förtätning av lamellhus med tillhörande parkeringsytor samt en tidigare panncentral väster om planområdet, enligt en ansökan om planbesked från HSB Göteborg. Den lokala HSB-föreningen framförde 2022-04-29 att de inte ville komplettera befintlig bebyggelse, varför denna del utgick från planområdet.

### Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-06-18 att godkänna program för centrala Torslanda

Program centrala Torslanda, dnr 0679/14, med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

BN 2020-10-08 beslut om planbesked (Bostäder och verksamheter vid Torslanda Torg, Torslanda 95:1)

BN 2020-12-15 beslut om godkännande av startplan 2021, där ärendet är listat som Planbesked för bostäder vid Torslanda torg (Torslanda 95:1) inom stadsdelen Torslanda, dnr 0735/17.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvarterersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-07-05 av Karoline Rosgardt. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Följande frågor har varit centrala i framtagandet av förslaget och avvägningar gjorts för att få till önskvärd kvalitet och funktion:

- Hänsyn till kulturmiljön norr om planområdet. I mötet med Torslanda kyrka, klockstapeln och församlingshemmet föreslås en grön gestaltad plats som ersätter dagens markparkering. Bebyggelsekvarteret är tillbakadraget och skapar en tydlig fond. Fasaden och platsen ska gestaltas med ett lugnare uttryck som låter de två större popplarna ta plats.
- Möjliggöra en kvalitativ och stadsmässig kvartersutformning utifrån fastighetens geometri, behöver beakta sol- och dagsljus samt brandskydd. Planen möjliggör en kvartersstruktur med bostäder och handel i bottenvåningen. Några få öppningar i kvarterets övre delar är nödvändiga för att klara rådande dagsljus- och brandskydds krav, men kvarteren är slutna i gatuplan.
- Behov av att lösa godshantering och parkering utan att göra avkall på en trygg och intressant stadsmiljö. Förslaget möjliggör en laztzon till livsmedelsbutik som är separerad från övriga trafikflöden som får en omhändertagen gestaltning i samklang med angränsande parkområde och bostadshus.
- Bristande framkomlighet och behov av ökat hållbart resande i Torslanda. Ett flertal åtgärder föreslås i en åtgärdsvalsstudie, vilka är en förutsättning för fortsatt bebyggelseutveckling i området. Inom planområdet föreslås en ny placering av busshållplatsen vid torget, medför att bussarna inte behöver svänga av Kongahällavägen, samt separat busskörfält. Detaljplanen är beroende av

tvärförbindelsen (DP Tvärförbindelse i Torslanda i stadsdelarna Lilleby och Syrhåla), som minskar behovet av genomfartstrafik i centrala Torslanda.

- Skyfall omhändertas i föreslagen parkyta i söder och marknivåerna anpassas så att ytvattnet rinner dit.
- Kvarterens utformning och etapputbyggnaden är planerad så att livsmedelsbutiken kan hållas öppen under byggtid.

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.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. De tre nya kvarteren kommer att ha slutna bostadsgårdar med ytor för utevistelse intill bostaden samt att det skapas förutsättningar för mötesplatser utanför sin egen tomt eller kvarter. Målsättningen är en ökad kvalitet i de publika rummen. En viktig fråga har varit hur barn och unga rör sig genom området för att möjliggöra för fler unga att välja cykel samt förhindra att gång- och cykelpassager vid olämpliga platser som inlastningsytor. Gång- och cykelstråken har prioriterats till och från förskolan och skolan, som ligger i anslutning till planområdet. Förutom torget tillskapas två mindre parkytor som kan fungera som mötesplats för de boende i stadsdelen, varav den ena ligger i anslutning till Noleredsskolan. Trafiken omkring torget kommer att ske på fotgängarnas villkor, bättre parkering för cyklar och mopeder, lekmöjligheter på torget samt ytor för spontana möten och aktiviteter kommer att finnas.

I centrala Torslanda råder det brist på grönytor med parkkvaliteter och stadsdelsparker. Idag finns det tre bostadsnära lekplatser inom eller i direkt anslutning till centrala Torslanda och det efterfrågas en större lekplats av de boende i området. I programmet föreslås möjligheten att utveckla någon av de dessa till en stadsdelslekplats och några till bostadsnära parker. Planförslaget innebär att stråk förstärks för att förbättra sambanden med omkringliggande områden. Passagen över Kongahällavägen förbättras i och med hastighetsdämpande åtgärder samt flytt av busshållplats i anslutning till torget.

Behovet av skol- och förskoleplatser tillgodoses i befintligt bestånd utanför planområdet. Direkt norr om planområdet finns en kommunal förskola som nyligen ersatts med en ny förskolebyggnad och upprustad gård. Förskolan har totalt 72 platser. Angöring till förskolan sker idag via Torslanda torgs parkeringsyta. En ny angöring via allmän plats till förskolan säkerställts i planförslaget med separerad gång- och cykelväg.

Söder om planområdet ligger Noleredsskolan. Enligt beslut ska Noleredsskolan rivas för att ersättas med en ny grundskola, som på sikt kan utökas med fler skolplatser. Projektering av den nya skolan pågår. I planförslag föreslås en parkyta i anslutning till Noleredsskolan, som bland annat kan fungera som en entré- och mötesplats i anslutning till skolan och idrottshallen.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan