

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00813
(LIS 1113/22)

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

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

Stadsbyggnadsförslag för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen (Tynnered 761:687 m.fl.) inom stadsdelen Tynnered

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered
2. Planarbete bedöms påbörjas bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta ca 3 år.

Sammanfattning

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget ligger i linje med stadens strategiska dokument och program Tynnered. En viktig förutsättning är att innehållet följer Program Tynnered, som var samråd i november/december 2022 men ännu inte beslutats. 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)*.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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.

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Området omfattar ett befintligt bostadsnära park- och naturområde. Park- och naturområdet förtätas med bostäder och förskola, där park- och naturområdet blir till gård för förskolan i enlighet med Program Tynnered, som föreslår ett nytt grönområde strax öster om aktuellt förslag. 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, Ängåsskolan och Safirpassagen/Rubingatan.

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. I ett kommande detaljplanearbete behöver det studeras hur en exploatering påverkar miljö- och klimatprogrammet samt stadens gemensamma miljömål och vad som görs för att minska en eventuell miljöpåverkan.

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft.

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.

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. 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.

Bedömning ur social dimension

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 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. Befintligt gång- och cykel under Skattegårdsvägen är ett trafiksäkert stråk som barn och ungdomar

använder idag för att ta sig till bland annat Frejaskolan. Stråken behöver studeras närmre i ett kommande planarbete och samordnat flera planbesked i stadsdelen.

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.

Bilagor

1. Stadsbyggnadsförslag

Ärendet

Ärendet gäller beslut om att inleda detaljplaneläggning för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen.

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

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.

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.

Förslaget innehåller även en utveckling av Smycketorget med 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. Ett nytt hållplatsläge för bussar föreslås i anslutning till torget.

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget 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.

Enligt översiktsplanen ska inriktningen vid nybyggnation vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Området omfattas av fyra gällande detaljplaner:

- I *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Tynnered och Önnered 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).

Samrådsversionen av Program Tynnered BN0836/20 går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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.

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)*. Den övergripande strukturen på norra sidan av Skattegårdsvägen behöver ses över tillsammans med Stena Fastigheter Smyckeparken AB som har lämnat in för ny bebyggelse vid Smycketorget. I detta sammanhang bör slutna kvarter prövas i största möjligast mån. Det är viktigt att tillkommande bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet.

Översiktsplanen anger att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Söder om Skattegårdsvägen föreslås tre kvarter varav det mellersta inte är helt slutet, detta för att kunna bevara befintlig topografi och gröna kvaliteter till en förskolegård.

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 naturmarken 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 grönytefaktor.

Platsanalys och struktur

- 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. Slutna kvarter bör prövas i största möjligast mån. Det är viktigt att tillkommande bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet.
- 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 Björkhöjdsgratan (SBF-2023-00378)* och *bostäder vid Björkhöjdsgratan (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 miljökvalitetsnormerna. 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.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Parallellt med aktuellt stadsbyggnadsförslag har ansökan om planbesked från Stena Fastigheter Smyckeparken AB inkommit; 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 ärendena. 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 inrymma 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 ansökningar om planbesked i anslutning till varandra är det 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan