

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-04

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00109

(LIS diarienummer 0836/20)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

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

Godkänna program för Tynnered

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Godkänna Program för Tynnered.

Sammanfattning

Program för Tynnered ger förslag på hur stadsdelen kan utvecklas inom en 15–20-årsperiod. Genom att behandla strukturella frågor, lämplig markanvändning och visa kommunens intentioner med området ska programmet utgöra ett konkret stöd för pågående och kommande detaljplaner samt annan planering, till exempel stadens investeringsplanering. Programmet innebär att ny bebyggelse uppförs i området. Programmet föreslår en utbyggnad av cirka 2 000 nya bostäder varav upp till cirka 500 småhus, tre nya grundskolor och cirka sex ny- och ombyggda förskolor, lokaler för verksamheter, kollektivtrafik, parker, gator och torg. Programmet har bedrivits parallellt med Program för Frölunda. Dessa program syftar gemensamt till att minska områdenas barriäreffekter och otrygghetsfaktorer samt att stärka de stadsbyggnadsmässiga kvalitéerna. Efter att programmet återremitterades av stadsbyggnadsnämnden i september 2024 har en ny illustration över programområdet tagits fram, som tydliggör lämplig andel småhus inom tillkommande bebyggelse. Fokus för detta arbete har varit att åstadkomma en väsentlig ökning av andelen småhus samt att skapa stadsmässighet och kvartersstad längs huvudstråken samt och trädgårdsstad och småhus i övriga delar av programområdet.

Program för Tynnered innehåller en rad åtgärdsförslag avseende infrastruktur, allmän plats och teknisk infrastruktur som finansieras av exploateringsmedel och kommunala medel. För vissa åtgärder avseende infrastruktur och kollektivtrafik, kopplat till Västerleden förutsätts finansiering med statliga och regionala medel, men behov av medfinansiering med kommunala medel och exploateringsmedel kan bli aktuellt. I tjänsteutlåtandet beskrivs omfattningen av dessa investeringar översiktligt. Skolor, förskolor och annan kommunal verksamhet finansieras av kommunala medel. Vissa av programmets åtgärder motiveras av befintliga förhållanden, medan ett flertal åtgärdsförslag förutsätter att kommande detaljplaner för ny bebyggelse vinner laga kraft och byggs ut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Programarbetet har utförts inom förvaltningens budget.

Programmets omfattning och komplexitet gör att ett genomförande av programmet som helhet – genom utbyggnad av kommande detaljplaner – får betydande ekonomiska konsekvenser för stadens investerings- och exploateringsekonomi samt påverkan på stadens driftsekonomi. Bedömningen inom ramen för programarbetet är att de nyttor som tillskapas avseende stadsbild, bebyggelsestruktur samt tillkommande funktioner och allmänna platser har möjlighet att bidra till att realisera stadens mål och ge en god måluppfyllelse som motiverar investeringsvolymen. Sett till programmets storlek och identifierade investeringar är det dock av stor vikt att ett fortsatt arbete sker samordnat. Troligtvis kommer det i samband med kommande detaljplaner krävas flera planeringsbeslut för deletapper och större investeringar.

Även om programmet inte är juridiskt bindande, ger byggrätter, fastställer andra rättigheter och skyldigheter för markägare och kommunala nämnder eller innebär några direkta juridiska eller ekonomiska konsekvenser, så skapas en förväntan på ett genomförande och ett tryck på att starta detaljplaner.

På kort sikt finns ett antal pågående detaljplaner som inte innebär betydande kostnader eller osäkerheter. I några av programmets delområden bedöms ett ytterligare fördjupat arbete avseende planeringsförutsättningar behöva genomföras, där bland annat genomförandekonomin behandlas, innan dess att detaljplaner startas. På lång sikt identifierar programmet stora investeringar för att utveckla den i översiktsplanen utpekade strategiska tyngdpunkten vid Frölunda Torg. Detta innefattar bland annat ny kollektivtrafik och hållplatslägen samt barriäröverbyggande åtgärder över och under Västerleden som kopplar ihop Tynnered och Frölunda. Denna utveckling behöver utredas vidare genom en förstudie i samverkan med Västra Götalandsregionen, Trafikverket och Västtrafik.

Samtliga åtgärder som ingår i programmet kommer behöva föregås av detaljplanering som säkerställer åtgärdens genomförande och dess nytta. Programmets åtgärder kommer därmed att hanteras inom den kommunala plan- och exploateringsprocessens beslutsprocess.

Tidpunkten för utbyggandet av programmets bostäder, verksamheter och allmänna platser kommer vara beroende av såväl kommunens prioriteringar som marknadens, inklusive de kommunala bolagens, investeringsvilja. Godkännandet av programmet innebär att kommunen ställer sig positiv till den inriktning för fortsatt stadsutveckling som programmet föreskriver och att denna därmed kommer utgöra en grund för fortsatt planering samt utredning av kostnader och genomförbarhet.

Exploateringsekonomi

Inom programmet har det gjorts en tidig ekonomisk bedömning som drar slutsatsen att det finns förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. Exploateringens intäkter bedöms vara 1 200–1 700 mnkr (enligt värderingar och beräkningar år 2023).

Exploateringsfinansierade åtgärder för allmän plats med mera bedöms uppgå till cirka 1 400 mnkr. Delar av dessa åtgärder i ny- och ombyggnad av allmän plats bedöms finansieras av skatteinvesteringar. Kostnadsfördelningen behöver fördjupas i fortsatt arbete.

Då programmet utgör ett tidigt planeringsskede finns en rad osäkerheter i den tidiga ekonomiska bedömningen avseende möjlig exploateringsgrad, markvärderingar och

kostnader för föreslagna åtgärder. För att uppnå en exploateringsekonomi i balans kan det bli aktuellt att i vissa fall behöva invänta ett gynnsamt konjunkturläge som ger högre intäkter vid försäljning av kommunal mark, alternativt att minska kostnaderna för åtgärder inom programområdet. Detta behöver följas upp i fortsatt arbete.

Investeringsekonomi

De etapper/detaljplaner där utbyggnad förväntas ske i närtid bedöms inte innehålla några tröskelinvesteringar utöver skola och förskolor. Inom en fem- till tioårsperiod förväntas följande kommunala investeringar bli aktuella inom programområdet:

- Välen idrottsplats. Tre anläggningar som uppförs i samband med kommande detaljplan för Välen idrottsplats som kommer att belasta Idrotts- och Föreningsförvaltningen investeringsbudget. Uppskattad kostnad: 250 mnkr.
- En skolbyggnad som kommer att belasta Stadsfastighetsförvaltningens investeringsbudget. Uppskattad kostnad: 280 mnkr.
- Tre ny- eller tillbyggda förskolor som kommer att belasta Stadsfastighetsförvaltningens investeringsbudget. Uppskattad kostnad: 280 mnkr.

Investeringskostnaderna hanteras av Idrotts- och Föreningsförvaltningen samt stadsfastighetsförvaltningen och hyreskostnaderna av Grundskole- och Förskoleförvaltningen. Därtill tillkommer eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats som inte kan hanteras i exploateringsekonomi. Kostnadsfördelningen behöver fördjupas i fortsatt arbete.

Inom en tio- till tjugofemårsperiod förväntas följande kommunala och statliga/regionala investeringar bli aktuella inom och i anslutning till programområdet. Sammantaget kan nedanstående investeringar uppgå till cirka en till två miljarder kronor. Exploateringar som är beroende av eller påverkas av ovanstående investeringar behöver avvakta tills förutsättningarna är utredda.

Flera av åtgärderna kräver förstudier för att ta fram detaljerade kostnadsbedömningar:

- Skattegårdsvägen. Ombyggnad där gatan anpassas till ny struktur som följer av exploatering samt av nybyggnad av gång- och cykelbanor, flytt av busshållplatser och omgestaltning för att stärka den rumsliga relationen mellan Skattegårdsvägen och det ombyggda Smycketorget. Åtgärderna finansieras av exploateringsmedel och kommunala medel. Förstudie behövs för att klargöra principerna för Skattegårdsvägens anslutning till Tynneredsmotet. Schablonkostnad ingår i den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomi.
- Tynneredsmotet. Gång- och cykelkoppling genom motet, eventuell medfinansiering av Trafikverkets anläggning. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning. Schablonkostnad ingår i den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomi.
- Ny Topasbro för gång och cykel över Västerleden. Föreslås finansieras av exploateringsmedel, skattemedel och eventuellt regionala medel, om till exempel en framtida metrobusshållplats knyts till bron. Kostnad: cirka 200–400 Mkr. En förstudie behövs för att kunna göra mer träffsäker kostnadsuppskattning. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomi har tagit höjd för denna åtgärd.

- Metrobusshållplats och åtgärder vid Västerleden – Finansieras av statliga och regionala medel och eventuellt kommunala medel avseende gång- och cykelkopplingar fram till hållplats. Kostnadsbedömning kräver förstudie i samverkan med Trafikverket och Västra Götalandsregionen.
- Ombyggnad av Lergöksgatan. Förstudie krävs för att utreda behov, kostnad och kostnadsfördelning.
- Ny allmän plats, torg väster om Frölunda Torg. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning. Schablonkostnad ingår i den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin.
- Flytt av resecentrum. Förstudie krävs för att utreda behov, kostnad och kostnadsfördelning. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har inte tagit höjd för denna åtgärd.
- Klimatanpassning skyfall. Program för Frölunda innehåller strukturplaneåtgärder som totalt omfattar 3 120 meter skyfallsled och 16 500 kubikmeter vatten som skyfallsytor behöver hantera. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har inte tagit höjd för denna åtgärd.

Investeringar i Välens idrottsområde ryms inom Idrotts- och föreningsförvaltningens investeringsnominering. Investeringar i grundskola och förskolor ryms inom stadsfastigheters investeringsnominering. Övriga investeringar finns inte upptagna i någon nämnds investeringsnominering. För åtgärder som förväntas hanteras av externa parter krävs gemensamma fördjupade studier och förhandling/överenskommelser.

Driftsekonomi

Programarbetet har utförts inom förvaltningens budget. Även i ett fortsatt arbete med strategiska utredningar, såsom förstudie för Strategisk tyngdpunkt vid Frölunda Torg och Tynneredsmotet, behöver kostnader hanteras inom förvaltningens driftsanslag. Berörda förvaltningar och organisationer utanför stadens organisation kan komma att behöva tillsätta resurser för strategiska utredningar.

Nybyggnad av allmän plats kommer att innebära ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Då programmet omfattar en redan utbyggd stadsdel kommer nettot av allmän platsmark i flertalet delområden påverkas marginellt, samtidigt som kvalitetshöjande åtgärder aktualiseras på befintliga platser och torg. Sammantaget gör detta det svårt att uppskatta driftkostnaderna för stadsmiljöförvaltningen i programskedet. Detsamma gäller kretslopp och vattennämndens driftsekonomi för VA- och dagvattensystem.

Ny- och tillbyggnader av förskolor, skolor och andra kommunala verksamheter kommer att innebära ökade kostnader för stadsfastighetsförvaltningens driftsekonomi och därmed ökad hyra för verksamhetsdrivande förvaltningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ur de flesta aspekter innebär ett genomförande av programmet och kommande detaljplaner positiva miljökonsekvenser. Komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område innebär ett nyttjande av befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket bidrar till minskat behov av biltransporter i staden. Med ett ökat antal invånare kommer dock biltrafiken att öka.

Dagvattenhantering och vattenrening förbättras i och med att förorenad mark kommer saneras och hårdgjorda ytor omvandlas till infiltrerande för att kunna ta hand om vatten.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för programförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Stora Ån och Vänenviken är känsliga recipienter och Stora Ån är ett markavvattningsföretag. Dessa kan påverkas positivt av att dagvatten inom området efter genomförandet av programmet fördröjs och renas på ett bättre sätt än vad som görs i dagsläget. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

I programmets markanvändningskarta har blågröna stråk markerats för att betona vikten av att bevara och stärka viktiga biologiska samband och biologisk mångfald inom programområdet. En naturvärdesinventering som pekar ut befintliga naturvärden har genomförts. Om mark med konstaterade naturvärden exploateras kommer kompensationsåtgärder att krävas för att uppnå aktuellt delmål.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Programmet innehåller tillkommande bostäder och verksamheter, vilket innebär ökat antal transporter inom området, vilket motverkar möjligheten att uppnå delmålet. Samtidigt ger programförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter genom närheten till kollektivtrafik av hög standard (spårväg och stadsbussar) samt förbättringar i och utbyggnad av gång- och cykelnätet. Programmets åtgärder verkar för en omställning mot hållbara transporter med en högre procentuell andel gång-, cykel- och kollektivtrafikresor och bedöms därmed bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.

Ett genomförande av programmet innebär att förorenad mark behöver saneras, vilket ger bra förutsättningar för att klara miljömålet. Det förutsätts att tillkommande bebyggelse är giftfri. Programmet bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Programmet innebär att bebyggelse tillkommer i anslutning till högt trafikerade vägar och innebär en ökad mängd vägtransporter, vilket sannolikt innebär en lokal försämring av luftmiljön och motverkar i den bemärkelsen miljömålet. Samtidigt föreslår programmet förtätning av ett område med god kollektivtrafikförsörjning, en blandad stadsmiljö med närhet mellan bostäder, handel och service samt utbyggt gång- och cykelvägnät. Detta kan på sikt minska antalet transporter och främja hållbara transporter, vilket i sin tur leder till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Därmed bedöms programmet

bidra till möjligheten att uppnå delmålet. I Program för Tynnered bedöms att det finns förutsättningar för att uppnå aktuella miljökvalitetsnormer. Detta behöver utredas och säkerställas i kommande planering.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Programområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. Programmet innebär en ökad mängd vägtransporter. Detta innebär ökade störningar i form av buller, vilket motverkar möjligheterna att uppnå miljömålet. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar tack vare föreslagen kvartersstruktur längs gator med hög trafikbelastning. Programmet bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet i den bemärkelse att det ger förutsättningar för att skapa bostadsmiljöer med en sammantaget god ljudbild. I Program för Tynnered bedöms att det finns förutsättningar för att uppnå trafikbullerförordningens riktvärden och aktuellt delmål. Detta behöver utredas och säkerställas i kommande planering.

