

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-24

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-01834

(LIS diarienummer 0231/22)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

E-post: anders.dahlgren@stadsbyggnad.goteborg.se>

Planbesked för bostäder vid Topasgatan (Järnbrott 164:20) inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Topasgatan (Järnbrott 164:20) inom stadsdelen Järnbrott.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

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. Utgångspunkten för detaljplanearbetet ska vara den traditionella kvarterstadens struktur, med bland annat slutna kvarter, samt att tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Marken som omfattas av planbeskedet ägs av kommunalt bolag. Kommande planarbete ska delfinansiera de samlade investeringar som kommer följa av programmets genomförande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Marken inom fastigheten är planlagd för bostadsändamål och ianspråktagen för bebyggelse. Den naturvärdesinventering som tagits fram inom Program för Tynnered tyder inte på att det finns några exceptionellt höga naturvärden inom området, som omöjliggör exploatering, men denna fråga behöver utredas vidare i kommande planarbete. Det finns förutsättningar för att ta tillvara befintlig grönstruktur i planarbetet.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Inom Program för Tynnered har det genomförts ett arbete med att kartlägga och bedöma sociala konsekvenser och barnkonsekvenser. Detta arbete konstaterar att en utveckling av det aktuella planområdet har en potential för att bidra till en social och rumslig integration i stadsdelen. Det bedöms vara särskilt viktigt att placera och utforma bebyggelsen på ett sådant sätt att trygga stråk, platser och skolvägar åstadkoms.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i centrala Tynnered i anslutning till Topasgatan, strax söder om Västerleden. Förslaget innebär ett tillskott om cirka 270 bostäder på Bostadsbolagets egen mark samt ett nytt p-hus i fastighetens norra del, vid Topasgatan.

Styrande dokument och tidigare beslut

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

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. Programmet har identifierat ett behov av att förbättra kopplingarna inom området samt vidare norrut över och under Västerleden. Öster om aktuell fastighet ligger en förskola som programmet pekat ut som möjlig att utvidga genom att tillföra ytterligare avdelningar.

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

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5739.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2022-09-20 att genomföra samråd om Program för Tynnered.

Samrådshandlingen för pågående Program för Tynnered (dnr SBF-2023-00109, dnr Lis 0836/20) går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskedets intentioner och föreslagna markanvändning bedöms i stora drag vara i linje med översiktsplanen och pågående programarbete.

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. I övrigt finns förutsättningar att uppnå den traditionella kvartersstadens struktur, med bland annat slutna kvarter, och en bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet.

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 Ängshöjden 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.

Det pågår i dagsläget planerande arbete för förstärkt kollektivtrafik i stadsdelen, bland annat genom så kallad metabuss, 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 metabuss hållplats vid Västerleden i höjd med aktuell fastighet kan bli aktuell. Ett kommande detaljplanearbete behöver säkerställa att en sådan åtgärd inte omöjliggörs.

Ovan nämnda justeringar av planbeskedets innehåll kan innebära att exploateringen omfattning blir en annan än den omfattning som har angetts i ansökan om planbesked. Inom planområdet finns vissa möjligheter att uppfylla översiktsplanens inriktning om att åstadkomma en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvarterstadens struktur, bland annat genom att slutna kvarter åstadkoms.

Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli stort.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan