
Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Topasgatan
(Järnbrott 164:20) inom stadsdelen Järnbrott, dnr
SBF-2023-01834**

2023-11-24

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
ÖP 2022.....	5
Gällande detaljplan.....	7
Kommunfullmäktiges budget 2023	7
Bedömning.....	7
Översiktlig planering.....	7
Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)	8
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering.....	9
Teknisk försörjning och mark.....	10
Miljö- och hälsoaspekter.....	10
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	10
Slutsats.....	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanarbete	11
Inkomna yttranden.....	12
Göteborg Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	14
Kulturförvaltningen	15
Stadsledningskontoret.....	16
Park- och naturförvaltningen	17
Trafikkontoret	17
Socialförvaltningen Sydväst	19
Fastighetskontoret.....	20

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-01834

Handläggare SBF: Anders Dahlgren

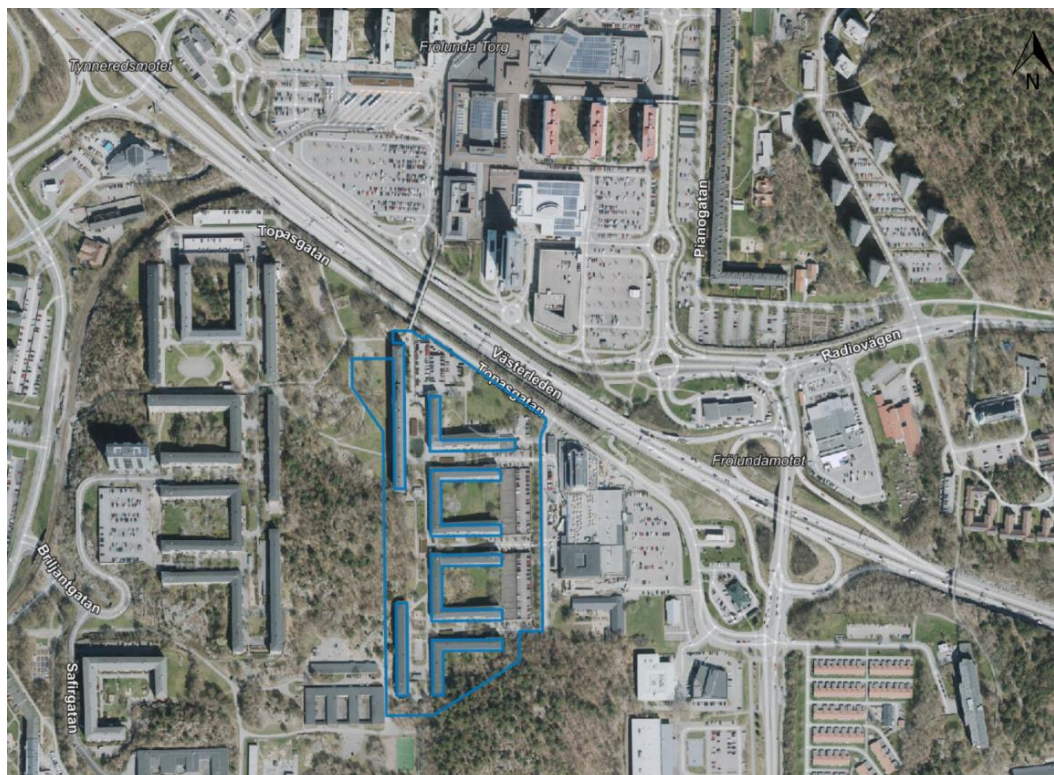
Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Järnbrott 164:20

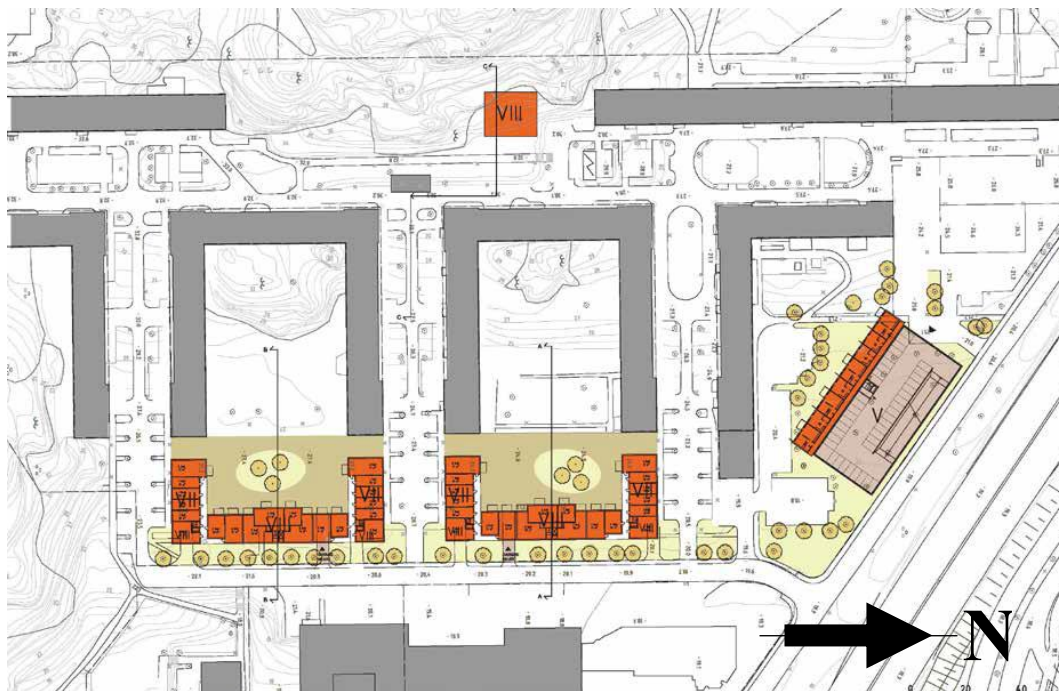
Sökande: Framtiden Byggutveckling AB. Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Området ligger i stadsdelen Tynnered. Marken används idag för bostadsändamål.

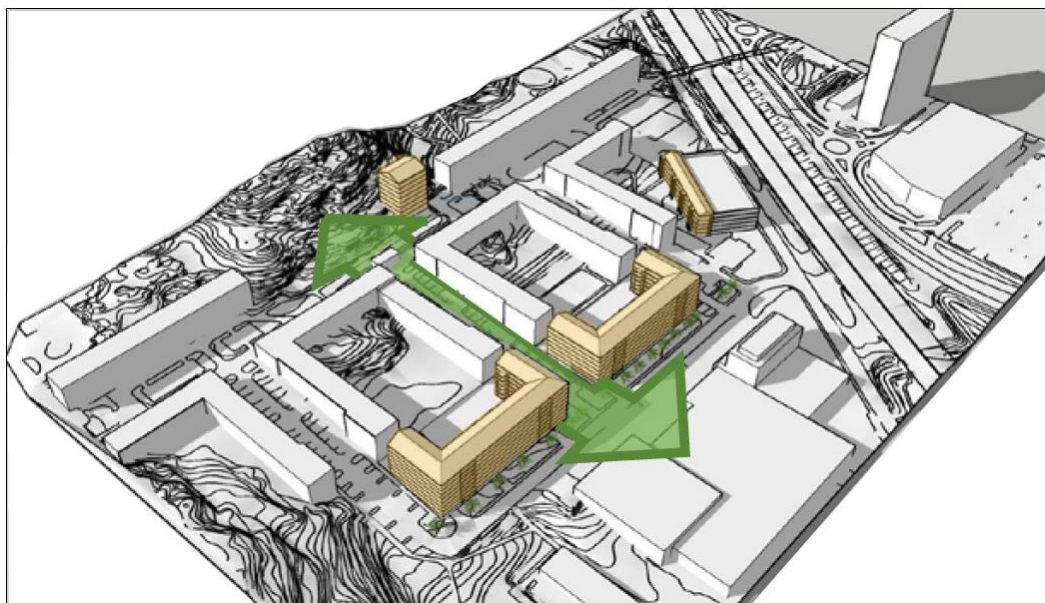
Förslaget innebär ett tillskott om cirka 270 bostäder på Bostadsbolagets egen mark vid Topasgatan bland annat genom att riva två uttjänta parkeringsgarage och ersätta dessa med bostäder. Ett nytt p-hus längs leden tar hand om såväl ersättningsplatser för de rivna garagen som parkering för nyproduktionen.



Figur 1. Aktuell fastighet (blå markering) är belägen i Tynnered, strax söder om Västerleden och Frölunda torg.



Figur 2. Situationsplan med föreslagen tillkommande bebyggelse i färg. Befintliga byggnader i grått.



Figur 3. 3D-modell som visar föreslagen tillkommande bebyggelse i färg. Befintliga byggnader i vitt.

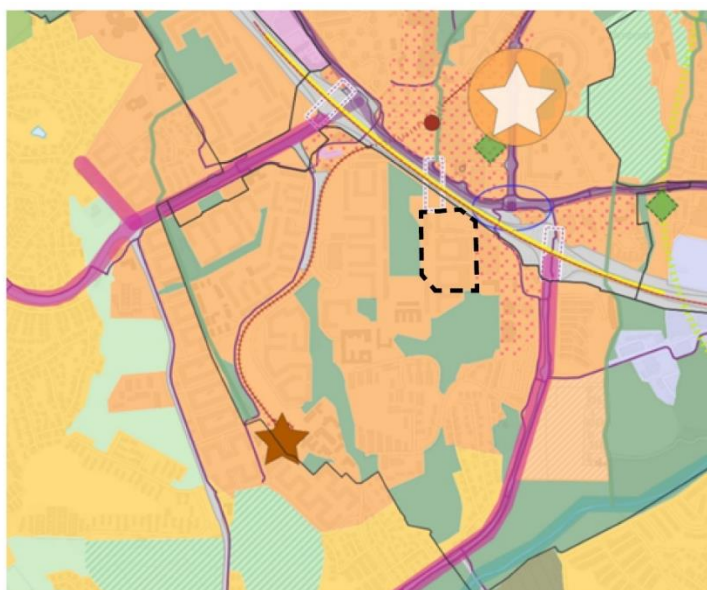
Styrande dokument och tidigare beslut

ÖP 2022

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området ingår i "Mellanstadens centrala områden" och i delområde 14. Tynnered i de fördjupade beskrivningarna för Frölunda Högsbo. Området ligger strax söder om Frölunda torg, som är utpekad som en strategisk tyngdpunkt. Delområde 14. Tynnered är utpekad som ett kompletteringsområde: "I kompletteringsområden kan befintlig bebyggelse kompletteras med ny, samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Någon större förändring vad gäller typ av markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske i kompletteringsområden. Kompletteringar av bebyggelsen ska ske på platser där tillgången till kollektivtrafik är god. Det är också viktigt att gång- och cykelkopplingar förbättras i områdena och till omkringliggande delar av staden."

För delområde 14. Tynnered gäller särskilt:

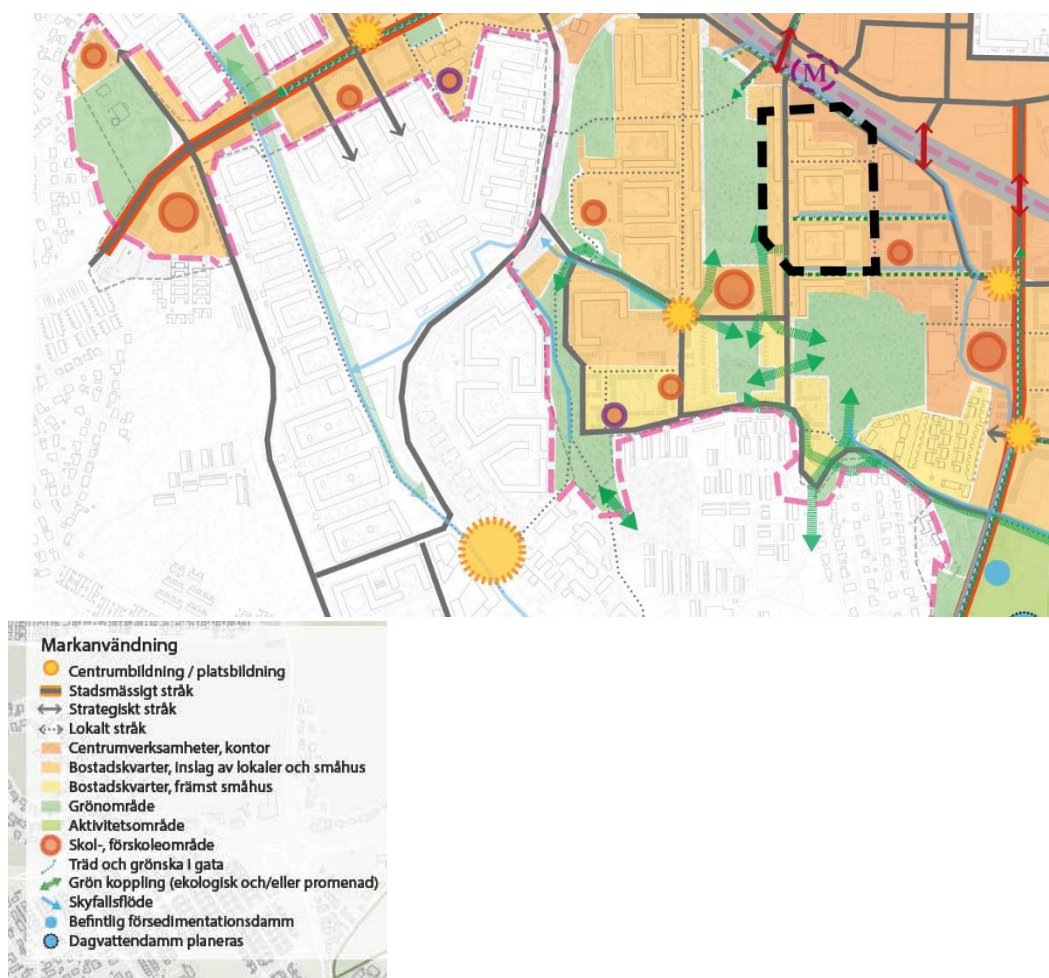
- Prova kompletterande bebyggelse i första hand i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor i området.
- Säkerställ tillräcklig mängd offentlig friyta, inklusive parker, vid omvandling av området.
- Utveckla attraktiva gång- och cykelstråk inom och genom området som bidrar till ökad trygghet och tillgänglighet.
- Genomför trygghets- och tillgänglighetsskapande åtgärder i och i anslutning till befintliga över- och underfarter kring Västerleden.
- Vidare anger översiktsplanen att "Den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur."



Figur 4. Utdrag ur översiktsplanen för Göteborg (markanvändningskarta). Grön färg: Befintlig bostadsnära park och natur. Orange färg: Blandad stadsbebyggelse. Planbeskedets område markerat med svart streckad linje Program för Tynnered

Det område som planbeskedet ligger inom ingår i det pågående arbetet med Program för Tynnered. Programmet var ute på samråd under hösten 2022 och förväntas godkännas i SBN i Q1 2024.

I området kring den östra delen av Topasgatan, vid Frölundamotet, har programmet identifierat möjligheter till en större förtätning av bebyggelse innehållande kontor, handel, bostäder och andra verksamheter. Den befintliga gång- och cykeltunneln under Västerleden som mynnar i detta område har en viktig funktion för Tynnered och omgivande områden. Programmet har identifierat ett behov av att även förbättra kopplingarna över och under leden i den östra delen av delområdet. Detta genom att bredda den befintliga gång- och cykeltunneln och att förbättra sikten vid dess mynningar. Trygghetsskapande åtgärder såsom att bredda tunneln och förbättra dess entréer samt tillföra bebyggelse som ger ögon på stråken behövs för att minska Västerledens barriäreffekt. För att stärka den öst-västliga rörelsen i denna del av programområdet föreslås även nya gång- och cykelvägar som på ett gent och visuellt tydligt sätt kopplar samman Näsetvägen med Ängåshöjden. Öster om aktuell fastighet ligger en förskola som programmet pekat ut som möjlig att utvidga genom att tillföra ytterligare avdelningar.



Utdrag ur markanvändningskartan för Program för Tynnered. Bearbetad efter samråd. Planbeskedets ungefärliga område markerat med svart streckad linje.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan akt II-3105 anger bostäder och därmed tillhörande parkering. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5739.

Kommunfullmäktiges budget 2023

I kommunfullmäktiges budget för 2023 anges bland annat att:

- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att planera för 25 000 bostäder till 2026.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att tydligt utgå från Göteborgs Utvidgade Innerstad och AB Framtidens arbete med värdeskapande stadsutveckling i stadsplaneringen. I uppdraget ingår att tydligt premiera kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i bottenplan i planeringen under mandatperioden.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden och AB Framtiden säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, stadsfastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden säkerställa att plats och ytor bereds för kommunal service i all framtida planering, inklusive som delar av funktionsblandade fastigheter.

Bedömning

Översiktlig planering

Ansökan om planbesked i är linje med översiktsplanen som anger delområde 14. Tynnered som kompletteringsområde. Vidare anger markanvändningskartan ”Blandad stadsbebyggelse” för aktuell fastighet.

Att utveckla marken inom fastigheten är i linje med pågående Program för Tynnered. Det bebyggelseförslag som bifogades i ansökan om planbesked bedöms i stora drag vara i linje med programmet, med undantag för punkthuset som bedöms vara olämpligt med hänsyn till angöring och stadsbild.

Placering och utformning av p-hus behöver ses över och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering, som drar nytta av närheten till kollektivtrafik och målpunkter vid Frölunda torg, ska eftersträvas.

Det är viktigt att planeringen av detta område synkas med åtgärder för att stärka stråken norr ut mot Frölunda och förbättringar av barriärbrytande kopplingar över Västerleden. Även tillkommande stråk mellan Näsetvägen/Topasgatan och Ängåshöjden ska eftersträvas. Vidare beskriver Program för Tynnered en utvecklingspotential på den aktuella fastigheten samt på omgivande fastigheter i

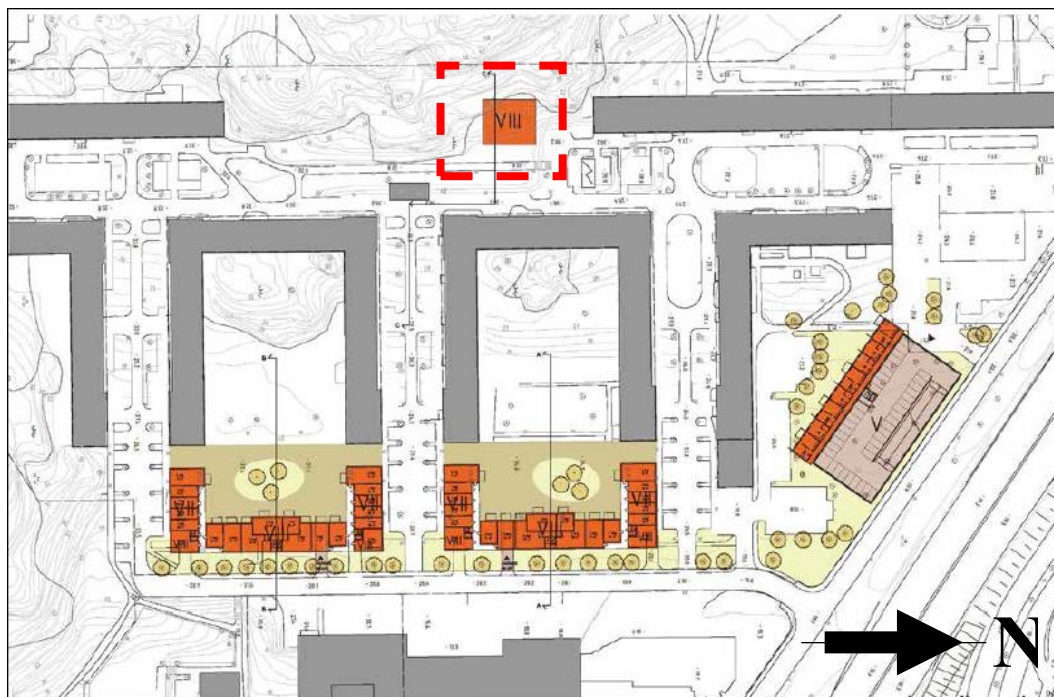
anslutning till Topasgatans östra del. Detta genom en förtätning av bebyggelse innehållande kontor, handel, bostäder och andra verksamheter. Programmet pekar även ut möjligheten att genom ny- eller tillbyggnad utöka förskolan vid Topasgatan 1 (öster om aktuell fastighet). Detta bör tas i beaktande vid avgränsning av kommande detaljplan.

Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)

Tynnered (mellanområdet Centrala Tynnered) präglas av en bebyggelsestruktur med avgränsade enklaver av sammanhållna bostadsgrupper som utgår från en tydlig SCAFT-planering med bilfria boendemiljöer och kringliggande större väginfrastruktur. I norr utgör Västerleden en tydlig barriär som ramar in och separerar Tynnered från stadsdelen Frölunda och målpunkterna kring Frölunda Torg. Trafiken från Västerleden matas via Stora Fiskebäcksvägen i nordväst, Skattegårdsvägen och Näsetvägen i nordväst via tre större trafikmot. Skattegårdsvägen och Näsetvägen kopplas samman via Grevegårdsvägen. Denna storskaliga infrastruktur skapar således en yttre avgränsning som tydligt ramar in primärområdena Grevegården, Kannebäck och västra Ängås, där aktuell fastighet ingår. Centralt i denna geografi ligger och väster om aktuell fastighet ligger ett höjdparti, Ängåshöjden. På Ängåshöjden och i sluttningen ner mot Näsetvägen och Topasgatan finns bostadsbebyggelse, skolbyggnader och naturmark.

Bebyggelsen runt Topasgatan präglas av bostadsbebyggelse i lamellhusform (inom aktuell fastighet), parkeringsanläggningar, handels- och kontorsbyggnader, en förskola samt en kyrka. Bostadsbyggnaderna har en generell höjd om cirka fyra till sex våningar, vilket är typiskt för stadsdelen i stort, medan övrig bebyggelse är lägre. Föreslagen komplettering av bostadsbyggnadernas sammankopplade lameller bedöms lämplig ur stadsmiljösynpunkt, medan föreslaget punkthus är en typologi som skiljer sig från befintlig stadsstruktur och stadsbild. Föreslagen parkeringsanläggning, som även föreslås innehålla andra funktioner, nära Västerleden är lämplig avseende angöring och den störningsutsatta miljön närmast trafikleden.

Förslag i planbeskedsansökan om att uppföra bostadsbyggnad på ytan för befintliga p-anläggningar, där slutna bostadsgårdar åstadkoms, bedöms vara lämpligt med hänsyn till stadsbild och störningar. Dagsljusförhållanden i befintliga och tillkommande bostäder behöver studeras i fortsatt arbete. Det föreslagna punkthuset bedöms inte vara lämpligt med hänsyn till stadsbild, då omgivande bebyggelse präglas av kopplade eller fristående lamellhus i cirka fyra våningar. Att förlägga parkeringsanläggningar närmast Västerleden och parallellgatan Topasgatan bedöms vara lämpligt med hänsyn till störningar och angöring. Det finns dock risk att detta slags bebyggelse ger upphov till otrygga miljöer, särskilt under dygnets mörka timmar, vilket gör att det blir viktigt att i fortsatt arbete studera parkeringsanläggningars placering, volym och innehåll.



Figur 5. Bebyggelseförslag från ansökan om planbesked. Föreslaget punkthus som ej bedöms vara lämpligt är markerat med röd streckad linje.

Den sociala komplexitetsnivån för ett kommande planarbete bedöms vara nivå 3, på grund av de viktiga stråk som går genom området idag och den potential som finns att utveckla detta område på ett sätt som rumsligt och socialt integrerar omgivande bostadsområden samt leder fram till kopplingarna över Västerleden mot Frölunda.

Kommunal service

En exploatering med 270 bostäder ett behov av ca 3 avdelningar förskola (ca 54 förskoleplatser) och ca 80 grundskoleplatser. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett småhusområde kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Inom pågående Program för Tynnered har lägen för skolor och förskolor pekats ut, som bedöms svara mot framtida behov efter programmets föreslagna utbyggnad av bostäder. Sydväst respektive sydöst om aktuell fastighet pekats två lägen för skolor ut: Ängåshöjden och väster om Näsetvägen. Öster om aktuell fastighet finns i dagsläget en förskola: Topasgatan 1. Program för Tynnered har föreslagit en utökning av denna genom till- eller nybyggnad. För att åstadkomma ett gent stråk mellan Näsetvägen/Topasgatan och Ängåshöjden bör kommande detaljplanarbete studera möjligheten att justera förskolans läge för att åstadkomma detta.

Trafik och parkering

Fastigheten angörs via Topasgatan. I östra delen av Topasgatan finns gång- och cykelväg utbyggd, i övrigt sker cykling i blandtrafik på Topasgatan. Därtill finns det inom fastigheten Järnbrott 164:20 viktiga stråk för gång- och cykeltrafik som kopplar samman Ängåshöjden med Näsetvägen, Topasgatan och Frölunda torg. Möjligheterna att förbättra

dessas samt att eventuellt omvandla dessa till allmän plats ska studeras i kommande detaljplanearbete.

Det är lämpligt att parkeringsanläggning förläggs närmast Västerleden med hänsyn till angöring samt att detta område är mest utsatt för störningar från leden. Placering och innehåll i parkeringsanläggning ska studeras i kommande detaljplanearbete.

Områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska i möjligaste mån eftersträvas.

Närmaste busshållplats är Toftaåsgatan, cirka 400 meter från fastigheten. Därtill är avståndet till den kapacitetsstarka kollektivtrafiken vid Frölunda torg cirka 600 meters gångväg från fastigheten.

Det pågår i dagsläget planerande arbete för förstärkt kollektivtrafik i stadsdelen, bland annat genom så kallad metrobuss, som är en buss som huvudsakligen kör på befintliga trafikleder in till och runt centrum och på så vis kompletterar övriga kollektivtrafikslag. Detta kan även innebära en justering av Västerledens läge. En metrobusshållplats vid Västerleden i höjd med aktuell fastighet kan bli aktuell. Ett kommande detaljplanearbete behöver säkerställa att en sådan åtgärd inte omöjliggörs.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i området, men en exploatering av området kräver flytt och nyanläggning av ledningar och tekniska anläggningar, bland annat en transformatorstation.

Utifrån i dagsläget kända geotekniska förhållanden finns inget att erinra gällande byggnation inom området.

Fastigheten är till stora delar bebyggd. Såväl planterade träd som naturmark finns inom fastigheten.

Miljö- och hälsoaspekter

Delar av fastigheten ligger inom 150 meter från Västerleden, vilket aktualiserar behov av riskutredning i detaljplaneskedet. Närheten till Västerleden medför även att fastigheten är utsatt för störningar avseende trafikbuller och luftföroreningar. Även detta behöver utredas i kommande planarbete.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material/särskild utredning och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

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

Inkommen ansökan ligger inom pågående Program för Tynnered. Ett kommande planarbete ska ta sin utgångspunkt i programmet avseende strategiska, strukturella och genomförandemässiga frågor. Avgränsning av detaljplan behöver ske på ett ändamålsenligt sätt för att skapa förutsättningar för att stärka stråk inom stadsdelen och barriärbrytande kopplingar över Västerleden. Vidare beskriver

Program för Tynnered beskriver en utvecklingspotential på den aktuella fastigheten samt på omgivande fastigheter i anslutning till Topasgatans östra del. Detta bör tas i beaktande vid avgränsning av kommande detaljplan. Program för Tynnered har även pekat ut möjligheten att genom ny- eller tillbyggnad utöka förskolan vid Topasgatan 1 (öster om aktuell fastighet). Framtida detaljplanearbete behöver säkerställa att åtgärder vid Västerleden, bland annat ny kollektivtrafik, inte omöjliggörs.

Planarbetet bedöms vara lämpligt att startas under 2024.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Ansökan om planbesked i är linje med översiktsplanen. Det bebyggelseförslag som bifogades i ansökan om planbesked bedöms i stora drag vara i linje med programmet, med undantag för punkthuset som bedöms vara olämpligt med hänsyn till angöring och stadsbild. Detta innebär att det förväntade bostadsinnehållet är något lägre än de 270 bostäder som anges i planbeskedsansökan.

Placering och utformning av p-hus behöver ses över och möjligheterna att samordna mobilitetsåtgärder inom fastigheten och dess närområde behöver ses över i kommande planarbete.

Inkommen ansökan ligger inom pågående Program för Tynnered. Ett kommande planarbete ska ta sin utgångspunkt i programmet avseende strategiska, strukturella och genomförandemässiga frågor. Avgränsning av detaljplan behöver ske på ett ändamålsenligt sätt för att skapa förutsättningar för att stärka stråk inom stadsdelen och barriärbrytande kopplingar över Västerleden. Vidare beskriver Program för Tynnered beskriver en utvecklingspotential på den aktuella fastigheten samt på omgivande fastigheter i anslutning till Topasgatans östra del. Detta bör tas i beaktande vid avgränsning av kommande detaljplan. Program för Tynnered har även pekat ut möjligheten att genom ny- eller tillbyggnad utöka förskolan vid Topasgatan 1 (öster om aktuell fastighet). Framtida detaljplanearbete behöver säkerställa att åtgärder vid Västerleden, bland annat ny kollektivtrafik, inte omöjliggörs.

Planarbetet bedöms vara lämpligt att startas under 2024.

Detaljplanarbete

Ett kommande planarbete behöver beakta de aspekter som nämns under föregående rubrik. Därtill behöver planarbetet ta sin utgångspunkt i Program för Tynnered, som förväntas färdigställas under år 2023.

Kommande planarbete bedöms ha social komplexitetsnivå 3.

Därtill behöver en rad frågor utredas såsom:

- Stads- och landskapsbild samt stråk igenom området
- Buller

- Markmiljö och geoteknik
- Trafik och mobilitet
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys
- Dagvatten och skyfall
- Behov av kommunal service
- Dagsljus

Inkomna yttranden

Ärendet inkom 2022 men har avvaktat, för att en bedömning skulle kunna göras när program för Tynnered varit på samråd. Efter samrådet har vissa förtydliganden gjorts, som varit till stöd i denna rapport. Synpunkter från berörda förvaltningar inhämtades dock under 2022, varför vissa frågor som lyfts i yttrandena har kunnat besvaras sedan dess.

Planbeskedet sändes till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret, SBK Geotekniker, Stadsområde Sydväst, Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen, Strategiska avdelningen (SBK), Förvaltningen för funktionsstöd, och Miljöförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

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

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, 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

Det är viktigt att korrekt anvisning (ledningsanvisning) av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

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

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Den tänkta exploateringen kommer i konflikt med några av GENAB:s anläggningar bl a med en transformatorstation som finns på Topasgatan 27. Utöver det kommer exploateringen i konflikt med ledningar som går till och från transformatorstationen. En flytt av transformatorstationen med tillhörande kablar blir troligen nödvändig.

Observera att era projekterade ledningar kommer att ligga intill och korsa (alt. och i konflikt med) våra befintliga ledningar enligt er ledningsplan.

Kablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägaren.

Kablar får inte fri-schaktas så att det uppstår drag i kablarna.

Placering och utförande av er ska ske på ett sådant sätt att schakt för reparation och utbyte av våra ledningar inte hindras eller försvåras eller att era ledningar riskerar skador eller brott vid våra arbeten. Våra ”Bestämmelser vid markarbeten” som finns att tillgå på vår hemsida ska följas.

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning eller andra markarbeten sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:

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

Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till 10 kV och 130 kV kablar ska anmälan göras till Felanmälan tfn 031-62 62 62.

Återfyllning av schakt ska utföras enligt respektive väghållares bestämmelser. I övrigt gäller EBR publikation KJ 41. Kontroll av återställning för högspänningskablar utförs av representant från ledningsägaren.

0,4 - 20 kV: Friläggning av dessa kablar får ske först efter kontakt enligt nedan. Gäller för elkablar från 0,4 – 20 kV samt signalkablar. Kablarna måste efter friläggning skyddas på ett betryggande sätt, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld.

För arbete nära kablar 0,4 kV och styrkablar kontakta alltid Kundservice 031-62 62 62 och välj 1 "Teknisk Support/Felanmälan". Detta ska göras minst en arbetsvecka innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas.

Innan friläggning av 0,4 kV kablar och styrkablar sker skall också kontakt tas med Kundservice med 5 dagars framförhållning.

För arbete nära eller friläggning av 10 kV kablar kontakta Kundservice enligt ovan minst tre arbetsveckor före arbetet påbörjas.

130kV kablar: Friläggning av dessa kablar får ske först efter att kablarna tagits ur drift. Detta utförs genom ledningsägarens försorg. Kablarna måste efter friläggning skyddas exempelvis genom inbyggnad i trumma, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld.

Sprängningsarbete intill befintlig elkabel: Om sprängningsarbete skall utföras skall sprängningssakkunnig anlitas och dennes anvisningar angående sprängningens utförande och skydd noggrant följas. Under sprängningen behöver kablarna normalt friläggas från det berg där sprängning skall förekomma och inbyggas i stålspont. Stålsponten får inte vila på berg som berörs av sprängningen.

Anmälan el, optostyrkablar, signalkablar och styrkablar Oavsett tid på dygnet lämnas anmälan om arbeten som berör ovanstående kablar till Felanmälan tfn 031-62 62 62.

Alternativt sker denna kontakt med den kontaktperson ni tilldelats i projektet.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi och Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme finns i området. Det behöver dock utredas om kapacitet i befintligt ledningsnät är tillräcklig, eller om förstärkning behövs, för att en eventuell anslutning av framtida bebyggelse ska vara möjlig. Detta får göras i ett senare skede.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB.

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kretslopp och Vatten

Stadsbyggnadskontoret har i mejl ank. 2022-03-09 begärt yttrande från Kretslopp och vatten, gällande Topasgatan på fastighet Järnbrott 164:20

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

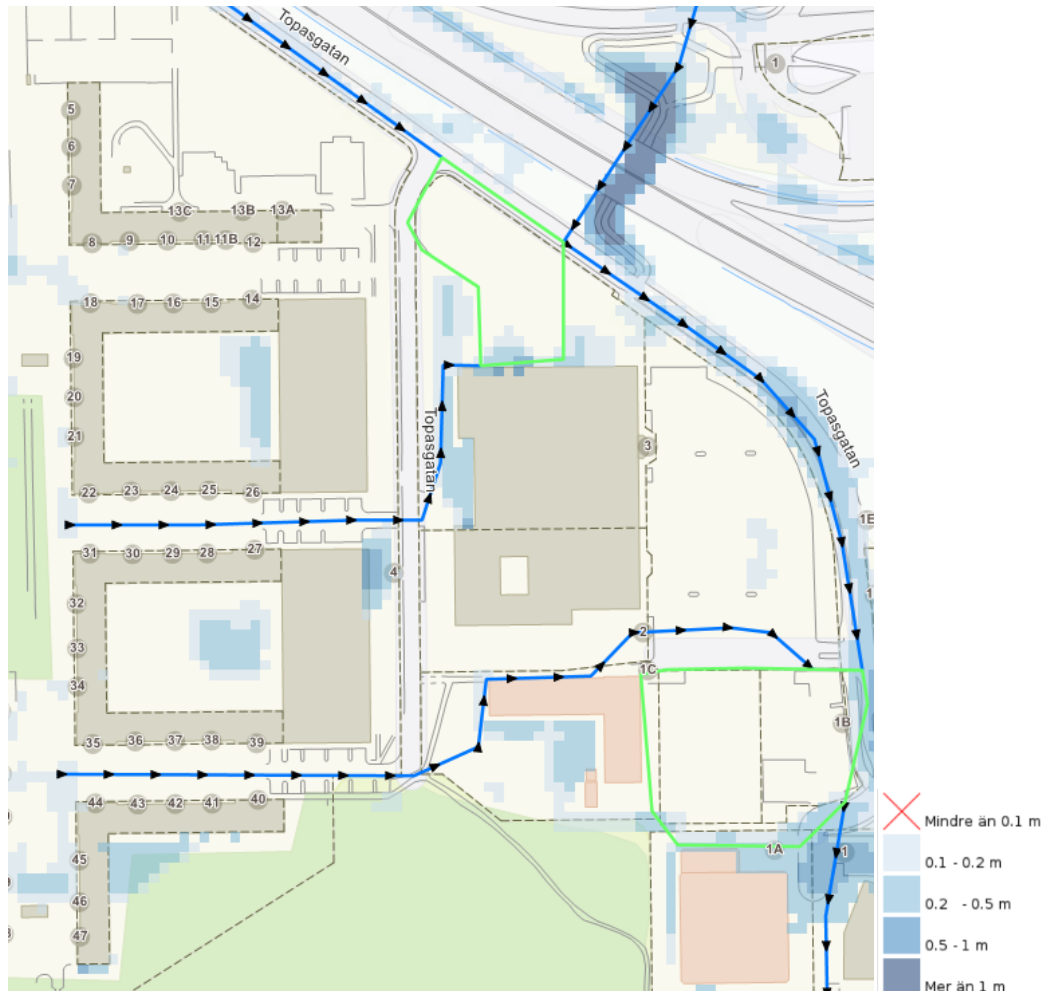
Planområdet är väl försörjt av allmänna VA-ledningar i Topasgatan med dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn blir vatten stående intill befintliga byggnader upp till ett djup på 0,5-1 meter, se figur 1. I närhet till planområdet finns även ur Strukturplanen utpekade skyfallsleder och skyfallsytor. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram vid ett eventuellt planarbete. Recipient för dagvatten är Stora ån som är klassad som mycket känslig, vilket innebär större reningskrav för dagvatten. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra.



Figur 6. Maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Ur Strukturplanen utpekad skyfallsled markeras blått streck med svarta pilar, skyfallsstyr i grönt.

Avfall

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges.

Inom området så finns dock en befintlig återvinningsstation som blir påverkad. Det är i dagsläget svårt att göra en bedömning om den kommer behöva en ersättningsplats i området eller ej. Det är något som kommer behöva avgöras senare och eventuellt hanteras i ett kommande planarbete.

Kulturförvaltningen

Ärendet

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendets handläggning har även arkeolog Niklas Borg deltagit.

Beskrivning av ärendet

Framtiden Byggutveckling/Bostadsbolaget ansöker om planbesked för ca 270 bostäder på ytor som idag i huvudsak består av parkeringsgarage. Parkering ska ersättas med ett nytt parkeringshus längs leden. Ett punkthus planeras på en yta som delvis innehåller en outnyttjad byggrätt.

Historisk bakgrund, aktuellt skydd

Bostadsområdet Topasgatan/Briljantgatan byggdes 1965–67 och ritades av Rune Falk och Gunnar Werner (White arkitekter). De är rekordårens vanligaste byggnadstyp, trevånings tegelhus, och är i bra utförandekvalitet. Fasaderna är i rött tegel och bebyggelsen består av lamellhus i tre våningar.

Inspirationen till området kom, enligt arkitekterna själva, från ett funktionalistiskt bostadshus på Eklandagatan 29–31. Genom att koncentrera sprängningarna till själva byggplatsen har stenhällarna på gårdarna kunnat lämnas orörda medan entrésidorna fått karaktär av gata.

Området byggdes av Göteborgs stads Bostads AB med drygt 1000 bostäder. Stadsplanens koncentrerade utformning för att undvika de besvärliga terrängförhållandena har skapat ett uniks område med nivellerade gårdar trots rationell byggnadsteknik.

Området finns beskrivet i ”Guide till Göteborgs arkitektur” (Caldenby 2006). Det omfattas dock inte av bevarandeprogram. Inga kända fornlämningar finns på platsen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot att detaljplanearbete startar med föreslaget innehåll.

En fortsatt planering med avstamp i områdets befintliga kvaliteter är en bra start för att nå en god helhetsverkan, med tanke på volymer, material, terränganpassning och liknande.

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadskontoret har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret angående planansökan för bostäder vid Topasgatan (Järnbrott 164:20). Ansökan omfattar totalt 270 bostäder.

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 270 bostäder ett behov av ca 3 avdelningar förskola (ca 54 förskoleplatser) och ca 80 grundskoleplatser. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett småhusområde kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Det pågår ett programarbete för område Tynnered inom vilket denna planansökan är belägen. I programarbetet finns denna tillkommande bostadsvolym upptagen. Detta leder

till att stadsledningskontoret anser att det tillkommande behovet av kommunal service i form av skola och förskola är omhändertaget inom programmet.

BmSS

Sett till det underskott av platser inom BmSS som kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan bedömer stadsledningskontoret att BmSS bör prövas inom kommande planarbete

Park- och naturförvaltningen

Bedömning: Park- och naturförvaltningen bedömer att förslaget om 270 lägenheter kan vara möjligt så länge det finjusteras för att stämma med det pågående planprogrammet. Planområdet bör även vara större för att rymma ambitionerna i det pågående planprogrammet.

Förslaget påverkar indirekt Park- och naturförvaltningens ytor.

Övrigt:

- Tillskottet om 270 bostäder ställer högre krav på Topasparken och dess lekplats. En del i en framtida detaljplan bör bli att utveckla Topasparken och dess funktioner.
- Naturvärdesinventeringen för programmet pekar ut en biotopskyddad allé i anslutning till föreslagen bebyggelse. Påverkan på bla. denna behöver utredas.
- Punkthuset nära berget/Topasparken måste kunna anläggas utan att påverka Park- och naturförvaltningens mark. (Det kan vara möjligt utifrån skissen, men behöver säkras).
- Det är mycket positivt att p-hus 'inklätt med' bostäder föreslås. Det bör studeras om ytterligare sidor av p-huset kan kläs in i bostäder eller kontor. Att inte ha gaturum med p-hus-fasader vore mycket värdefullt.

Trafikkontoret

Trafikkontoret skulle vilja framföra följande:

- Utvecklingen av Topasgatan innebär en utveckling av bostäder i nära anslutning till Frölunda torg. Ur ett övergripande utbyggnadsperspektiv är trafikkontoret positivt till att staden utvecklas i närheten av utpekade centrum- och resandenoder. Trafikkontoret ser dock att det finns utmaningar inom föreslagen exploatering som bör beaktas för att nå stadens målsättningar.
- I fördjupningen av översiktsplanen för Högsbo-Frölunda är bedömningen att fördjupningens hela område (där Ängåsplatån innefattas) kan inrymma totalt cirka 100 000 boende år 2050. Befolkningstillväxten i de olika delarna av fördjupningens område behöver dock vägas av mot varandra, för att det totala invånarantalet år 2050 inte ska överskrida 100 000 invånare. I ÅVS Dag Hammarskjölds boulevard konstateras dock att det finns en begränsning i spårvägens möjlighet att kollektivtrafikförsörja fördjupningens geografiska område. Om man tar hänsyn tas till den begränsningen kan cirka 85 000 invånare totalt rymmas inom området år 2050, det vill säga 15 000 färre invånare än fördjupningen bedömer är möjligt.

Trafikkontoret ser att spårvägsbegränsningen får betydelse för den utbyggnadsordning och val av vilka delar av stadsutvecklingen som Göteborgs stad bejakar i sydväst. Antingen kan staden välja att bejaka utvecklingen i Målbild Koll2035 och arbeta för att anlägga en stadsbana i Dag Hammarskjöldsledens sträckning. Valet att göra det får till följd att en del av all pågående - samt all tillkommande - planering väster om leden (i Frölunda, Högsbo, Kaverös och Tynnered) måste bromsas permanent eller tills en eventuell järnväg angör Frölunda. Annars kommer kollektivtrafikkapaciteten inte att räcka till för de nya bostäderna i dessa områden. Huruvida en järnväg är tekniskt och ekonomiskt genomförbar i den här delen av staden är dock inte klarlagt i dagsläget. Det andra alternativet är att bejaka hela den pågående planeringen väster om Dag Hammarskjöldsleden och låta den färdigställas. Det innebär att staden inte kan fullfölja utvecklingen inom Målbild Koll2035, med stadsbana hela vägen till Radiomotet/Järnbrott i boulevardens sträckning. Trafikkontoret menar att staden skulle behöva fatta ett aktivt beslut om vilken av de två ovan nämnda vägarna man vill gå, eftersom pågående planering fortgår så länge inget annat meddelas. Trafikkontoret kan inte se att ett sådant ställningstagande finns på plats i dagsläget.

- I samband med den trafikanalys som har gjorts för detaljplanen för Frölunda torg har det konstaterats att Frölundamotet är hårt belastat och kommer att behöva kapacitetshöjande åtgärder. Topasgatans exploatering skulle förstärka behovet av sådana åtgärder. Trafikverket har uttryckt oro för kommande exploatering i Frölunda-/Tynneredsområdet och kommer att bevaka påverkan på Västerleden samt Tynnereds- och Frölundamotet, vilka kommer att påverkas av Topasgatans exploatering. Mot bakgrund av ovanstående genomför trafikkontoret just nu en gemensam trafikanalys för planprogrammen för Frölunda och Tynnered. Ett eventuellt positivt planbesked bör avvakta till trafikanalysen för programmen är klar, för att bättre kunna förstå konsekvenserna på både lokalvägnätet och det övergripande vägnätet.
- Tynneredsprogrammet har inte varit på samråd ännu och det finns i nuläget ingen fastslagen inriktning för vilka nyttor som Topasgatans exploatering ska bidra med för att nå programmets mål och i förlängningen stadens effektmål. Trafikkontoret ser att detta behöver klargöras innan en eventuell detaljplan för Topasgatan kan påbörjas. Om positivt planbesked ges behöver den kommande detaljplanen förhålla sig till Tynneredsprogrammets intentioner.
- Ett eventuellt genomförande av Topasgatans exploatering behöver också stödja planprogrammets syften, såsom de beskrivs i direktiv för planprogram för Tynnered (2020-02-11). I nuläget ser dock trafikkontoret att det återstår frågor för planprogrammet att klargöra, bland annat vad gäller att: "förbättra tillgänglighet för fotgängare och cyklister, förbättra möjligheterna att resa kollektivtrafik" samt att "ge förslag på etapper och utbyggnadsordning som säkerställer genomförandet och ekonomi för planerad utveckling". För dessa formuleringar bör den föreslagna exploateringen för Topasgatan inkludera en beskrivning av nödvändig infrastruktur till området, samt en plan som säkerställer finansiering av denna infrastruktur. Trafikkontoret ser att det är viktigt att staden säkerställer möjligheten att ta ut exploateringsbidrag för de eventuella infrastrukturåtgärder som kommer att föreslås i Tynneredsprogrammet och där exploateringsbidrag kan vara aktuellt. Detta för att trafiknämndens

investeringsbudget inte ska belastas av kostnader som hade kunnat finansieras av exploateringen. Trafikkontoret ser därför att Tynneredsprogrammet bör få ha varit på samråd innan en eventuell detaljplan för Topasgatan startas. Vad som kommer att anses vara nödvändig infrastruktur är dock i nuläget inte färdigutrett inom planprogrammet. Men några åtgärder som programmet eventuellt kommer att belysa är:

- Utvecklingen av ett gång- och cykelstråk mellan Näsetvägen och Marconigatan, inklusive dess passage under Västerleden
- En utveckling av Frölundamotet, vid påvisat behov
- En utveckling av Topasbron
- Det föreslagna punkthuset följer inte den nuvarande inriktningen i Tynneredsprogrammet. Trafikkontoret ser också att det sannolikt blir svårt att ordna angöring och en fungerande lösning för byggtrafiken till punkthuset.

Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningens synpunkter

Det är positivt att Bostadsbolaget skickar in en ansökan för att möta stadens målbild för utbyggnadsplanering i sydvästra Mellanstaden. Socialförvaltningen anser att ansökan inte uppfyller de förväntningar som kan efterfrågas gällande sociala aspekter i en planansökan från Göteborgs Stads bostadsbolag i ett av stadens prioriterade områden. Ansökan är positiv utifrån att den delvis skapar slutna kvarter samt entréer och ögon på gatan. Förslaget med parkeringshus mot leden och ett punkthus vid Topasparken anser förvaltningen behöver ändras och är inte i linje med pågående programarbete och god arkitektur för att bidra till sociala aspekter. I övrigt saknas också förslag utifrån flera väsentliga sociala aspekter, som att möta stadens specifika bostadsbehov, kommunal service och att i ett större helhetsperspektiv bidra till en sammanhållen stad, uppväxtvillkor och samspel för att stärka utvecklingen i området. Här behövs förslag för att skapa ett mer varierat utbud av bostäder, kontor och verksamheter. Det ges ingen beskrivning kring hur antalet bostäder förhåller sig till behov av skolplatser, grönytor som park och föreningsliv, med mera. Inom fastigheten går ett av områdets viktigaste gång- och cykelstråk som kopplar till Frölunda torg och förslaget saknar helt beskrivning kring hur den kopplingen kan stärkas. Vid ett positivt planbesked behöver detaljplanen utökas till att inkludera hela Topasgatan och angränsande kommunal mark. Detaljplanen kan heller inte ges startbesked förrän program för Tynnered är antaget.

Social komplexitetsnivå och utredningsbehov

Förvaltningen bedömer att en social komplexitetsnivå 3 behövs på grund av att området är en central plats för hela programarbetes utveckling. Ett detaljplanarbete behöver utgå ifrån ett antaget Program för Tynnered, och inte planansökans beskrivning av antal bostäder. I övrigt behövs sociala utredningar kring hur gatustrukturen (både på allmän och kvartermark) kan stärka den upplevda tryggheten, om och hur området kan knytas bättre till Topasparken, hur Västerleden påverkar området och vilka behov som boende ser behövs för att höja boendekvaliteterna. Detta görs genom dialoger med föreningar och boende i inledande skede av detaljplanen. I övrigt behövs eventuellt kompletterande utredningar genomföras för att fördjupa studierna från programmets gällande lokaler, grönytor och annat för att stärka idrott, kultur och service i området.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ser positivt på den föreslagna utvecklingen vid Topasgatan.

Det finns några punkter vi ser som viktiga att beakta ur våra perspektiv bostadsuppdraget, kommunal service, genomförandefrågor och ekonomi.

- Eftersom området idag framförallt består av hyresrätter skulle det □ vara önskvärt att tillhandahålla en andel bostadsrätter här. Kanske konceptet hyrköp kan prövas inom en del av bostadsbeståndet (Egnahemsbolaget har tittat på detta koncept tidigare). Den nya bebyggelsen behöver även innehålla verksamheter i bottenvåningar för att skapa livfullhet och trygghet vid Topasgatan. Närheten till Frölunda Torg talar för ett attraktivt läge både för bostäder och verksamheter.
- Detaljplanen behöver förhålla sig till pågående planprogram Tynnered och utbyggnadsordningen för detta. Exploateringsbidrag behöver tas ut för övergripande anläggningar som ingår i programmet såsom t.ex. ombyggnad av Näsetvägen till stadsgata, ombyggnad av Topasbron samt ombyggnad av Topasgatan.
- Skola och förskola behöver beaktas i planbeskedet. Det finns förslag på □ två förskolor och två skolor utmed Näsetvägen och vid Topasgatan samt ytterligare en skola + förskola vid Ängåsplatå. Utbyggnadsordningen är en viktig genomförandefråga för att synka bostadsbyggandet och utbyggnad av nya skolor-förskolor.
- Det skulle vara önskvärt att Framtiden möjliggjorde ett GC-stråk för allmänheten inom sin kvartersmark (gul streckad linje) som en fortsättning på programmets förslag till ny gata (röd streckad linje).