Delmål: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Programmet tillskapar ny parkmark som ersättning för den som föreslås tas i anspråk samt ökar tillgängligheten till naturmark. Programmet bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet genom att blågrönastråk avseende biologiska och sociala samband pekas ut i programmets markanvändningskarta.

Övriga delmål

Ett genomförande av programmet bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Bedömning ur social dimension

Programmet innehåller en rad förslag till åtgärder som gör det enklare och tryggare att röra sig som gående eller cyklist i området, vilket har positiva sociala konsekvenser för boende, verksamma eller besökare.

Gång- och cykelvägnätet föreslås byggas ut med nya gång- och cykelbanor samt förbättrad standard för befintliga. Genom att antalet cykelvägar utökas samt att tillkommande bebyggelse placeras mot gång- och cykelstråk skapas förutsättningar för flera gena och trygga stråk i området. Detta kan göra cykeln till ett mer attraktivt färdmedel för både arbetspendling och lokala transporter. Ett genomförande av programförslaget kan innebära en intressekonflikt mellan att å ena sidan skapa stadsmässiga gator och trygga stråk och å andra sidan anspråk på framkomlighet som biltrafiken i stadsdelen har. Kommande planering behöver adressera denna intressekonflikt.

Vidare föreslås förbättrade kopplingar mellan ny och tillkommande bostadsbebyggelse och kollektivtrafikhållplatser. Från vissa delar av programområdet kommer det dock fortsatt att vara mer än 400 meter till närmaste hållplats och vissa av dessa kommer fortsatt att vara ensligt belägna. Detta ställer höga krav på attraktiva och trygga gångvägar till hållplatserna från dessa områden, för att motverka de kvarstående negativa konsekvenserna.

Programförslaget innebär nya och förbättrade kopplingar över och under Västerleden, som förväntas bidra till att minska de kraftiga barriäreffekter som Västerleden har idag. Om åtgärderna genomförs med hög kvalitet kan det innebära goda förutsättningar för att

skapa en mer sammanhållen och nära stadsdel. Samtidigt kommer möjligheterna att korsa Västerleden fortsatt vara begränsade. Barriäröverbryggade kopplingar över Västerleden är viktiga åtgärder för stadsdelarna och det finns ett behov av dessa även utan programmets exploatering. Av denna anledning och för att uppnå programmets mål om en nära och sammanhållen stad är det viktigt att barriärbrytande kopplingar över Västerleden genomförs så tidigt som möjligt i programmets utbyggnadsordning.

I och med programförslaget kommer områdets stadsbild, innehåll och befolkningstäthet att förändras. Detta genom att en betydande mängd bostäder och verksamheter föreslås tillföras området. Programförslaget innebär att antalet boende inom området blir ungefär det dubbla, från dagens cirka 4000 boende till cirka 8000 boende efter programmets genomförande.

Föreslagna skolor bedöms ha strategiska lägen som ligger nära befintliga bostäder och/eller har potential att knyta ihop olika områden inom stadsdelen.

Programmet bedömer att det är möjligt att uppföra fullstora idrottshallar inom föreslagna skoltomter. I fortsatt planering behöver det bevakas att tillräckliga ytor för idrott – spontanidrott och organiserad föreningsidrott – säkerställas inom programområdet för stadsdelens framtida behov. Detta är en viktig förutsättning för en socialt hållbar stadsutvecklingen vilket gör att dessa frågor behöver ha hög prioritet. Om så görs kan det ge stora positiva konsekvenser för barns uppväxtvillkor och en sammanhållen och trygg stad. Även fler ytor för park och idrott och kultur i Tynnered bidrar det till en nära stad och skapar förutsättningar främja en meningsfull fritid för barn och unga.

Bilagor

Programhandlingar

1. Programhandling

Övriga handlingar

2. Samrådsredogörelse program
3. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
4. Programillustration Tynnered
5. Markanvändningskarta Tynnered
6. Gemensam programillustration

Ärendet

Beslutet innebär att Program för Tynnered tillstyrks godkänns.

Beskrivning av ärendet

Programförslaget

Programområdet ligger inom stadsdelen Järnbrott. Programmet syftar till att identifiera viktiga förutsättningar, strategier och åtgärder för hur Tynnered kan utvecklas långsiktigt hållbart. Program för Tynnered ska utgöra ett konkret stöd för pågående och kommande detaljplaner, investeringsbeslut och andra utbyggnadsfrågor genom att tydligt ange etappindelning, exploateringsgrad med mera. Programmet föreslår en utbyggnad omfattande cirka 2000 nya bostäder varav upp till cirka 500 småhus, tre nya grundskolor och cirka sex ny- och ombyggda förskolor, lokaler för verksamheter, kollektivtrafik, parker, gator och torg.

Program för Tynnered har tagits fram parallellt med Program för Frölunda, som angränsar till Program för Tynnered i söder i höjd med Västerleden. I programhandlingarna Program för Frölunda och Tynnered ingår två identiska delområden, som innefattar de åtgärder som har beroenden på båda sidor om Västerleden och därmed behöver hanteras gemensamt mellan de två programmen. Kostnaderna för programövergripande åtgärder har delats lika mellan programmen i de tidiga ekonomiska bedömningarna för respektive program.

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

Ändringar efter återremiss

I Stadsbyggnadsnämnden 2024-09-25 återremitteras godkännandehandlingarna för Program för Frölunda och Program för Tynnered till förvaltningen för att ”väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet. Det är viktigt att fortsatt detaljplanering i området inte fördröjs i avvaktan på programmets tillstyrkande.”

Efter att programmet återremitterades av stadsbyggnadsnämnden i september 2024 har en ny illustration över programområdet tagits fram, som tydliggör lämplig andel småhus inom tillkommande bebyggelse. Fokus för detta arbete har varit att åstadkomma en väsentlig ökning av andelen småhus samt att skapa stadsmässighet och kvartersstad längs huvudstråken samt och trädgårdsstad och småhus i övriga delar av programområdet. Ökningen av andelen småhus har åstadkommit genom en viss utökning av utpekade bebyggelsezoner, att småhus har ersatt flerbostadshus i vissa delar av programområdet samt att markanspråket för småhusenheterna har minskat genom att räkna med yteffektiva radhus. Inom Program för Tynnered uppskattas det vara möjligt att uppföra upp till 500 småhus. Samma antal småhus bedöms vara möjligt att åstadkomma inom området för det parallellt bedrivna ärendet Program för Frölunda. Det totala antalet tillkommande småhus inom programmen för Frölunda och Tynnered är således cirka 1000. Därtill har programhandlingen uppdaterats med texter om låg klimatpåverkan från nybyggnation och blandning av lägenhetsstorlekar.

Delområden och utbyggnadsordning

Program för Tynnered innehåller nio delområden, varav två är gemensamma med Program för Frölunda. Ett flertal av dessa bedöms kunna planeras och byggas ut, utan att samordning med andra delområden krävs, utöver säkerställande av kommunal service i stadsdelen såsom skolor, förskolor och andra kommunala verksamheter. De delområden som inte kräver samordning i strukturella frågor och där det bedöms vara lämpligt att påbörja detaljplanering är:

- Ängashöjden
- Välens IP och Näsetvägen
- Topasgatan öst
- Norra Näsetvägen
- Skattegårdsvägen Skola
- Förskola Lilla Grevegårdsvägen

De delområden där sambanden med andra delområden är starka och där viktiga strukturella frågor behöver ha retts ut före detaljplanering påbörjas är:

- Strategisk tyngdpunkt Frölunda torg
- Tynneredsmotet
- Skattegårdsvägen

En förstudie för dessa delområden behöver svara på följande:

- Utredda och föreslå en trafiklösning för motet som svarar mot framtida trafikala behov och möjliggör en gång- och cykelkoppling genom motet.
- Utredda konsekvenserna av föreslagen trafiklösning avseende anslutningarna till Lergöskgatan och Skattegårdsvägen. Detta ska utgöra en förutsättning för detaljplanering vid Skattegårdsvägen/Smycketorget och området väster om Frölunda Torg och behövs därför som planeringsförutsättning för kommande detaljplaner i dessa områden.
- Utredda och föreslå placering av kollektivtrafikhållplatserna (i samverkan med Västtrafik) samt dess möjliga kopplingar till eventuella metrobusshållplatser.
- Utredda läge och utformning av en ny gång- och cykelbro som ersätter den befintliga samt hur denna förhåller sig till befintliga byggnad och möjliga framtida byggrätter.
- Översiktligt studera möjliga byggrätter, exploateringsekonomi och kommunala investeringar i delområdet.

För att detaljplanering inom delområdet Skattegårdsvägen ska ges goda förutsättningar behöver principerna för hur Skattegårdsvägen ansluter till Tynneredsmotet vara utredda.

Exploateringsekonomi

Till Program för Tynnered har det gjorts en tidig ekonomisk bedömning av exploateringsekonomi. Denna innehåller följande:

- Intäkter i form av markförsäljning och exploateringsbidrag
- Kostnader för kvartersmark
- Kostnader för allmän plats som följer av exploateringen
- Teknisk infrastruktur som behövs för eller påverkas av exploateringen. Inom programarbetet har det av berörda nämnder och bolag inte identifierats något

behov av kostnadsdrivande tröskelinvesteringar för teknisk infrastruktur av nämnder med ansvar för teknisk infrastruktur.

Exploateringsintäkter bedöms vara 1 200–1 700 Mkr. Exploateringsfinansierade åtgärder för allmän plats med mera bedöms uppgå till cirka 1 400 Mkr.

Programmet bedöms vara väl avvägt avseende exploateringsekonomin och det bedöms finnas förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. Detta följer av att det finns relativt mycket exploaterbar kommunal mark och att mycket infrastruktur finns utbyggd i stadsdelen, vilket ger förutsättningar att i kommande exploateringsprojekt anpassa kostnader för allmän plats med mera efter projektets förutsättningar. Programmet har gjort bedömningen att cirka 2 000 tillkommande bostäder inom programområdet är lämpligt, bland annat med hänsyn till möjligheten att hitta ytor för kommunal service, främst skola och förskola. Den begränsade tillgången på sådana ytor gör att det inte går att höja den totala exploateringen inom programområdet avsevärt, till exempel för att öka intäkterna från exploateringen, utan att riskera att skapa ett underskott av utbildningsplatser i skolor och förskolor i stadsdelen.

Då programmet utgör ett tidigt planeringsskede finns en rad osäkerheter i den tidiga ekonomiska bedömningen avseende möjlig exploateringsgrad, markvärderingar och kostnader för föreslagna åtgärder. För att uppnå en god exploateringsekonomi kan det bli aktuellt att i vissa fall behöva invänta ett gynnsamt konjunkturläge som ger högre intäkter vid försäljning av kommunal mark, alternativt att minska kostnaderna för åtgärder inom programområdet. Detta behöver följas upp i fortsatt arbete.

Investerings ekonomi

Kommunala investeringar i infrastruktur motiveras av behov som finns i stadsdelarna idag (mål formulerade i översiktsplanen) och som aktualiseras ytterligare av programförslagets förtätning. Inom fem till tio år förväntas följande större kommunala investeringar bli aktuella:

- Välens idrottsplats. Tre anläggningar som uppförs i samband med kommande detaljplan för Vélens idrottsplats.
- En skolbyggnad.
- Tre ny- eller tillbyggda förskolor.

Inom tio till 20 år förväntas följande större kommunala investeringar bli aktuella:

- Skattegårdsvägen. Ombyggnad där gatan anpassas till ny struktur som följer av exploatering samt av nybyggnad av gång- och cykelbanor, flytt av busshållplatser och omgestaltning för att stärka den rumsliga relationen mellan Skattegårdsvägen och det ombyggda Smycketorget. Åtgärderna finansieras av exploateringsmedel och kommunala medel. Förstudie behövs för att klargöra principerna för Skattegårdsvägens anslutning till Tynneredsmotet.
- Tynneredsmotet. Nybyggnad av gång- och cykelkoppling genom motet, vilket i sin tur kan föranleda behov av att bygga om motet. Kostnaden för detta är i dagsläget svår att uppskatta och behöver utredas närmare i ovan nämnda förstudie. Trafikanalysen framtagna inom Program för Frölunda och Program för Tynnered visar att det kan vara möjligt åstadkomma en gång- och cykelkoppling genom motet utan större ombyggnader (till en kostnad om cirka 10 Mkr). En attraktiv gång- och cykelkoppling genom motet som knyter samman Frölunda och Tynnered kan dock innebära en större skattefinansierad investering som kräver investeringsbeslut i Kommunfullmäktige. Åtgärden motiveras primärt av

det starka allmänna intresse i att fysiskt koppla samman Frölunda och Tynnered vilket har identifierats i såväl översiktsplanen som i programmet.

