

Stadsbyggnadsförslag

**Bostäder, BmSS och förskola vid
Skattegårdsvägen (Tynnered 761:687 m.fl.) inom
stadsdelen Tynnered, dnr LIS 1113/22 SBF-2023-
00813**

2023-09-01

Innehåll

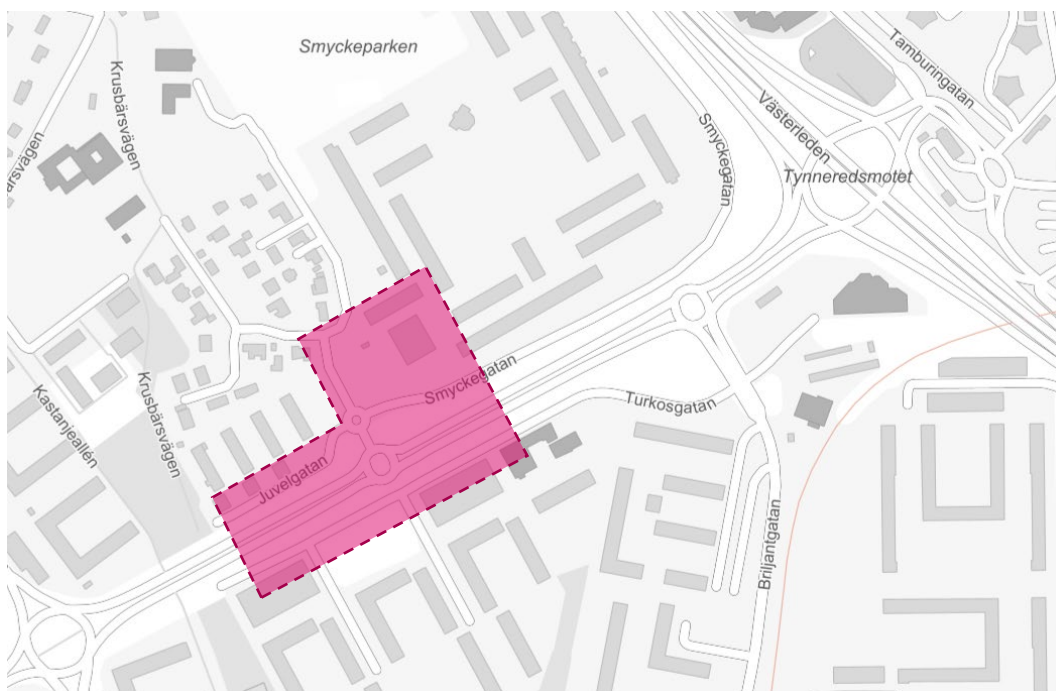
Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Program för Tynnered	9
Bedömning	11
Översiktlig planering.....	11
Stadsmiljö	11
Kommunal service.....	12
Förskola.....	12
Grundskola	12
Boende med särskild service (BmSS).....	12
Trafik och parkering.....	13
Teknisk försörjning och mark.....	13
Miljö- och hälsoaspekter.....	15
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	20
Slutsats	22
Sammanfattning och slutsats	22
Detaljplanarbete	22
Inkomna yttranden	26
Göteborg Energi AB	26
Kretslopp och Vatten	27
Kulturförvaltningen	32
Stadsbyggnadsförvaltningen geotekniker	33
Stadsledningskontoret.....	33
Socialförvaltningen Sydväst	34
Miljöförvaltningen	35

Ärendet

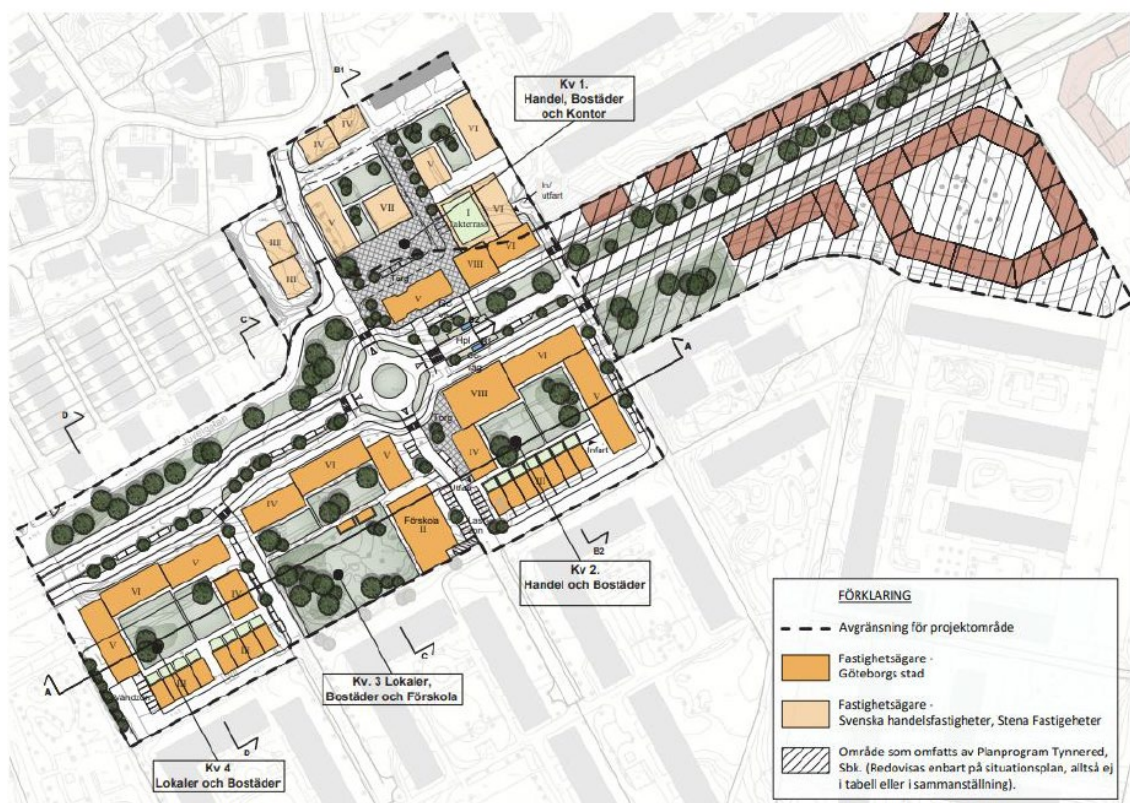
Diarienummer:	Dnr 1113/22, SBF-2023-00813
Handläggare SBF:	Anna Uhrbom
Stadsområde:	Sydväst
Fastighet:	Tynnered 10:1, 10:5, 27:2, 27:9, 37:6, 761:687
Markägare:	Göteborgs Stad

Området ligger i stadsdelen Tynnered. Marken används idag för parkeringsändamål, grönytor, vägar och gator samt handel i form av Smycketorget.

Förslaget innebär en förtätning utmed Skattegårdsvägen med cirka 300 nya bostäder, i flerbostadshus och 15 radhus i kvartersstruktur. Utöver bostäder föreslås lokaler i bottenvåningar, parkering under bostadskvarteren, ny förskola och boende med särskild service (BmSS) samt åtgärder och ny gestaltning av Skattegårdsvägen.



Orienteringskarta



Situationsplan. Det skrafferade området i öst är inte en del av aktuellt stadsbyggnadsförslag.

VY FRÅN SÖDER



3D-illustration av Exploateringsförvaltningen

Beskrivning av förslaget

Området ingår som en del i en större utveckling av Skattegårdsvägen inom pågående planprogram Tynnered. Förslaget innehåller även stora åtgärder för infrastruktur och samtliga åtgärder förväntas stärka ett utsatt område och skapa en större attraktivitet, trygghet och social hållbarhet.

Utvecklingen för troligtvis med sig ett behov av en ny grundskola inom Tynnered, denna investering åligger Stadsfastighetsnämnden.

Kvartersbebyggelse söder om Skattegårdsvägen

Bebyggelsen föreslås bestå av tre kvarter med ett innehåll om ca 265 bostäder varav 15 stadsradhus. Det mellersta kvarteret innehåller även en förskola med 6 avdelningar som ligger bullerskyddad innanför bostadslameller ut mot Skattegårdsvägen. I bottenvåningarna ut mot Skattegårdsvägen föreslås ca 1 200 kvm verksamhetsytor och i 2-vånings parkeringsgarage under bostadskvarteren finns utrymme för ca 600 p-platser. Även ett integrerat BmSS med 8 bostäder ingår i förslaget.

Utveckling av Smycketorget

Förslaget innehåller 31 bostäder i flerfamiljshus samt 2 600 kvm lokaler inom stadens fastighet Tynnered 761:687. Parkering föreslås omhändertas i p-garage under mark. Planprogram Tynnered bedömer att Smycketorget har goda förutsättningar att utvecklas som mötesplats och torg med ett tillskott av såväl handel som bostäder. ”Vid Smycketorget finns även förutsättningar för välplacerade och väl gestaltade högre byggnader”. Ett nytt hållplatsläge för bussar föreslås i anslutning till torget.

Vid Smycketorget finns idag välfungerande verksamheter såsom till exempel livsmedelsbutik samt en större parkeringsyta för butikens kunder (ca 70 p-platser). Marken för handelshuset, Tynnered 27:2, är upplåten med tomträtt till Svenska Handelsfastigheter, Ica fastigheter driver livsmedelsbutiken i handelshuset. Stena Fastigheter äger parkeringsytan inom Tynnered 27:9. Både Stena Fastigheter och Svenska Handelsfastigheter är intresserade av att medverka till en utveckling vid Smycketorget och avser inkomma med ansökan om planbesked inom en snar framtid.

Ny bebyggelse vid Skattegårdsvägen är en viktig förutsättning för att säkerställa en utveckling av ett idag otryggt område till ett socialt välfungerande och inkluderande område. Det ligger i linje med översiktsplanen och med utvecklingen som föreslås inom planprogram Tynnered, som hade samrådstid 2022-11-09 – 2022-12-20. Utvecklingen bidrar till målet om fler bostäder i närheten av tyngdpunkt Frölunda Torg, fler bostäder med särskild service samt till försörjning av förskolor.

Tomträtter

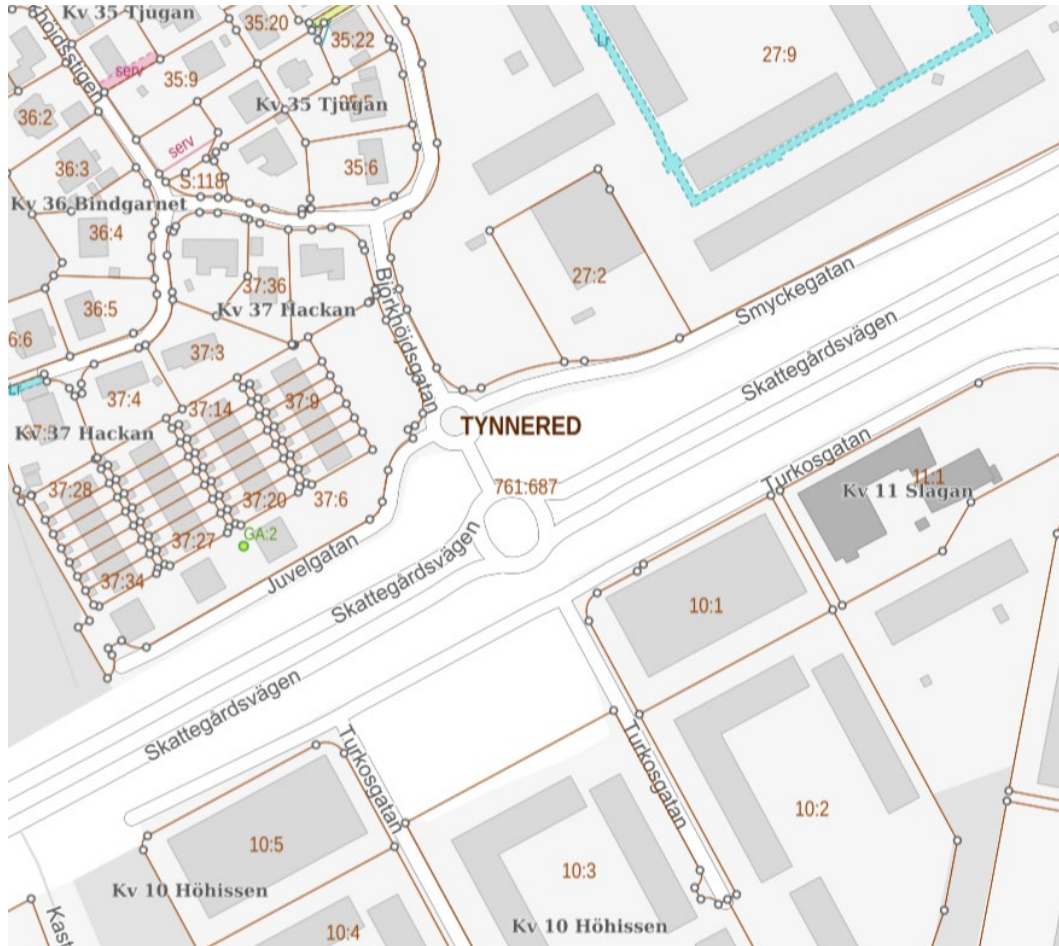
Parkeringsanläggningarna som ingår i förslaget är upplåtna med tomträtt till HSB Brf Tynnered, avtalen löper ut 2026 och en utveckling förutsätter att avtalen sägs upp. Det sammanlagda behovet av parkeringsplatser inom projektet, om samtliga befintliga parkeringsplatser skulle komma att behöva ersättas, blir därmed 587 platser. För att projektet ska bli möjligt behöver parkeringsanläggningar byggas i 2 plan under mark. Denna förutsättning kan innebära att det blir svårt för en aktör att få ekonomi i projektet. Behovet av parkeringar påverkar även stadens intäkter och exploateringskalkylen då de bedömda byggrättsvärdena avser renodlade bostadsbyggrätter.

Fastigheten Tynnered 27:2 är upplåten med tomträtt för industriändamål till Svenska Handelsfastigheter. Tomträtten löper ut 2026. Svenska Handelsfastigheter är intresserade av att delta i en projektutveckling och detaljplan för Smycketorget. Kostnader för att medverka är bland annat rivning av befintligt handelshus, vilket innebär förlorat bokfört

värde samt friköp av tomträtt. Kostnaderna är eventuellt för höga för att projektet ska vara genomförbart för Svenska Handelsfastigheter.

Fastigheter

- Tynnered 761:687 och 37:6 ägs av Göteborgs Stad
- Tynnered 27:9 ägs av Stena Smyckeparken AB
- Tynnered 27:2 är upplåten med tomträtt till Svenska Handelsfastigheter
- Tynnered 10:1 och 10:5 är upplåten med tomträtt till HSB Brf Tynnered



Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger;

- Mellanstadens centrala områden delområde 6 – Frölunda
- Delområde 14 – Tynnered, ett kompletteringsområde inom delområden Högsbo Frölunda
- Blandad stadsbebyggelse
- Omvandlingsstråket Skattegårdsvägen
- Den bostadsnära parken vid Turkosgatan
- Det gröna stråket Tynneredsstråket
- Stads- och stadsdelsparker i form av Kastanjealléns aktivitetspark
- Riksintresse högexploaterad kust

Området ligger även inom tyngdpunkt Frölunda i översiktsplanens strategikarta.

Mellanstadens centrala områden delområde 6 – Frölunda

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Det finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Vid förtätning ska även blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning är särskilt viktigt att eftersträva i anslutning till tyngdpunkter.

Delområde 6 – Frölunda utgör en strategisk tyngdpunkt som ska utvecklas och stärkas genom att ge förutsättningar för förtätning av verksamheter, service, handel och bostäder samtidigt som de offentliga friytorna får ta plats. Gång- och cykelkopplingar till omgivande stadsdelar ska förbättras.

För delområdet Frölunda gäller särskilt att:

- Säkerställa en utveckling kring den strategiska tyngdpunkten Frölunda torg med ett blandat innehåll av bostäder, service, handel, verksamheter och attraktiva offentliga friytor.
- Förtätningssammanhållningar ses som särskilt goda vid Skattegårdsvägen, längs Marconigatan och Radiovägen. Omvandlingen till definierade gaturum bör ta ett helhetsgrepp på respektive gaturum, för att möjliggöra en god sammanhållen bebyggelse.
- Säkerställa tillräckliga offentliga friytor.
- Säkerställa god framkomlighet för fotgängare och cyklister inom området med kopplingar vidare mot andra stadsdelar. Särskilt prioriterade kopplingar redovisas på karta. Säkerställ en god framkomlighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik på sträckan Grimmeredsvägen-Lergöksgatan-Radiovägen-Otto Elanders gata.
- Delområdet kan inrymma cirka 21 000–24 000 invånare.

Delområde 14 – Tynnered

Delområdet utgör ett kompletteringsområde vilket innebär att befintlig bebyggelse kan kompletteras med ny samtidigt som hänsyn ska tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Större förändringar avseende markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske inom kompletteringsområdena. Kompletteringar ska ske på platser med god tillgång till kollektivtrafik. Det är även viktigt att gång- och cykelkopplingar ska förbättras i områdena och till omkringsliggande stadsdelar.

För delområdet Tynnered gäller särskilt att:

- Kompletterande bebyggelse i första hand ska prövas i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor i området.
- Tillräcklig mängd friyta och parker ska säkerställas vid omvandling.
- Gång- och cykelstråk inom och genom området ska utvecklas för att bidra till ökad trygghet och tillgänglighet.
- Trygghets- och tillgänglighetsskapande åtgärder i och i anslutning till befintliga över- och underfarter kring Västerleden.
- Området kan inrymma cirka 16 000 – 18 000 boende.

Omvandlingsstråk

Skattegårdsvägen utgör ett framtida omvandlingsstråk där en utveckling av blandad stadsbebyggelse, effektivare användning av infrastruktur samt en ökning av de lokala stadskvaliteterna ska möjliggöras. Vägar och gator utpekade som omvandlingsstråk är ofta överdimensionerade och utgör rumsliga barriärer. Exploateringspotential har identifierats på intilliggande impedimentytor, parkeringsplatser och mindre värdefulla grönytor. Omvandlingen förutsätter en ny utformning av gaturummet och vid behov sänkt hastighet. Gatorna kommer fortsatt ha en viktig lokal trafikfunktion och utrymme behöver ges till kollektivtrafik med hög kapacitet. Ett mer finmaskigt gatunät ska eftersträvas och vid behov ska stråken kompletteras med gång- och cykelvägnät längs med och tvärs. Angöring till ny bebyggelse ska ske direkt från gata.

Bostadsnära park

Parken vid Turkosgatan är en befintlig parkyta som fyller en funktion som bostadsnära park/natur.

Tynneredsstråket

Tynneredsstråket är ett befintligt grönt stråk som sträcker sig genom Tynnered och knyter samman tre stadsdelsparker. Vid utveckling av gröna stråk ska framkomlighet och mer grönska prioriteras. Orienterbarhet och trygghet längs stråken ska öka och platsbildningar kan aktivera stråken och tillföras i lämpliga lägen. Stråken är främst avsedda för fotgängare, men kan ibland innehålla cykelbana.

Kastanjealléns aktivitetspark är en befintlig stadsdelspark

För samtliga parker gäller att parkkvaliteter och ekosystemtjänster ska utvecklas. Byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas.

Riksintresset för högexploaterad kust

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4. Kap Miljöbalken. Bestämmelserna för områden som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust syftar till att säkerställa att de samlade natur- och kulturvärdena som finns längs med kusten bevaras genom att fokusera exploatering till områden som redan är exploaterade.

Gestaltad livsmiljö

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

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av fyra gällande detaljplaner:

- I *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Tynnered och Önnared i Göteborg* (akt 1480K-II-3105) anges trafikändamål, allmän plats park och kvartersmark för garageändamål.
- I *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Rud och Tynnered i Göteborg* (akt 1480K-II-3139) anges trafikändamål.
- I *Detaljplan för bostäder mm vid Smyckegatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg* (akt 1480-II-3853), anges handel och parkering.
- I *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Tynnered i Göteborg* (akt 1480K-II-3265) anges kvartersmark för bostäder (prickmark) och allmän plats GATA.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga befintliga detaljplaner.

För del av planområdet gäller tomtindelning inom 10 kv. Höhissen i Tynnered i Göteborg (akt 1480K-III-5714) samt 37 kv. Hackan i Tynnered i Göteborg (akt 1480K-III-6478).

Program för Tynnered

I samrådsversionen av Program för Tynnered föreslås cirka 1 500 – 2 000 bostäder varav 400–500 småhus, cirka 100 000 kvadratmeter verksamheter, tre grundskolor, åtta nya- eller tillbyggda förskolor (cirka 45 avdelningar), parker, utrymme för idrott, offentliga platser samt om- och nybyggnad av gator, gång- och cykelvägar.

Skattegårdsvägen föreslås även omvandlas till ett stadsmässigt stråk med bostadskvarter med inslag av lokaler och småhus samt en centrumbildning i anslutning till livsmedelsbutiken på Smycketorget.



Markanvändningskarta, delområde Skattegårdsvägen, från samrådsversion av Program för Tynnered. Aktuellt område för planansökan är markerat i svart.

Skattegårdsvägen

Den ombyggda Skattegårdsvägen ska utgöra en grön och stadsmässig gata, ett tryggt stråk och dess barriäreffekt ska minskas. En stadsmässig utformning av gatan gör det möjligt att skapa trygga korsningar för gång- och cykeltrafik över gatan. I den nya Skattegårdsvägen förläggs vägbanan, gång- och cykelbanor, trädplanteringar och busshållplatser i ett gemensamt gaturum.

Korsningar över Skattegårdsvägen för gång- och cykel föreslås vid korsningarna med Grevegårdsvägen, Smyckegatan och Smaragdsgatan. Därtill föreslås de befintliga planskilda möjligheterna att korsa Skattegårdsvägen vid Kastanjeallén och gångtunneln vid Smycketorget finnas kvar.

En viktig ambition är att bevara ekarna på åtminstone ena sidan av gatan, för att skapa en framtida ekpromenad ner till Kastanjeallén.

Parallellgator

Förtätningen av Skattegårdsvägen innebär att gatans läge troligtvis behöver justeras något samt att delar av befintliga parallellgator – Turkosgatan och Smyckegatan – tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som tillgängligheten till befintliga byggnader i området säkras.

Ny bebyggelse

Gaturummet ramas in av tillkommande bebyggelse på båda sidor. Höjden på de tillkommande flerbostadshusen längs gatan föreslås variera mellan tre och sex våningar beroende på kvarterens storlek och läge samt på relationen mellan flerbostadshus och småhus. På strategiskt och stadsbildsmässigt lämpliga ställen kan bebyggelsen även med fördel bli högre, till exempel vid Smycketorget.

Tillkommande bebyggelse längs Skattegårdsvägen behöver utformas på ett sådant sätt att tyst bullerskyddad sida skapas för bostäder. Detta görs lämpligen med kringbyggda gårdar där så är möjligt.

Smycketorget

Smycketorget har ett fördelaktigt läge i området med närhet till omkringliggande bostäder. Vid en omgestaltning av Skattegårdsvägen ges möjligheter att knyta Smycketorget till det nya stråket. Framtida busshållplatser längs Skattegårdsvägen kan även med fördel förläggas hit. Smycketorget bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas som mötesplats och torg med ett tillskott av såväl handel som bostäder. Vid Smycketorget finns även förutsättningar för välplacerade och väl gestaltade högre byggnader.

Lokaler

För att skapa ett aktivt gaturum ska bottenvåningarna till viss del innehålla lokaler mot Skattegårdsvägen.

Kultur- och naturmiljö

Tynnereds kyrka ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram. Den uppfördes av Svenska kyrkan år 1973 och är ritad av Stig Johansson vid John Snis arkitektkontor. Norr om kyrkan föreslås i programmet ett grönområde.

Parkering

Områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer i stort med gällande översiktsplan för Göteborg. Enligt översiktsplanen utgör Skattegårdsvägen ett framtida omvandlingsstråk där en utveckling av blandad stadsbebyggelse, effektivare användning av infrastruktur samt en ökning av de lokala stadskvaliteterna ska möjliggöras. Kompletterande bebyggelse ska i första hand prövas i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor. Förslaget innebär också en förstärkning med bostäder och handel och utveckling av offentliga ytor med mera i Frölunda, som är en strategisk tyngdpunkt.

Idag finns ett grönområde på södra sidan av Skattegårdsvägen som fyller en funktion som bostadsnära park/natur. I programmet föreslås att denna yta tas i anspråk för ett kvarter med bl.a. social service och att en park anläggs något österut istället.

Förslaget är även i linje med program för Tynnered som är under framtagande. I programmet föreslås en förändring av Skattegårdsvägen med tillkommande bebyggelse. En eventuell framtida detaljplanen behöver förhålla sig till den slutgiltiga versionen av Program Tynnered.

Stadsmiljö

Tynnered, särskilt flerbostadshusen, karaktäriseras arkitektoniskt av de ideal som var rådande under rekordåren (1960- och det tidiga 1970-talet) med en storskalig och rationell bebyggelse, dock med generellt sett lägre byggnadshöjder än i till exempel Frölunda. Befintlig byggnation inom området utgörs av bebyggelse på Smycketorget i form av en livsmedelsbutik, en fiskhandlare samt ett antal andra verksamheter och restauranger. Söder om Skattegårdsvägen finns det även två parkeringshus utmed

Turkosgatan, med två plan för parkering. Mellan parkeringshusen finns ett bostadsnära park- och naturområde.

Tvärsigenom området för ansökan om planområdet sträcker sig Skattegårdsvägen som i dagsläget utgör en barriär i nord-sydlig riktning samt en bullerkälla.

Kommunal service

Det finns ingen befintligt kommunal service inom området för stadsbyggnadsförslaget.

Förslaget innehåller kommunal service i form av en ny förskola (6 avdelningar) och boende med särskild service (8 lägenheter).

En förtätning om cirka 300 bostäder, varav 15 utgörs av radhus, innebär enligt stadsledningskontorets beräkningsmodell ett behov om cirka 65 förskoleplatser och cirka 100 grundskoleplatser.

Förskola

För att möta behovet på förskoleplatser som tillskapas av föreslagen bebyggelse behöver det planeras för minst fyra avdelningar, vilket även är den minsta önskvärda enhetsstorleken på en förskola. Aktuellt förslag behöver dock ses i sammanhanget med omkringliggande planansökningar och pågående programarbete. I programmet uppskattas tillkommande bebyggelse sammanlagt ge upphov till tre grundskolor och cirka 45 nya förskoleavdelningar. De nyckeltal som anges avser behoven för ett fullt utbyggt område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas kan förekomma variationer i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bland annat genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Utbyggnad behöver ske i en takt som möter både tillkommande behov och det evakueringsbehov som en ombyggnation skapar. Tillräckliga ytor behöver reserveras för att möta önskvärda nyckeltal avseende friyta och förskolestorlek samt för angöring och parkering.

Grundskola

För grundskolor behöver tillräckliga ytor för skoländamål säkerställas, det vill säga skolhus, idrottsbyggnad, friyta, angöring och parkering. Vid omfattande utbyggnad är det viktigt att skolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör.

Inom en radie på cirka en kilometer från området för aktuellt område finns tre befintliga skolor med kommunal huvudman. Inom ramarna för ett eventuellt detaljplanearbete behöver trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter säkerställas då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering.

Boende med särskild service (BmSS)

Fortsättningsvis finns det ett generellt underskott av platser inom boende med särskild service, vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret ser därför att ett

friliggande BmSS med 6–8 lägenheter bör provas inom ramarna för ett eventuellt detaljplanearbete. Skulle inte detta vara möjligt bör det istället provas i ett flerbostadshus med 6–8 lägenheter i ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

Det finns flera barriärer i Tynnered, som har uppkommit till följd av stadsdelens trafikplanering och topografi. De utgör fysiska begränsningar av möjligheterna att röra sig inom området och mentala barriärer genom att det upplevs otryggt att korsa dem.

Trafiksepareringen har gett upphov till en struktur där större genomfartsvägar är förlagda utanför bostadsområdena med mindre matargator in mot dessa. Gång- och cykeltrafiken har ett eget system som är separerat och ibland planskilt från biltrafiken. Det innebär att det finns ett flertal passager i gångtunnlar inne i stadsdelen. I arbetet med Program Tynnered har otrygga stråk och förslag till åtgärder identifierats.

Från området finns det gång- och cykelvägar till lokala knutpunkter som Frölunda torg likväl som till Göteborgs centrum. Från området tar det med cykel cirka tre minuter till Frölunda torg och drygt 20 minuter till Linnéplatsen.

I program för Tynnered föreslås ett hållplatsläge för buss planeras i anslutning till torget. Idag är det möjligt att transportera sig med buss till och från området via Björkhöjdgatans busshållplats som ligger inom området för stadsbyggnadsförslaget. Kollektivtrafiknoden Frölunda torg ligger även cirka 700 meter öster om aktuellt område. Närmsta spårvagnshållplats är vid Tynnered Briljantgatans hållplats (cirka 250 meter åt sydost).

Angöring med bil sker i dagsläget via Turkosgatan och Björkhöjdgatan som nås via Skattegårdsvägen.

I ett kommande detaljplanearbete behöver parkerings- och mobilitetsfrågor utredas vidare i en mobilitets- och parkeringsutredning.

Västerleden utgör ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap Miljöbalken. I ett eventuellt detaljplanearbete behöver de olika förtätningsprojekten i stadsdelens kumulativa effekt på Västerledens kapacitet utredas.

Teknisk försörjning och mark

Geoteknik

Marken inom området utgörs av lera och berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Utredningar från närliggande områden tyder på att de naturliga jordlagren huvudsakligen utgörs av lös lera där de ytliga ca 2–3 meterna av leran är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på ett lager av friktionsjord innan berget tar vid. I delar av områdena överlagras leran av fyllnadsmaterial. Jorddjupen inom aktuellt planområde varierar inom spannet 0–10 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Generellt kan man säga att större byggnader som grundläggs inom de områden som består av lera kommer behöva pålas för att undvika sättningar.

Om detaljplan startas behövs en geoteknisk/bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt stadsbyggnadsförvaltningens kravspecifikation.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att start detaljplan för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen.

Tekniska anläggningar

Det kommer att behövas ett E-område för en ny nätstation antingen inom eller inom området för angränsade plan i norr, Björkhöjdsgatan.

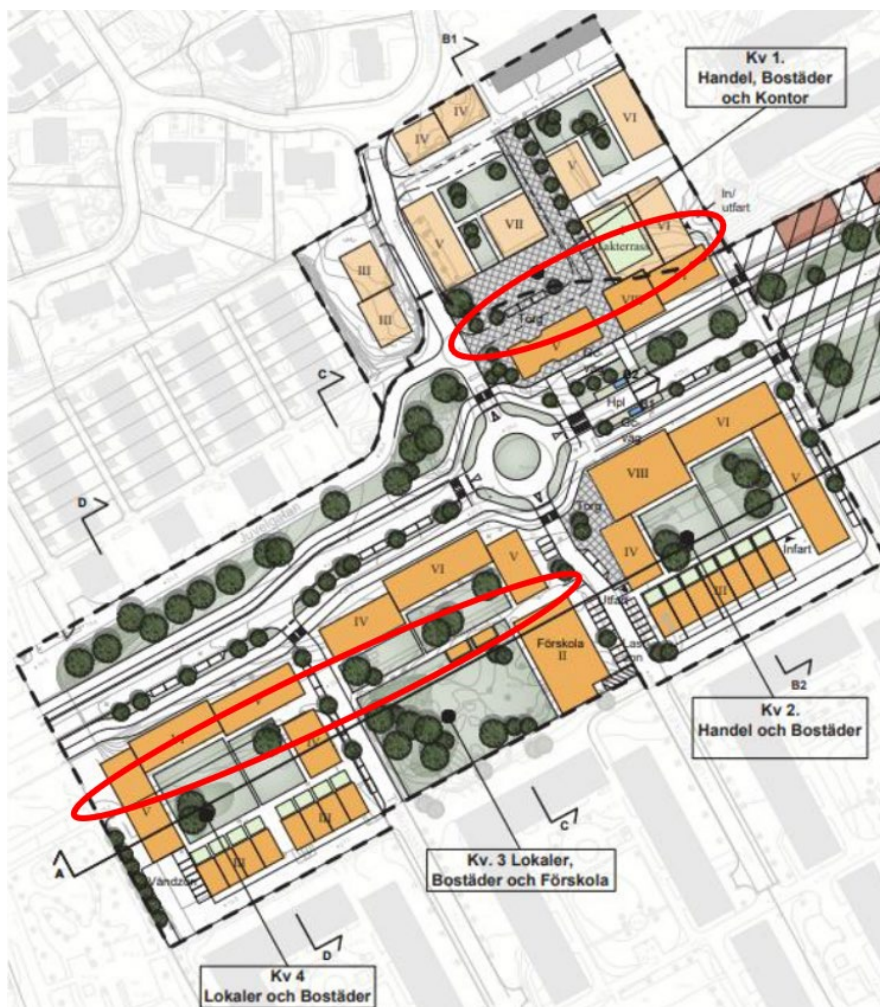
Fjärrvärme finns i närområdet vid cirkulationen Grevegårdsvägen / Skattegårdsvägen. Om det blir aktuellt så kan en anslutning till befintligt fjärrvärmenät ske härifrån.

VA-ledningar

Befintliga byggnader är i dagsläget anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut.

Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns brister i kapaciteten i spillvattenledningsnätet. Även dagvattenledningsnätet har vissa kapacitetsbrister. Infodring av befintliga spillvattenledningar nedströms området kan behövas för att minska mängden tillskottsvatten. Utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet behövs vid en framtida planläggning.

I den illustrationsplan som finns i aktuellt förslag är vissa byggnadsplaceringar i konflikt med befintliga VA-ledningar enligt bilden nedan. Inom ramen för ett detaljplanearbete behöver det således studeras vidare huruvida illustrationsplanen ska omarbetas eller om VA-ledningarna ska flyttas till ett annat läge. Vid en eventuell ledningsflytt bör det ses över om denna kan samordnas med ombyggnationen av Turkosgatan och Skattegårdsvägen. Detta behöver dock utredas vidare. Flytt av VA-ledningar bekostas av byggaktören.



Områden där konflikt uppstår mellan planerad byggnation och befintliga VA-ledningar markeras med rött.

Avfall och återvinningsstationer

För alla bostäder ska fastighetsnära insamling av mat- och restavfall samt förpackningar ordnas. Vid verksamheter ansvarar Kretslopp och vatten för insamling av mat- och restavfall. Var insamling och tillhörande angöring ska ordnas behöver undersökas närmare. Fastigheter med restaurang- eller skolkök behöver vara utrustade med fettavskiljare. Runt de större kvarteren, för att boende ska nå insamling inom 50 meter, kommer antagligen flera insamlingsplatser med tillhörande angöring behöva ordnas. Där genomfart inte är möjligt behöver det ordnas vändplats. Intill skolor och platser där rörelsehindrade personer vistas får inte backvändning ske.

Det finns två befintliga återvinningstationer inom området. En vid Turkosgatan, i områdets södra del, och en vid Björkhöjdsgratan i områdets norra del. Förtätningen och målpunkter som planeras inom projektområdet ökar behovet av dessa återvinningsstationer. En dialog behöver hållas med Kretslopp och vatten om hur stationerna ska hanteras i projektet.

Miljö- och hälsoaspekter

Park- och naturmiljö

Området omfattar ett befintligt bostadsnära park- och naturområde. I direkt anslutning till området ligger även den befintliga stadsdelsparken Kastanjealléns aktivitetspark. Inom cirka 500 meter från planområdet finns även stadsdelsparken Bergkristallen och de bostadsnära park- och naturområdena Topasgatans norra parkdel, Ängasskolan och

Safirpassagen/Rubingatan. I programmet föreslås en park/grönområde strax öster om aktuellt område.

Park- och naturområdet förtätas med bostäder och förskola, där park- och naturområdet blir till gård för förskolan. Kastanjealléns aktivitetspark omfattas inte av förslaget.

Miljöförvaltningen framför att det inom ramen för detaljplanearbetet behöver studeras hur en exploatering här (med exempelvis förtätning av park- och naturområdet vid Turkosgatan) påverkar miljö- och klimatprogrammet samt stadens gemensamma miljömål och vad som görs för att minska en eventuell miljöpåverkan.

Naturvärdesinventeringen för program Tynnered pekar bland annat ut rödlistade almar vid Smycketorget. Alléträd omfattas av generellt biotopskydd. En eventuellt kommande detaljplan behöver utreda naturvärdena på platsen närmre.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av stadens bevarandeprogram. Däremot angränsar det till miljön ”Tynnereds kyrka” som är utpekad i kulturmiljöprogrammet *Moderna Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

Tynnereds kyrka har ett historiskt värde som tidstypiskt exempel på den arkaiserande kyrkoarkitekturen i hårdbränt tegel, basilikaform och drag av traditionell kyrkbacke.

Området omkring Tynnereds kyrka har en öppen och luftig karaktär med fristående alternativt vinkelställda lamellhus runt öppna gårdar som förhåller sig till en relativt låg skala om 4 våningar.

Tynnereds kyrkas arkitektoniska uttryck bygger mycket på dess framträdande läge på en höjd, speglade den traditionella kyrkbackens roll som sockens centrum, i ett område med öppen bebyggelsestruktur, förhållandevis låg skala och inslag av berg i dagen.

Kulturförvaltningen gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen, med en stegrande volym om 5–8 våningar intill kyrkotomten, bryter mot områdets låga skala och uppfattningen av den öppna, luftiga karaktären som råder i området. Den föreslagna bebyggelsen får en alltför dominerande roll som påverkar kyrkans kulturhistoriska värde negativt genom att förminska dess befintliga plats i miljön. Kulturförvaltningen anser att byggnadshöjden bör begränsas på ett sätt så att tillkommande bebyggelse underordnas kyrkan. I programarbetet för Tynnered har avvägningar gjorts med tanke på påverkan på kulturmiljön och längs med Skattegårdsvägen föreslås bebyggelse i 3-6 våningar. På strategiskt och stadsbildsmässigt lämpliga ställen kan bebyggelsen även med fördel bli högre, till exempel vid Smycketorget. Påverkan på kulturmiljön och placering av högre bebyggelse vid Smycketorget behöver studeras närmre i en eventuell detaljplanprocess.

Kulturförvaltningen ser positivt på att anlägga parkmark norr om kyrkotomten och bedömer att detta kan bidra till att framhäva kyrkoanläggningens placering i området samt utgöra ett miljöskapande rum mot Skattegårdsvägen.

Den kuperade naturmark som ligger placerad mellan de två parkeringsytorna bidrar till den öppna och luftiga karaktär som råder i området. Förvaltningen förordar att denna befintliga resurs nyttjas genom att begränsa eventuella ingrepp i form av plansprängning och bevara karaktären av naturmark i så stor utsträckning som möjligt.

Vidare ligger området inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4. kap Miljöbalken. Bestämmelserna för områden som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust syftar till att säkerställa att de samlade natur- och kulturvärdena som finns längs med kusten bevaras. Bestämmelserna syftar dock inte till att hindra utvecklingen av befintliga tätorter. Bestämmelserna syftar till att fokusera exploatering till områden som redan är exploaterade för att kunna värna de naturliga kustmiljöer som inte har exploaterats.

I och med att området ligger inom ett redan exploaterat tätortsområde bedöms det ligga i linje med angivna bestämmelser för riksintresset för högexploaterad kust. Det bedöms heller inte utgöra någon risk för en kumulativ påverkan på riksintresset i och med att det inte är några natur- eller kulturvärden förknippade med kusten som tas i anspråk eller påverkas.

Social miljö

Socialförvaltningen framför att det är positivt att det tillskapas bostäder, förskola, BmSS och service vid Skattegårdsvägen och att Smycketorget förstärks som centrumbildning.

I detaljplanearbetet är det viktigt att gång- och cykelstråk både i plan och planskilt utformas så att en trygg och säker passage över Skattegårdsvägen möjliggörs. Socialförvaltningen framhåller befintlig gång- och cykel under Skattegårdsvägen är ett trafiksäkert stråk som barn och ungdomar använder idag för att ta sig till bland annat Frejaskolan. Socialförvaltningen sydväst ställer sig negativa till föreslagen in- och utfart till ett garage under Smycketorget där det nämnda gång- och cykelstråket ansluter på den norra sidan av Skattegårdsvägen. Detta då det riskerar att försvåra möjligheten att skapa förutsättningar för ett tryggt stråk även på den norra sidan av Skattegårdsvägen. Det är även viktigt att detta gång- och cykelstråk kopplas an till Björkhöjdsgatan, via Smycketorget eller direkt till Björkhöjdsgatan. Då Björkhöjdsgatan utgör förläningen av stråket för barn och unga att ta sig till Frejaskolan ser förvaltningen att det är viktigt att tillskapa en trygg gång- och cykelväg på gatan.

Det är positivt att bostäder tillkommer på torget för att skapa trygghet. Det är viktigt att de stråk som ansluter till Smycketorget upplevs som trygga och säkra, samt att det skapas tydliga synfält in mot den närliggande Smyckeparken. Hur parkering anordnas på eller invid torget kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur trygghets- och vistelsesynpunkt. Detta behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.

I detaljplanearbetet behöver det även studeras vilken typ av funktion som Smycketorget ska ha. Aspekter som behövs studeras är till exempel om torget ska vara en del av stadslivet på Skattegårdsvägen eller om det mer ska vara ett torg vid sidan av. Även frågan kring vad torget ska innehålla behöver studeras, om det ska utvecklas med nya funktioner eller enbart utifrån befintliga verksamheter.

Socialförvaltningen Sydväst bedömer att en eventuell detaljplan ska hanteras med social komplexitetsnivå 3.

Luftmiljö

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft. I och med att förslaget inte bedöms medföra en betydande ökning av transporter eller möjliggör för uppförande av någon verksamhet som kan antas ha en negativ påverkan på områdets luftkvalitet, bedöms ett genomförande av en eventuell detaljplan inte påverka områdets

luftkvalitet. Hur miljö kvalitetsnormen för luft påverkas av projektet behöver utredas under detaljplanearbetet. Enligt för staden gemensam rutin ska en platsbedömning för luft alltid genomföras.

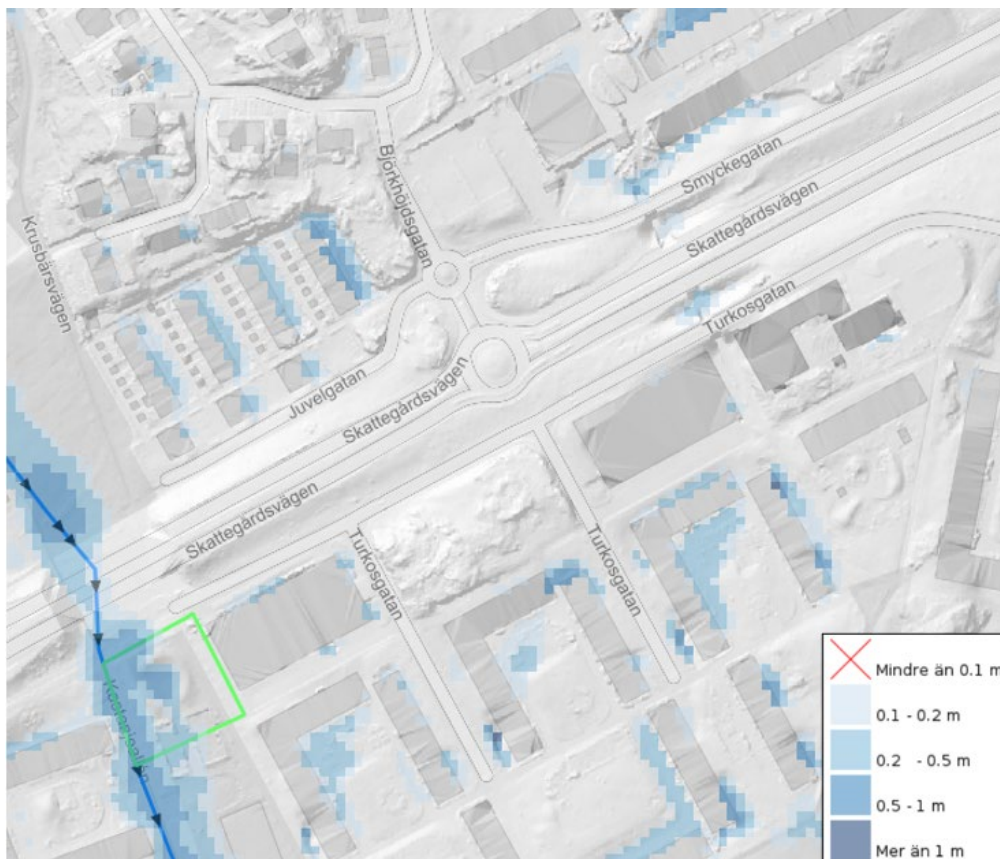
Ljudmiljö

En bullerutredning behöver tas fram. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.

Skyfall och dagvatten

Vattendjup och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i bilden nedan. Det ansamlas inga stora volymer vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom området. Däremot finns både stora vattendjup och höga flöden i direkt anslutning till områdets sydvästra del. Det finns även några områden vid Turkosgatan där vatten ansamlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Det är viktigt att byggnationen inom området inte förvärrar skyfallssituationen utanför, både gällande bebyggelse och framkomlighet på vägar. Vid den planerade byggnationen norr om Smyckegatan samt i anslutning till Turkosgatan finns några små lokala lågpunkter där vatten samlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Här är några byggnader placerade i illustrationsplanen. Om dessa ytor byggs bort behöver vattenvolymen kunna hanteras i någon annan del av planområdet. Utgångspunkten är att samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden.

Det finns två utpekade strukturplansåtgärder alldeles utanför planområdet i sydväst: skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation och Kastanjeallén. Det bör ses över om dessa åtgärder kan samordnas med genomförandet av detaljplanen.



Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Skyfallsled är markerad med svarta pilar och skyfallsyta är markerad med grön ruta.

Dagvattnet från området avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Ett framtida detaljplaneförslag får inte försämra recipientens möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna. Detta sammantaget innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten.

Recipienten omfattas av ett markavvattningsföretag, vilket kan begränsa hur stort utflöde som får ske från planområdet.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

Markmiljö

Det finns risk för diffusa föroreningar och tjärasfalt – det har påträffats sydost om planområdet. Det finns även bly och kvicksilver över känslig markanvändning (KM) nordväst om planområdet.

Det finns ingen indikation på förekomst av PCB i fogar i omkringliggande hus enligt miljöförvaltningens register. Mot bakgrund av detta bedöms det inte motiverat att ställa krav på provtagning av PCB i markmiljö i planområdet.

Området utgör lågriskområde och normalriskområde för radon.

En översiktlig markmiljöundersökning behöver tas fram under detaljplanarbetet.

Miljökvalitetsnormer och betydande miljöpåverkan

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras inom ramen för ett eventuellt detaljplanearbete men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Program för Tynnered

Området omfattas av pågående arbete med framtagande av program för Tynnered. Programarbetet pågår och ska tas upp för godkännande av stadsbyggnadsnämnden Q4 2023. Det är viktigt att innehållet i en eventuell framtida detaljplan stämmer överens med den slutgiltiga programversionen. Planansökan har bedömts utifrån samrådshandlingen.

Parallella ansökningar om planbesked

Parallellt med aktuellt stadsbyggnadsförslag har en ansökan om planbesked från Stena Fastigheter Smyckeparken AB inkommit med två planbesked i Tynnered; planbesked för *småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr SBF-2023-00378)* och planbesked för *bostäder vid Björkhöjdsgatan (SBF-2023-00815)*. För att uppnå den mest ändamålsenliga planeringen av torget ska/bör marken planeras utifrån markanvändning snarare än fastighetsägare.

Dessa förslag omfattar i olika utsträckning samma ytor och tillskrivs olika användningar i de olika planbeskedsansökningarna enligt illustrationerna nedan.

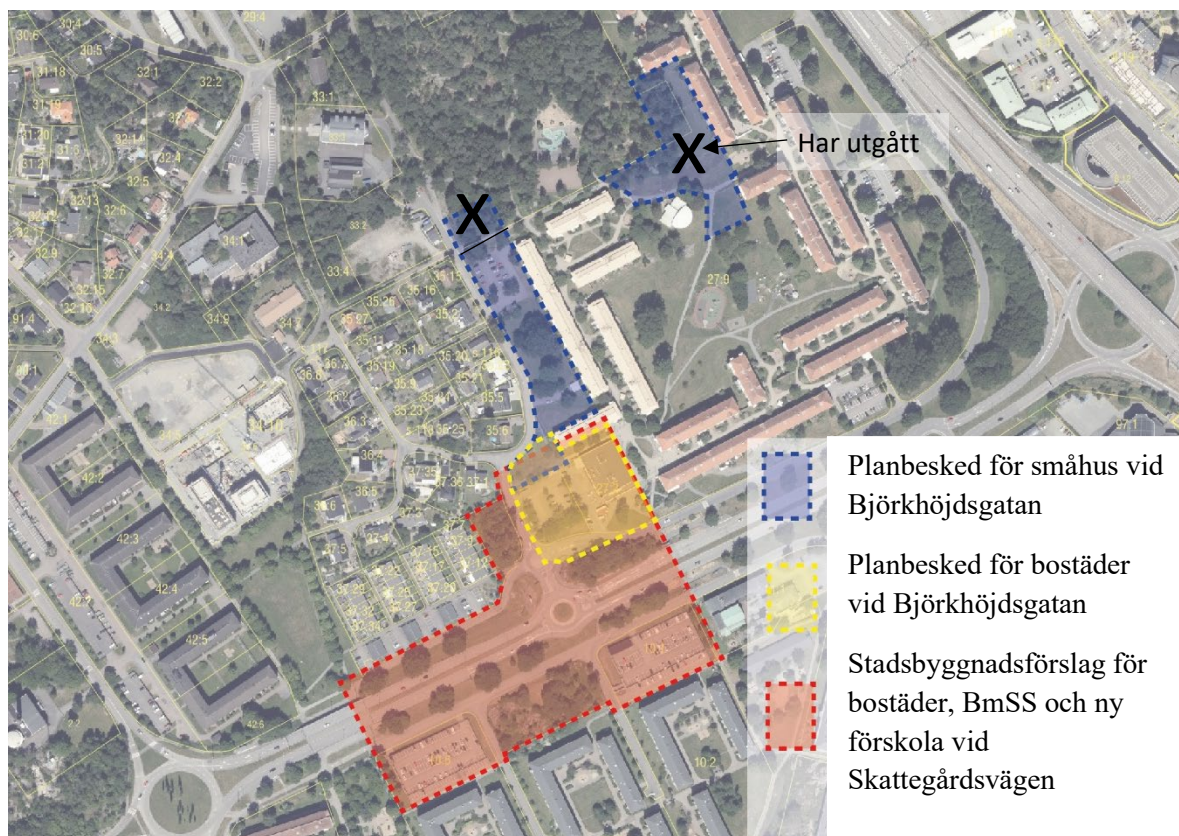
En gemensam eller samordnad detaljplaneprocess är nödvändig givet de överlappande områdena.

Det sammanlagda behovet av BmSS behöver också ses i sammanhanget med omkringliggande planansökningar, då BmSS är svårare att inrymmas i planbesked för *småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr SBF-2023-00378)*.

Bostadsrättsföreningen Tynnered har även inkommit med en planansökan för bostadsområdet söder om Turkosgatan (SBF-2023-00522). I aktuellt förslag för området utmed Skattegårdsvägen ingår parkeringsplatser till Brf Tynnered.

Med anledning av att det arbetats fram ett stadsbyggnadsförslag och inkommit tre planbesked i anslutning till varandra är nödvändigt att i detaljplanearbetet gemensamt se över behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet för de olika områdena.

Vidare bör områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering eftersträvas.



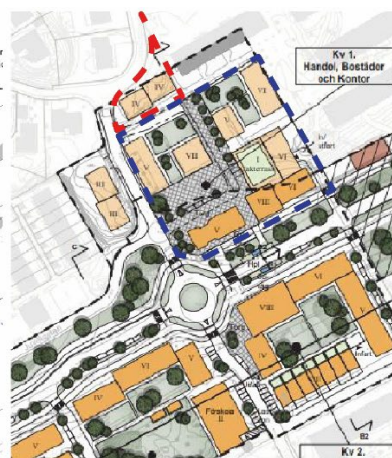
Översiktskarta



Överlappande delar inom Planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan.



Överlappande delar inom planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan.



Överlappande delar inom aktuellt förslag.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Bedömningen är att stadsbyggnadsförslaget bör prövas i en kommande detaljplan. Det ligger i linje med stadens strategiska dokument och program Tynnered. En viktig förutsättning är att innehållet följer Program Tynnered, som i dagsläget är under framtagande och ännu inte beslutat. En samordnad eller en gemensam detaljplaneprocess behöver ske med planbesked för *bostäder vid Björkhöjdsgatan (dnr SBF-2023-00815)* och *småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr SBF-2023-00378)*.

Detaljplanarbete

Under framtagandet av förslaget har ett antal frågeställningar identifierats vilka behöver fördjupas i kommande detaljplanearbete:

Påverkan på natur- och kulturmiljö

- Påverkan på kulturmiljön och placering av högre bebyggelse vid Smycketorget behöver studeras närmre. I samrådsversionen av Program Tynnered föreslås ny bebyggelse i 3–6 våningar med möjlighet till högre byggnader på några lämpliga ställen. Det är viktigt att ett kommande planarbete följer det slutgiltiga versionen av programmet.
- Den kuperade naturmark som idag finns mellan två parkeringsytor söder om Skattegårdsvägen bidrar till den öppna och luftiga karaktär som råder i området. I området föreslås bostäder och förskola. I detaljplanearbetet bör det studeras om karaktären av naturmark i så stor utsträckning som möjligt kan bevaras genom att begränsa eventuella ingrepp i form av plansprängning.
- En naturvärdesinventering behövs.
- Grönytefaktor – arbeta med grönytefaktorer, ange målvärde och beräkna grönytefaktorn.

Platsanalys

- Kartläggning av rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material samt centrumbildningens avgränsning och innehåll. Aspekter som behövs studeras är till exempel om torget ska vara en del av stadslivet på Skattegårdsvägen eller om det mer ska vara ett torg vid sidan av. Även frågan kring vad torget ska innehålla behöver studeras, om det ska utvecklas med nya funktioner eller motsvara befintliga verksamheter.
- I planarbetet ska även en social- och barnkonsekvensanalys göras.

Trafik och parkering

- Ett samlat trafikförslag för området runt Skattegårdsvägen behövs i ett tidigt skede inför en kommande planprocess för att klargöra förutsättningarna för alla tillkommande kvarter. Kapacitetsmöjligheter behöver studeras och nya och befintliga stråk och gator behöver vävas samman.
- En mobilitets- och parkeringsutredning behövs.
- Hur parkering anordnas på eller invid Smycketorget kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur trygghets- och vistelsesynpunkt.

Social service

Det finns ett generellt underskott av platser inom boende med särskild service (BmSS). Bedömt behov (6–8 lägenheter) inryms i föreslagen markanvändning men behovet behöver ses tillsammans med närliggande utvecklingsområden, planbesked för *småhus vid Björkhöjdsgatan (SBF-2023-00378)* och *bostäder vid Björkhöjdsgatan (SBF-2023-00815)*.

- För att möta behovet på förskoleplatser som tillskapas av föreslagen bebyggelse behöver det planeras för minst fyra avdelningar.

Miljö, hälsa och säkert

- En bullerutredning behöver tas fram i en kommande detaljplan.
- Luftmiljöutredning. Arbetet inleds med en platsbedömning enligt stadens riktlinje ”luftkvalitet i planeringen” ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.
- Skyfallsanalys behöver tas fram i en kommande detaljplan.
- Dagvattenutredning. Detaljplanen får inte försämra recipienten Stora åns möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna. Detta sammantaget innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten. Markavvattningsföretag finns.
- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning behövs.
- Inom ramen för detaljplanearbetet behöver det studeras hur en exploatering) påverkar miljö- och klimatprogrammet samt stadens gemensamma miljömål och vad som görs för att minska en eventuell miljöpåverkan.

Teknisk infrastruktur

- Analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp då vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera eventuell ledningsflytt eller omarbetning av förslaget.
- Kretslopp och vatten behöver inkluderas i dialog om hur befintliga återvinningsstationer ska hanteras inom projektområdet.

Ekonomi

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressenter. Kommande planarbete behöver vara med och delfinansiera de samlade investeringar som kommer följa av Program Tynnereds genomförande.

Exploateringsförvaltningen bedömer att projektets ekonomi är i balans, stora intäkter beräknas från markförsäljning som behövs för att möjliggöra investeringar inom projektutvecklingsområdet men även inom ett större område som innefattar delområde Skattegårdsvägen inom planprogram Tynnered.

Projektutvecklingen innehåller ca hälften av de nya bostäderna som föreslås inom delområde Skattegårdsvägen, som är en del av planprogram Tynnered.

Ytterligare investeringar kan komma att bli nödvändiga på grund av den sammanlagda utvecklingen som pågår inom Frölunda och Tynnered av ca 10 000 bostäder.

Investeringarna innefattar ombyggnad av Västerleden inklusive trafikmoten Tynneredsmotet och Frölundamotet, för att möjliggöra ny kollektivtrafik (metrobus) och ett större antal resande (bil, cykel mm). Investeringarna åligger Trafikverket, Göteborg Stad och Västtrafik.

Projektutvecklingen innehåller cirka hälften av de nya bostäderna som föreslås inom delområde Skattegårdsvägen, som är en del av planprogram Tynnered. Kostnaderna för projektet är därmed beräknade som 50 % av den totala kostnaden för utbyggnad av delområde Skattegårdsvägen.

I kostnadsberäkningarna ingår ombyggnad av Skattegårdsvägen till stadsgata inklusive busshållplats och cirkulationsplats, lokalgator, ny bro Topasgatan-Skattegårdsvägen, rivning av befintliga lokalgator Turkosgatan och Smyckegatan, rivning av gångtunnel under Skattegårdsvägen, marksanering (bortforsling och omhändertagande av tjärasfalt), ledningsomläggningar (va, el), park vid kyrkan, skyfallsåtgärder, torg och kompensationsåtgärder för träd.

Stadsfastighetsförvaltningen säkerställer att investeringsmedel finns för projektering och byggnation av den nya förskolan med sex avdelningar.

Exploateringsnämnden beräknas få intäkter från markförsäljning inom fastigheten Tynnered 761:687 och tomträtterna inom fastigheterna Tynnered 10:1 och 10:5.

Projektet beräknas inte generera någon större vinst men inte heller gå med förlust. Det skulle dock vara önskvärt med ett överskott i detta projekt, för detta finns olika möjligheter:

- En högre exploateringsgrad inom delområde Skattegårdsvägen än vad planprogram Tynnered föreslår.
- Hålla nere parkeringsbehovet för att undvika kostsamma parkeringslösningar.
- Eventuellt kan kostnader som redovisas i exploateringskalkylen i större grad flyttas över till stadens investeringsbudget.

Övriga investeringar För att projektutvecklingen ska vara möjlig att genomföra behöver det troligtvis fattas beslut om flera stora investeringar som ligger utanför projektet:

- Medfinansiering av Trafikkontoret (10%) till ombyggnad av Skattegårdsvägen.
- Ny grundskola vid Skattegårdsvägen – Grevegårdsvägen (Lokalnämnden)

- Ombyggnad av Västerleden och dess trafikmot Tynneredsmotet och Frölundamotet (Trafikverket och ev Trafikkontoret).
- Ny kollektivtrafik (metrobus eller expressbus) på Västerleden (Trafikverket, Västtrafik och ev. Göteborgs stad)
- För att projektet ska vara genomförbart i sin helhet behöver tomträtterna inom området ingå i utvecklingen. Samverkan behöver ske mellan flera aktörer.
- Exploateringsförvaltningen behöver medfinansiera ombyggnad av Skattegårdsvägen med minst 10%. Trafikverket behöver göra investeringar i Västerleden inkl trafikmoten Tynneredsmotet och Frölundamotet för att möjliggöra bättre framkomlighet för bilar, nya GC-banor samt ny kollektivtrafik (metrobus).

Inkomna yttranden

Stadsbyggnadsförslaget har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, SBF Geotekniker, Socialförvaltningen Sydväst, Stadsledningskontoret, Miljöförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) har inget att erinra mot förslaget.

GENAB vill informera att det behövs ett E-område för en ny nätstation antingen inom området eller inom området för angränsade plan i norr, Björhöjdsgatan.

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi fjärrvärme finns i närområdet vid cirkulationen Grevegårdsvägen / Skattegårdsvägen, se bild nedan. En anslutning till befintligt fjärrvärmenät om det blir aktuellt kan ske härifrån.



Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB) meddelar att gasnät inte finns i området.

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

Kretslopp och Vatten

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

I arkitektskissen finns placering av byggnader som står i konflikt med befintliga VA-ledningar. Arkitektskissen behöver omarbetas alternativt behöver VA-ledningar flyttas till annat läge.

Om ett planarbete startas vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera eventuell ledningsflytt eller omarbetning av arkitektskiss samt hantering av dagvatten och skyfall och hur strukturplansåtgärder ska beaktas. Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

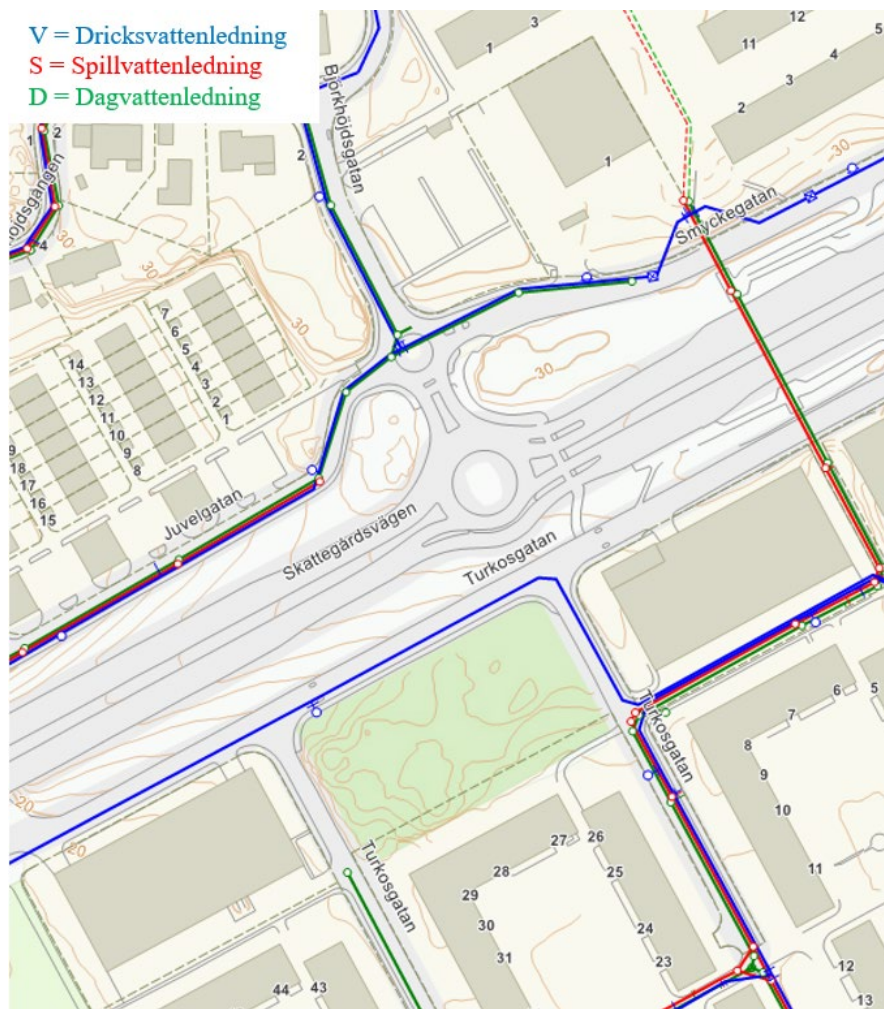
Ur ett avfallsperspektiv finns det inget som hindrar att ett planarbete startas. Avfallsinsamling och avfallsfordons framkomlighet behöver studeras närmare, och Kretslopp och vatten behöver inkluderas i dialog om hur befintliga återvinningsstationer ska hanteras inom projektområdet.

VA-ledningar

Befintliga byggnader i området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna VA-ledningar finns utbyggda i Skattegårdsvägen, Juvelgatan, Björkhöjdsgatan,

Smyckegatan och Turkosgatan, se Figur 1. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Normalt sett ansluts respektive fastighet till varsin förbindelsepunkt för allmänt VA.

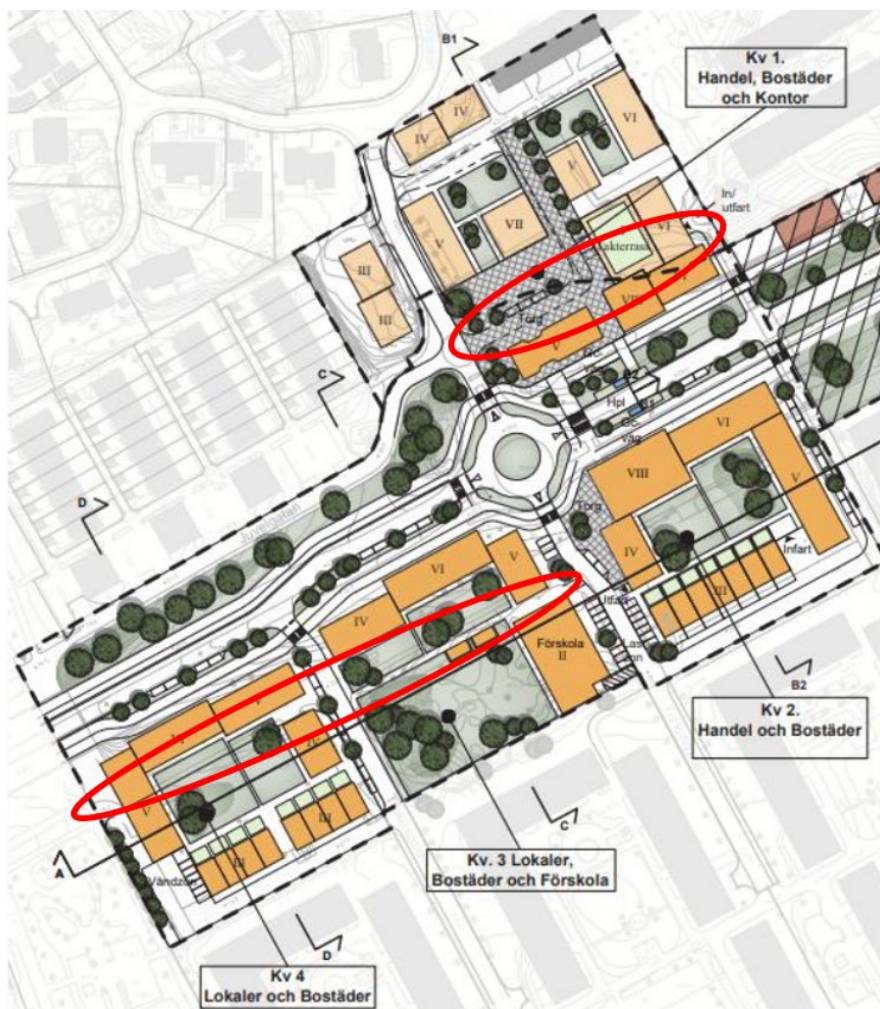
Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns brister kapaciteten i spillvattenledningsnätet. Även dagvattenledningsnätet har vissa kapacitetsbrister. Infodring av befintliga spillvattenledningar nedströms området kan behövas för att minska mängden tillskottsvatten. Inför eventuell byggnation behövs utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet i anslutning till området.



Figur 1 VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

I arkitektskissen finns placering av byggnader som står i konflikt med befintliga VA-ledningar, se röda markeringar i Figur 2. Ledningssträckorna uppgår till ca 180+100 meter. Arkitektskissen behöver omarbetas alternativt behöver VA-ledningar flyttas till annat läge. Vid en eventuell ledningsflytt bör det ses över om denna kan samordnas med ombyggnationen av Turkosgatan och Skattegårdsvägen. Detta behöver dock utredas vidare. Flytt av VA-ledningar bekostas av exploitören.

Två planbesked i direkt geografisk närhet söks parallellt med detta förslag. Det är även en ansökan på gång direkt söder om Skattegårdsvägen. VA-utbyggnad, behov av kapacitetshöjande åtgärder etc. behöver ses över gemensamt för de olika områdena.

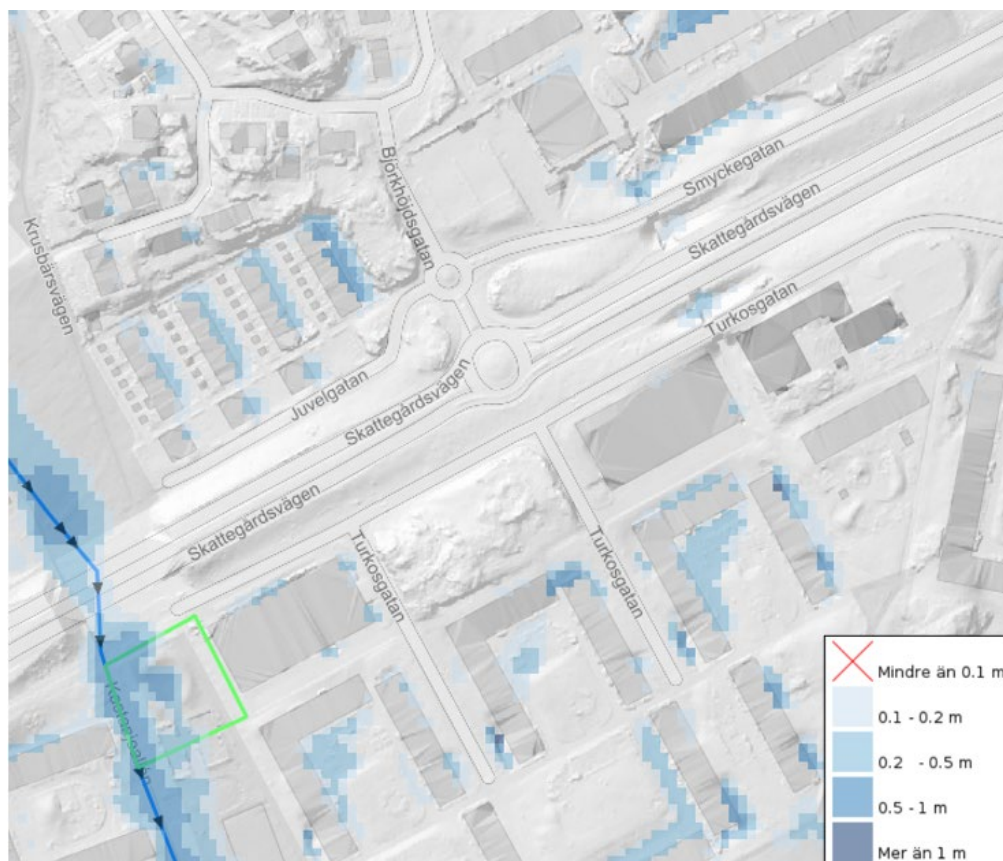


Figur 2 Områden där konflikt uppstår mellan planerad byggnation och befintliga VA-ledningar markeras med rött.

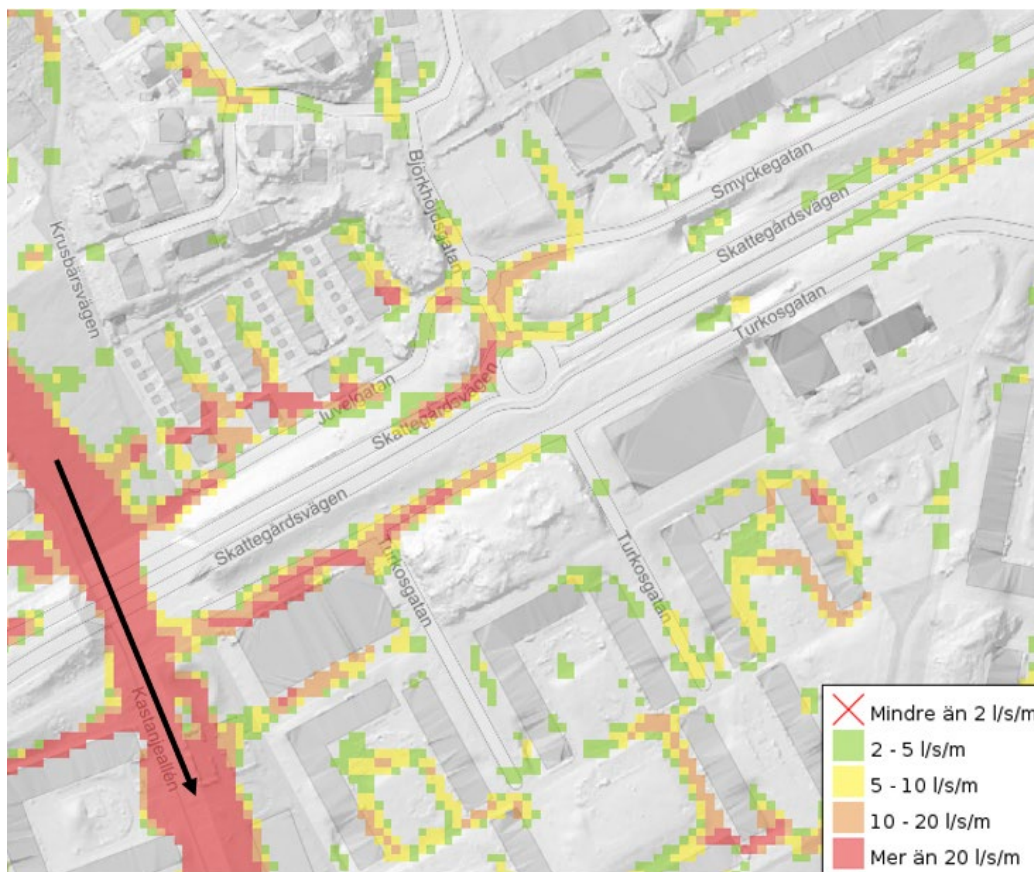
Skyfall

Vattendjup och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i Figur 3 och Figur 4. Det ansamlas inga stora volymer vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom planområdet. Däremot finns både stora vattendjup och höga flöden i direkt anslutning till planområdets sydvästra del. Det finns även några områden vid Turkosgatan där vatten ansamlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Det är viktigt att byggnationen inom planområdet inte förvärrar skyfallssituationen utanför planområdet både gällande bebyggelse och framkomlighet på vägar. Vid den planerade byggnationen norr om Smyckegatan samt i anslutning till Turkosgatan finns några små lokala lågpunkter där vatten samlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Här är några byggnader placerade i arkitektskissen. Om dessa ytor byggs bort behöver vattenvolymen kunna hanteras i någon annan del av planområdet. Utgångspunkten är att samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden.

Det finns två utpekade strukturplansåtgärder alldeles utanför planområdet i sydväst: Skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation och Kastanjeallén, se Figur 3. Det bör ses över om dessa åtgärder kan samordnas med genomförandet av detaljplanen.



Figur 3 Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Skyfallsled är markerad med svarta pilar och skyfallsyta är markerad med grön ruta.



Figur 4 Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Flödesriktningen vid Kastanjeallén markeras med svart pil.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Recipienten är även klassad som vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer i VISS. Stora ån har idag otillfredsställande ekologisk status enligt VISS. Enligt gällande miljökvalitetsnorm ska Stora ån uppnå god ekologisk status 2033. Detaljplanen får inte försämra recipientens möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna. Detta sammantaget innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten.

Recipienten omfattas av ett markavvattningsföretag, vilket kan begränsa hur stort utflöde som får ske från planområdet.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

Ekonomisk bedömning

- Vid behov av flytt av befintliga VA-ledningar som står i konflikt med planerad byggnation bekostas flytten av exploatören. Ledningssträckan som berörs uppgår till ca 280 meter, vilket innebär omfattande kostnader om flytt ska göras.
- Utbyggnad av VA-ledningsnät (fram till förbindelsepunkt) som behövs för att försörja ny bebyggelse med allmänt VA bekostas av VA-kollektivet.
- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på kvartersmark bekostas av exploatören.

- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på allmän plats bekostas av Göteborgs stad.

Avfall

För alla bostäder ska fastighetsnära insamling av mat- och restavfall samt förpackningar ordnas. Vid verksamheter ansvarar Kretslopp och vatten för insamling av mat- och restavfall. Var insamling och tillhörande angöring ska ordnas behöver undersökas närmare. Fastigheter med restaurang- eller skolkök behöver vara utrustade med fettavskiljare. Runt de större kvarteren, för att boende ska nå insamling inom 50 meter, kommer antagligen flera insamlingsplatser med tillhörande angöring behöva ordnas. Där genomfart inte är möjligt behöver det ordnas vändplats. Intill skolor och platser där rörelsehindrade personer vistas får inte backvändning ske.

Återvinningsstationer

Det finns två befintliga återvinningsstationer inom projektområdet. En vid Turkosgatan, i områdets södra del, och en vid Björkhöjdsgatan i områdets norra del. Förtätningen och målpunkter som planeras inom projektområdet ökar behovet av dessa återvinningsstationer. En dialog behöver hållas med Kretslopp och vatten om hur stationerna ska hanteras i projektet.

Kulturförvaltningen

Området angränsar till miljön ”Tynnereds kyrka” som är utpekad i kulturmiljöprogrammet *Moderna Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*.

Bakgrund

Tynnereds kyrka uppfördes 1973 och är ritad av arkitekterna John Snis och Stig Johansson. Kyrkoanläggningen är placerad på en liten kulle med naturmark och består av kyrkan, sammanbyggd med församlingslokaler, en fristående expeditionsbyggnad och ett klocktorn. Byggnaderna är grupperade kring en kyrkbacke på toppen av kullen. Kyrkan och församlingslokalerna är byggda i vinkel. Kyrkan ligger längst i väster och församlingslokalerna sträcker sig längs den norra sidan av tomten. Expeditionsbyggnaden sluter gården åt öster. I söder står klockstapeln som är ungefär jämnhög med kyrkans högsta parti åt väster.

Tynnereds kyrka har ett historiskt värde som tidstypiskt exempel på den arkaiserande kyrkoarkitekturen i hårdbränt tegel, basilikaform och drag av traditionell kyrkbacke.

Området omkring Tynnereds kyrka har en öppen och luftig karaktär med fristående alternativt vinkelställda lamellhus runt öppna gårdar som förhåller sig till en relativt låg skala om 4 våningar. Föreslagen bebyggelse har en skala om 2–8 våningar.

Förvaltningens yttrande

Tynnereds kyrkas arkitektoniska uttryck bygger mycket på dess framträdande läge på en höjd, speglade den traditionella kyrkbackens roll som sockens centrum, i ett område med öppen bebyggelsestruktur, förhållandevis låg skala och inslag av berg i dagen.

Kulturförvaltningen gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen, med en stegrande volym om 5–8 våningar intill kyrkotomten, bryter mot områdets låga skala och uppfattningen av den öppna, luftiga karaktären som råder i området. Den föreslagna bebyggelsen får en alltför dominerande roll som påverkar kyrkans kulturhistoriska värde negativt genom att förminska dess befintliga plats i miljön.

Förvaltningen anser att byggnadshöjden bör begränsas på ett sätt så att tillkommande bebyggelse underordnas kyrkan.

Kulturförvaltningen ser positivt på att anlägga parkmark norr om kyrkotomten och bedömer att detta kan bidra till att framhäva kyrkoanläggningens placering i området samt utgöra ett miljöskapande rum mot Skattegårdsvägen.

Den kuperade naturmark som ligger placerad mellan de två parkeringsytorna bidrar till den öppna och luftiga karaktär som råder i området. Förvaltningen förordar att denna befintliga resurs nyttjas genom att begränsa eventuella ingrepp i form av plansprängning och bevara karaktären av naturmark i så stor utsträckning som möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen geotekniker

Marken inom området utgörs av lera och berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Utredningar från närliggande områden tyder på att de naturliga jordlagren utgörs huvudsakligen av en lös lera där de ytliga ca 2–3 meter av leran är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på ett lager av friktionsjord innan berget tar vid. I delar av områdena överlagras leran av fyllnadsmaterial. Jorddjupen inom aktuellt planområde varierar inom spannet 0–10 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Generellt kan man säga att större byggnader som grundläggs inom de områden som består av lera kommer behöva pålas för att undvika sättningar.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk/bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt SBF:s kravspecifikation.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att starta detaljplan för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen.

Stadsledningskontoret

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med ovan nämnda antal och typ av bostäder ett behov av ca 65 förskoleplatser och ca 100 grundskoleplatser.

Förslaget behöver, såsom stadsbyggnadsförvaltningen i sitt underlag beskriver, ses i en helhet i samverkan med omkringliggande planansökningar. Området för bostäder vid Skattegårdsvägen är beskrivet i program för Tynnered vilket nyligen varit på samråd. I programmet beskrivs det sammanlagda behovet av kommunal service i form av tre grundskolor och ca 45 nya förskoleavdelningar. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett område kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bl a genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Viktigt är att tillse att detta sker i en takt som möter både tillkommande behov och det evakueringsbehov som en ombyggnation skapar. Tillräckliga ytor behöver reserveras för att möta önskvärda nyckeltal avseende friyta och förskolestorlek. Notera att yta för angöring och parkering behöver säkerställas. För att möta det behov av förskola som denna plan medför behöver det planeras för minst 4

avdelningar, vilket även är den minsta önskvärda enhetsstorleken ur ett förskoleperspektiv.

Grundskola

Ur ett grundskoleperspektiv behöver tillräckliga ytor för skoländamål säkerställas, dvs skolhus och idrottsbyggnad, friyta, angöring och parkering. Med en omfattande utbyggnad är det viktigt att skolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör.

Inom en radie på ca 1 km från planansökan finns 3 skolenheter med kommunal huvudman. Stadsledningskontoret ser att det är viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och i och med detta en möjlighet att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande.

BmSS

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 BmSS bör provas inom kommande planarbete främst i en friliggande byggnad, men om inte detta är möjligt i ett flerfamiljshus med en storlek om 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Socialförvaltningen Sydväst

Socialförvaltningen sydväst ser positivt på att det tillskapas bostäder, förskola, BmSS och service vid Skattegårdsvägen.

Förvaltningen ser att det är viktigt att det gång- och cykelstråk som idag går från den södra sidan av Skattegårdsvägen, bredvid Svenska kyrkan och i en tunnel under Skattegårdsvägen, förstärks i form av en trygg och säker övergång i plan över Skattegårdsvägen. Om möjligheten finns ser även förvaltningen ett värde i att bibehålla tunneln för gång-och cykel under Skattegårdsvägen, utifrån att det är ett trafiksäkert stråk som barn och ungdomar använder idag för att ta sig till bland annat Frejaskolan. Enligt ansökan föreslås en in-och utfart till ett garage under Smycketorget där det nämnda gång- och cykelstråket ansluter på den norra sidan av Skattegårdsvägen. Förvaltningen ställer sig negativa till detta, då det riskerar att försvåra möjligheten att skapa förutsättningar för ett tryggt stråk även på den norra sidan av Skattegårdsvägen.

Förvaltningen ser även att det är viktigt att detta gång- och cykelstråk kopplas an till Björkhöjdsgatan, via Smycketorget eller direkt till Björkhöjdsgatan. Då Björkhöjdsgatan utgör förläningen av stråket för barn och unga att ta sig till Frejaskolan ser förvaltningen att det är viktigt att tillskapa en trygg gång-och cykelväg på gatan.

Förvaltningen ställer sig positiv till att Smycketorget förstärks som centrumbildning. Det är positivt att bostäder tillkommer på torget för att skapa trygghet. Det är viktigt att de stråk som ansluter till Smycketorget upplevs som trygga och säkra, samt att det skapas tydliga synfält in mot den närliggande Smyckeparken.

I förslaget anges hur parkeringsplatser kan placeras på Smycketorget. Hur parkering anordnas på eller invid torget kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur

trygghets - och vistelsesynpunkt. Förvaltningen ser därför att det är viktigt att tidigt utreda parkeringsfrågan.

Förvaltningen ser att det behöver studeras vidare kring vilken typ av funktion som Smycketorget ska ha. Aspekter som behövs studeras är till exempel om torget ska vara en del av stadslivet på Skattegårdsvägen eller om det mer ska vara ett torg vid sidan av. Även frågan kring vad torget ska innehålla behöver studeras, om det ska utvecklas med nya funktioner eller enbart utifrån befintliga verksamheter.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen ser att ansökan kan hanteras med en social komplexitetsnivå 3.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen anser att program för Tynnered ska antas innan planstart beviljas.

Miljöförvaltningen lämnade synpunkter till Fastighetskontoret i augusti 2022 på frågan om exploateringsförslag vid Skattegårdsvägen och Smycketorget (MKN 2022–15830).

Detta förslag berörs av program för Tynnered (BN 0836/20) som nyligen varit ute på remiss som miljö- och klimatnämnden lämnat synpunkter på (MKN 2021–1890).

Förorenad mark

Översiktliga markmiljöundersökning behövs. Det finns risk för diffusa föroreningar (deposition från luften och partiklar från vägen inkl PAH) och tjärasfalt – det har påträffats i sydost, men utanför planområdet. Det finns bly och kvicksilver över KM nordöst utanför planområdet.

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat synpunkter gällande markmiljö i yttrande på program för Tynnered som berör detta delområde:

Det finns ingen indikation på förekomst av PCB i fogar i omkringliggande hus enligt miljöförvaltningens register. Mot bakgrund av detta bedöms det inte motiverat att ställa krav på provtagning av PCB i markmiljö i planområdet. Asfalt som finns inom områden bör dock provtas med avseende på tjärasfalt.

Miljö- och klimatprogrammet

En beskrivning behövs hur en exploatering här bidrar eller motverkar stadens miljö-och klimatmål och vad som görs för att minska miljöpåverkan.

Övrigt

Utredningar som behövs:

- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning – ska baseras på framtida användning och principiella reningslösningar som i första hand utgår från gröna hållbara lösningar.
- Bullerutredning – behöver visa att riktvärden enligt gällande förordning kan klaras både vid fasad och uteplatser.

- Luftmiljöutredning. Arbetet ska inledas med en platsbedömning enligt stadens riktlinje "luftkvalitet i planeringen" ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.
- NVI
- SKA/BKA
- Grönytefaktor

Miljöförvaltningen återkommer med fler synpunkter vid ett eventuellt startmöte.