- Inom delområdet Strategisk tyngdpunkt Frölunda Torg finns en rad åtgärder som närmare behöver utredas i ovan nämnda förstudie. I delområdet ingår följande potentiellt kostnadsdrivande åtgärder som kräver kommunala investeringar:
 - Ny Topasbro – Finansieras av exploateringsmedel, skattemedel och eventuellt regionala medel, om till exempel en framtida metrobusshållplats knyts till bron. Åtgärden motiveras primärt av det starka allmänna intresse i att fysiskt koppla samman Frölunda och Tynnered som har identifierats i såväl översiktsplanen som i programmet.
 - Metrobusshållplats – Statliga och regionala medel. Kommunala medel avseende gång- och cykelkopplingar fram till hållplats. Förutsätter förstudie i samverkan med Trafikverket och Västra Götalandsregionen.
 - Ombyggnad av Lergöksgatan. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.
 - Ny allmän plats, torg. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.
 - Flytt av resecentrum. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.

Därtill kommer kostnader för klimatanpassning avseende strukturella åtgärder för hantering av skyfall i enlighet med framtagna strukturplaner för hantering av skyfall. Dessa förväntas finansieras av kommunala investeringar och exploateringsekonomin. Inom Program för Tynnered omfattar strukturplanen åtgärder som totalt omfattar 3120 meter skyfallsled och 16 500 kubikmeter vatten som skyfallsytor behöver hantera. Programmet föreslår ingen bebyggelse på utpekade skyfallsytor eller skyfallsleder, vilket innebär att exploateringen inte bedöms behöva kompensera för flytt av skyfallsleder- eller ytor. Nyttan med utpekade skyfallsleder och -ytor bör till största delen tillfalla den befintliga bebyggelsen och finansieras med dagens regler genom skattemedel, men kan till viss del även tillfalla den tillkommande, vilket kan föranleda en kostnadsfördelning mellan staden och exploateringen. Kostnaderna för utbyggnad av åtgärderna i strukturplanen kommer sannolikt att variera betydligt från åtgärd till åtgärd och behöver studeras i kommande planering.

Staten utlyser från tid till annan olika statliga stöd som kan sökas för skattefinansierade åtgärder som stödjer nationella mål eller andra statliga intressen. Det kan till exempel vara olika "paket" eller stadsmiljöåtgärder. Det är inte orimligt att anta att sådana stöd kan komma i för till exempel kollektivtrafikåtgärder, utbyggnad av gång- och cykelvägar eller skyfallshantering.

Driftsekonomi

Nybyggnad av allmän plats kommer att innebära ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Då programmet omfattar en redan utbyggd stadsdel kommer nettot av allmän platsmark i flertalet delområden påverkas marginellt, samtidigt som kvalitetshöjande åtgärder aktualiseras på befintliga platser och torg. Sammantaget gör detta det svårt att i programskedet rama in kostnaderna för driftsekonomin för stadsmiljöförvaltningen. Detsamma gäller kretslopp och vattennämndens driftsekonomi för VA- och dagvattensystem. Ny- och tillbyggnader av förskolor, skolor och andra kommunala verksamheter kommer att innebära ökade kostnader för stadsfastighetsförvaltningens driftsekonomi och därmed ökad hyra för verksamhetsdrivande förvaltningar.

Bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2019-12-17 uppdrag åt förvaltningen att upprätta Program för Tynnered.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-20 att genomföra samråd om program för Tynnered. Samrådstiden var 2022-11-09 till och med 2022-12-20. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen och på Frölunda bibliotek. Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte, den 17 november 2022 i Socialförvaltningens lokaler på Zirkongatan 7, där ett tiotal besökare från allmänheten närvarade, utöver tjänstepersoner från kommunen. Information om samrådsförslaget och samrådsmötet har annonserats i stadens digitala kanaler såsom webben och sociala medier.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2024-07-03.

2024-09-25 återremitterade stadsbyggnadsförvaltningen godkännandehandlingarna för Program för Frölunda och Program för Tynnered till förvaltningen för att ”väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet.”

Ärendets handläggning

Programmet upprättas enligt PBL.

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-12-17 att uppdra åt förvaltningen att upprätta program

BN 2022-09-20 att genomföra samråd om programmet

SBN 2024-09-25 att ärendet återremitteras till förvaltningen för att väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet. Det är viktigt att fortsatt detaljplanering i området inte fördröjs i avvaktan på programmets tillstyrkande.

Miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan har inte utförts inom ramen för programmet. Frågan om kommande detaljplaner ska miljöbedömmas avgörs i undersökning för respektive detaljplan. Se även bedömning av ekologisk dimension ovan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den inriktning för utveckling av stadsdelen som programmet beskriver är motiverad utifrån områdets förutsättningar och formulerade mål. De om- och nybyggnader av allmän plats som föreslås motiveras av tillkommande exploatering och av brister i den befintliga stadsdelens struktur. Programmet innehåller såväl potentiellt stora intäkter och stora utgifter och med rådande kunskapsläge bedöms det finnas förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. I fortsatt arbete behövs finansieringsfrågorna avseende exploateringsekonomi, skatteinvesteringar,

kostnadsfördelning med mera fördjupas i samverkan med externa aktörer. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att påbörja detaljplanering i ett flertal av programmets delområden. I delområdena vid Strategisk tyngdpunkt Frölunda Torg och Tynneredsmotet fordras att en förstudie tas fram för att ge rätt planeringsförutsättningar till detaljplaneskedet.

En av programmets utgångspunkter har varit att huvudsakligen bygga på redan ianspråktaga ytor: vägområden, parkeringsplatser och impediment. Detta innebär att bostäder och stads kvaliteter som svarar mot programmens syfte och mål tillförs, men att stadsdelarnas struktur och övergripande stadsbild inte förändras. Denna utgångspunkt innebär även att det inte bedöms vara möjligt att öka exploateringen av bostäder, med hänsyn till de ökade behov av kommunal service som följer av detta, då lämpliga ytor för till exempel skolor och förskolor inom programområdet är begränsade. Utgångspunkten om att bygga på redan ianspråktagen mark innebär även att det blir viktigt att i utvecklingen av programområdet hushålla med befintliga resurser avseende infrastruktur.

Programområdet berörs av pågående fördjupning av arbetet med Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden (GUI). Förvaltningen bedömer att programförslaget är i linje med de slutsatser och förslag som arbetet resulterat i gällande stadsdelarna Frölunda och Tynnered. På några punkter skiljer sig program och GUI åt, där GUI:n pekar ut möjliga framtida gena gatudragningar (till exempel mellan Reningsverks- och Korsåsgatan) som programförslaget inte tar hänsyn till, utan utgår från dagens gatustruktur. Denna skillnad kan dock förklaras av de olika tidsperspektiv som program respektive GUI har. I kommande planarbete behöver en avvägning göras mellan att bebygga området enligt programmets förslag eller avstå från att bebygga dessa ytor och därmed möjliggöra framtida gena gatukopplingar enligt GUI:s förslag.

Programstrukturen följer i stora drag gatustrukturen i "stadskvalitetsscenariot" i Framtidens/Spacescapes arbete *Värdeskapande stadsutveckling*, med undantag för en däri föreslagen koppling mellan Ängåshöjden och Opaltorget. Programmet har bedömt att höjdförhållandena (cirka 15 höjdmeter i svårtillgänglig naturmark) omöjliggör detta stråk. Programmet har i stället föreslagit en trappa mellan Ängåshöjden, i Korsåslidens förlängning, ner till Safirpassagen, som ansluter till befintligt stråk vidare ner mot Opaltorget.

Programmet har gjort en avvägning av hur många småhus som är möjliga att tillskapa inom programområdet med hänsyn till störningar, stadsbild, terrängförhållanden och boendemiljö samt för att uppnå programmets mål. Totalt bedöms upp till cirka 500 småhus vara möjligt att tillskapa inom och i anslutning till programområdet. För att uppnå ett stort antal småhus krävs yteffektiva tomter och att en betydande andel av dessa uppförs i kuperad terräng. Inom stadsdelen Tynnered, men utanför programområdet, bedöms ytterligare småhus kunna tillkomma, till exempel vid Björkhöjdsgatan, Grevegårdsvägen, områdena runt Stora Fiskebäcksvägen och längre västerut på Skattegårdsvägen.

Totalt har det inkommit cirka 57 yttranden från myndigheter, förvaltningar, boende i området och andra intressenter. De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet från förvaltningar och myndigheter handlar bland annat om samordning med programmet för Frölunda, finansiering och genomförande, infrastrukturåtgärder och

kulturvärden. Såväl förvaltningar som privatpersoner har synpunkter som mer eller mindre uttalat riktar sig till kommande detaljplaneskeden, exempelvis konsekvenser avseende buller, luftföroreningar, lämplig markanvändning och stadsbild. Det uttrycks även en stor oro för ökade trafikmängder. Grönområden generellt lyfts som viktiga och dessa ska bevaras och inte bebyggas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att färdigställa programmet. Till godkännandehandlingen är programmets omfattning och inriktning i stora drag samma som i samrådsförslaget, men antalet uppskattade tillkommande bostäder inom programområdet har ändrats från cirka 3000 till cirka 2000, på grund av avvägningar avseende bland annat stadsbild, naturvärden, störningar, exploateringsekonomi, strukturåtgärder för skyfall samt ytanspråk för allmän plats och kommunal service. Avseende bebyggelsestruktur, innehåll och trafikstruktur har mindre förändringar genomförts i delar av programområdet. Andelen beräknade tillkommande småhus har ökats och andelen utpekade bebyggelsezoner har utökats något.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan