



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder m.m. vid Ängåsplatå
(Järnbrott 164-24 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott,
dnr SBF-2023-01252**

2023-06-01

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	3
ÖP 2022.....	3
Program för Tynnered	5
Gällande detaljplaner	6
Kommunfullmäktiges budget 2023	6
Bedömning.....	7
Översiktlig planering.....	7
Stadsmiljö	7
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	11
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	13
Slutsats.....	13
Sammanfattning och slutsats	13
Detaljplanarbete	14
Inkomna yttranden.....	15
Göteborgs Energi AB	15
Kretslopp och Vatten	16
Kulturförvaltningen	18
Stadsledningskontoret.....	19
SBK Geotekniker.....	20
Stadsområde Sydväst	21
Trafikkontoret	23
Park och Natur	25
Strategiska avdelningen SBK	26
Funktionsstöd.....	27
Miljöförvaltningen	28

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-01252. (LIS dnr 1021/21)
Handläggare SBF:	Anders Dahlgren
Stadsområde:	Sydväst
Fastighet:	Järnbrott 164:24 samt del av Järnbrott 758:621 och del av Tynnered 761:687
Sökande:	Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret).

Området ligger i centrala Tynnered på en höjd mellan Skattegårdsvägen och Näsetvägen (Ängåshöjden) ca 500 m söder om Frölunda torg. Marken inom planområdet ägs av staden och används idag för Tynneredskolan, Ängåsskolan, tillfälliga förskolebyggnader, park och naturområden och infrastruktur, främst gång- och cykelvägar i det kuperade landskapet.

Förslaget avser cirka 350 bostäder i olika upplåtelseformer varav 140 i småhus, 200 i flerbostadshus och 16 BMSS (varav åtta i friliggande byggnad). Därtill föreslås en skola F-6 för ca 600 elever samt en ny förskola med sex avdelningar. Förslaget innebär även utbyggnad av ny infrastruktur och utmed vissa stråk föreslås aktiva bottenvåningar varmed viss verksamhetsyta kan tillkomma.



Illustration av planförslaget enligt inkommen ansökan om planbesked

Styrande dokument och tidigare beslut

ÖP 2022

I Översiktsplan för Göteborg (ÖP, 2022) ingår programområdet i ”mellanstadens centrala områden” och ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. I markanvändningskartan ingår planområdet till större delen i *blandad stadsbebyggelse* och till viss del i *bostadsnära park och natur*. Verksamheter

som är störande för sin omgivning ska undvikas. Översiktsplanens övergripande utvecklingsinriktning för stadsdelen är att skapa förutsättningar för en grön och tät blandstad som består av sammanbundna stadsdelar utan upplevda barriärer. Den nya bebyggelsens identitet ska grundas i det befintliga områdets karaktär och formas efter dalgångens förutsättningar.



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

För delområdet Tynnered, som benämns kompletteringsområde, ges följande rekommendation:

”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.

Följande gäller särskilt för delområde 14:

- Pröva 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.
- Delområdet kan inrymma cirka 16 000–18 000 boende.”

Vidare anger översiktsplanen att ”Den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.”

Program för Tynnered

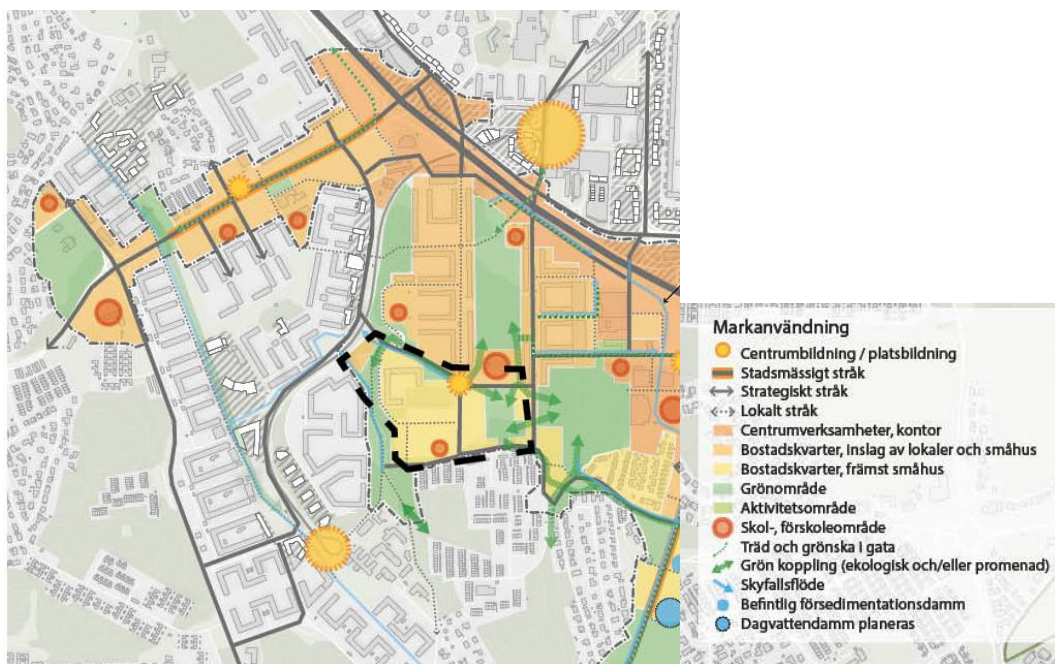
Det område som planbeskedet ligger inom ingår i det pågående arbetet med Program för Tynnered. Programmet var ute på samråd under hösten 2022 och förväntas godkännas i SBN i Q4 2023.

Programmet konstaterar att det är lämpligt att i det aktuella området tillföra en blandning av bostäder i flerbostadshus och småhus samt att ersätta de befintliga skolbyggnaderna med en ny. Därtill pekar programmet ut en ny allmän plats – park – för rekreation och idrott (5500 kvm) i området, som ska förläggas på en tillgänglig yta och som ska bidra till att stärka det lokala föreningslivet. Skolan och parken ska ha ett nära rumsligt samband och även samspela med nya och befintliga bostäder. Inslag av handel och service i tillkommande bebyggelse skulle bidra positivt till områdets karaktär.

Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till de topografiska förutsättningarna och områdets grönstruktur samt bidra till att skapa trygga stråk och platser.

Befintliga gång och cykelstråk mot Briljantgatan och Näsetvägen ska stärkas genom gestaltning, breddning och placering av tillkommande bebyggelse. Detta för att förbättra kvaliteten för gående och cyklister samt att göra stråken till kollektivtrafiken mer attraktiva. Det är viktigt att planeringen av detta område samordnas med åtgärder för att stärka stråken norr ut mot Frölunda och förbättringar av barriärbrytande kopplingar över leden.

Utgångspunkten för trafikföringen ska vara att den högre belägna platån angörs med bil via Korsåsliden och Safirgatan, som binds samman.



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

Gällande detaljplaner

Planområdet ligger främst inom gällande stadsplan akt 1480-II-3105 från 1963, samt i sydöstra hörnet inom stadsplan akt 1480-II-3359 från 1973. Marken är planlagd som skola samt grönområde. Genomförandetiden har gått ut. Ingen tomträtt finns inom planområdet. Det finns ett större arrende/nyttjanderätt inom området som förvaltas av Lokalnämnden.

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

I översiktsplanens markanvändningskarta är större delen av det område som omfattas av ansökan om planbesked markerad som *blandad stadsbebyggelse*, medan delar av området är markerade som *befintlig bostadsnära park och natur*. Inom det pågående Program för Tynnered har det aktuella planområdet på och runt Ängåshöjden identifierats som angeläget att utveckla, med hänsyn till dess potential att knyta samman de i dagsläget avgränsade bostadsområden som ligger på ömse sidor om höjdpartiet: flerbostadshusen i norr och radhus- och egnahemsområdena i söder och öster. En utveckling av planområdet har därmed en potential att bidra till ökad rumslig integration i denna del av stadsdelen, som av polisen pekats ut som ett riskområde.

Planbeskedets intentioner och föreslagna markanvändning bedöms i stora drag vara i linje med översiktsplanen och pågående programarbete. Avvikelserna från ÖP handlar framför allt om markeringar i markanvändningskartan av *befintlig bostadsnära park och natur*. Program för Tynnered föreslår dock en omdisponering av bebyggelse- och grönytor jämfört med ÖP, samtidigt som ÖP:s intentioner, funktioner och ytanspråk bibehålls. I samband med att kommande planarbete påbörjas behöver följande justeringar av innehåll och inriktning i bebyggelseförslaget att göras, för att detaljplanearbetet ska vara i linje med översiktsplanens intentioner och Program för Tynnered:

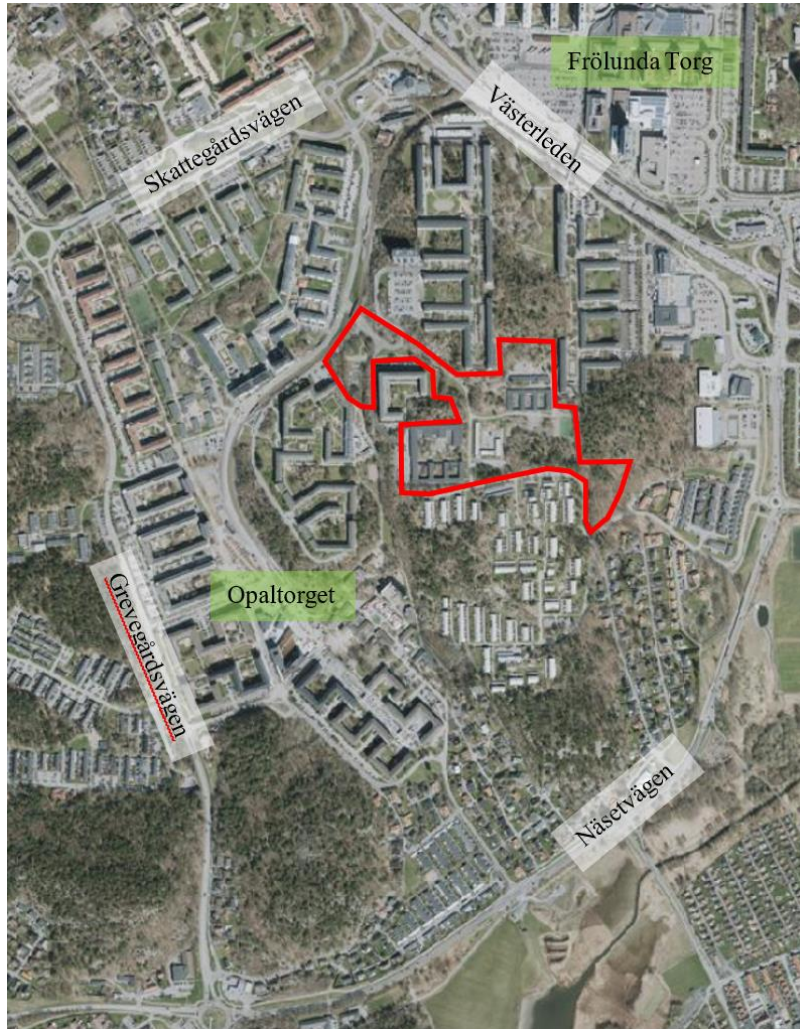
- En park för idrott och rekreation om cirka 5500 kvm behöver läggas till i anslutning till den nya skolan.
- Ta hänsyn till områdets grönstruktur, i synnerhet i nord-sydlig riktning (från Topasparken och ner mot Välen) samt parkstråket mellan Briljantgatan och nuvarande Ängåsskolan.
- Utgångspunkten för trafikföringen ska vara att den högre belägna platån angörs med bil via Korsåsliden och Safirgatan, som binds samman.
- Det är viktigt att tillkommande bebyggelse vid Rubin- och Safirgatan placeras på ett sådant sätt att det blågröna stråket "Safirpassagen" möter Briljantgatan på ett bra sätt.

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 även goda möjligheter att uppfylla översiktsplanens inriktning om att åstadkomma en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella trädgårdsstadens struktur, med en blandning av flerbostadshus och småhus.

Stadsmiljö

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 stadsdelarna kring Frölunda Torg. I nordväst matas trafiken från Västerleden vidare till Skattegårdsvägen i nordost och Näsetvägen i öster via

två större trafikmot. Dessa två vägar kopplas samman i väst med Grevegårdsvägen. Denna storskaliga infrastruktur skapar således en yttre avgränsning som tydligt ramar in primärområdena Grevegården, Kannebäck och västra Ängås. Centralt i denna geografi ligger det höjdparti som i ansökan benämns Ängåsplatå, vilket utgörs av bostadsbebyggelse, naturmark och en samlad skolbebyggelse, utan genomgående biltrafik och med branta sluttningar ned mot spårvagnslinjen i väster som leder vidare söderut mot Opaltorget. De topografiska förutsättningarna gör att denna geografiskt centrala placering har relativt få kopplingar och begränsad tillgänglighet till omgivningen.



Planområdet (rödmarkering) och dess relation till kringliggande stadsmiljö

Direkt norr om planområdet finns två längor av skivhus på vardera sida om ett centralt naturområde med ett skogbeklätt bergsparti intill Ängåsskolan följt av öppna kuperade gräsytor och gångstråk. Dessa längor vänder sig från naturområdet i respektive riktning mot halvöppna bostadsgårdar i en sammanhållen bebyggelseskala kring två centrala gårdstråk som mynnar ut mot planområdet. I öster ligger höjdparter med naturområden med begränsad tillgänglighet. Söder om planområdet ligger ett enhetligt radhusområde i sluttningen ned mot Näsetvägen. I väster sluttar området brant ned mot spårvägen som korsas vid ett grönområde med odlingslotter och korsande gång- och cykelstråk med trappor upp till Safirgatan.

Planområdet utgör således en geografisk central plats i övergången mellan närområdets typologiska indelning av småhus och större flerbostadshus. Samtidigt är platsens höjdläge

och avstånd till de kringliggande huvudstråken sådan att platsen har en begränsad tillgänglighet och kan upplevas som avskild från stadsdelen i övrigt med trappor, gång- och cykelstråk som slingrar sig upp mot höjden. Platsens nuvarande markanvändning för utbildningsändamål och de samplanerade skolbyggnaderna, idrottsplan och förskola utgör en sammanhållen allmän plats för barn och ungdomar som förbinder de kringliggande bostadsområdena. Det finns många promenadstråk och ytor för spontanlek i planområdet med berg i dagen och utspridd grönska. På grund av att befintliga skolbyggnader, offentliga platser och stråk ligger avskilda från omgivande bostadsbebyggelse upplevs området som otryggt under dygnets mörka timmar. Av denna anledning är det motiverat att tillföra bebyggelse i detta område som stärker befintliga och tillkommande stråk och allmänna platser inom området och ökar tryggheten för de som rör sig i området.

Höjdskillnaderna gör att det är relativt långt till den service som finns vid Opaltorget, varmed närmsta centumbildning kan betraktas som det storskaliga Frölunda torg. Härmed har planområdet en potential att tillgodose närområdets behov av allmänna ytor, inte minst behovet av den parkmark som såväl översiktsplanen som Program för Tynnered pekar ut ett behov av i detta område.

I en inventering av skolbyggnader i stadsdelen som genomfördes av Kulturförvaltningen (2021) klassas Tynneredsskolan till den högsta nivån av tre (A) och Ängåsskolan till den mellersta nivån (B). Byggnaderna är samgestaltade till struktur och arkitektoniskt uttryck som trots sina senare förändringar är tydliga och värdefulla representanter för det sena 1960-talets ambitioner. Kommande detaljplanearbete behöver utreda förutsättningarna för att hantera dessa identifierade kulturvärden.

Det finns kända fornlämningar inom området. En arkeologisk förundersökning bör utföras på fornlämningen Västra Frölunda 435:1 och en arkeologisk utredning bör tas fram för det resterande området.

Safirplatsen, där ”Safirpassagen” möter Briljantgatan, upplevs i dagsläget som otrygg och det krävs en god placering av byggnader och gestaltning av denna plats som i dagsläget innehåller odlingslotter och gångtunnlar.

Den sociala komplexitetsnivån för ett kommande planarbete bedöms vara nivå 4, på grund av den problematik kopplat till otrygghet som präglar delar av området idag och den potential som finns att utveckla detta område på ett sätt som rumsligt och socialt integrerar omgivande bostadsområden.

Kommunal service

Ansökan om planbesked föreslår en ny skola, förskola och sammanlagt 16 bostäder för särskild service (BMSS), varav åtta i friliggande byggnad och åtta integrerade i flerbostadsbebyggelse.

En ny skolbyggnad för ca 600 elever (F-6), som ersätter de befintliga skolbyggnaderna Ängås- och Tynneredsskolan, föreslås i ansökan samt en ny förskola med 6 avdelningar (108 förskoleplatser). Stadsledningskontorets bedömning är att skolan har kapacitet att ersätta den befintliga Ängåsskolan samt tillkommande behov av ny bebyggelse med viss marginal för tillkommande behov i närområdet. Det ses även som positivt om skolutbyggnaden kan ske i två etapper och placeras i relation till förskolan så att parkering, angöring, kök och återvinningshus kan samnyttjas. Inom pågående Program för Tynnered föreslås ytterligare lägen för skolor och förskolor, som preliminärt bedöms

kunna täcka framtida behov i området. I samband med kommande detaljplanearbete behöver behovet skol- och förskoleplatser i stadsdelen ses över och säkerställas att detta kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

För friliggande BmSS bör tomtytan vara cirka 2000 kvm och avskilt från förskolan. BmSS som integreras i flerbostadshus bör i möjligaste mån placeras bort från trafik, gata och förskola.



Tynneredskolan och Korsåslidens förskola från Korsåsliden i söder.

Trafik och parkering

Från stora delar av det aktuella området är avståndet till kollektivtrafik längre än 400 meter som är ett riktvärde för god tillgänglighet. På lite längre avstånd ligger dock Briljantgatans spårvagnshållplats. Därtill kan kollektivtrafiken vid Frölunda torg och Frölunda resecentrum nås via ett nord-sydligt gångstråket norr om planområdet, beläget på kvartersmark. Idag finns det en kombinerad gång- och cykelväg upp till planområdet västerifrån, men sammanhängande cykelväg saknas i dagsläget. Det är angeläget att förbättra och tillskapa kopplingar i den svåra topografin för fotgängare och cyklister. Området är idag skyddat från genomgående trafik vilket bidrar till barns rörlighet och möjlighet att nyttja platsen. Säkra skolvägar behöver säkerställas i kommande detaljplanearbete.

I dagsläget saknas kopplingar för bil mellan Briljantgatan/Skattegårdsvägen och Näsetvägen. I ansökan om planbesked ingår två nya kopplingar för bil, en mellan Ängåsskolan och Briljantgatan och en mellan Korsåsliden och Safirgatan. I sluttningen mellan Ängåsskolan och Briljantgatan finns i dagsläget en gång- och cykelväg. På grund av naturvärden, terrängförhållanden och detta gång- och cykelstråks funktion idag bedöms det inte vara lämpligt att tillföra en bilväg i detta läge, utan inriktningen för den kommande planeringen bör vara att den öst-västliga bilkopplingen över Ängåshöjden åstadkoms genom att Korsåsliden och Safirgatan binds samman. I området mellan Safir- och Rubingatan kan det bli aktuellt med förändringar av marknivåer och borttagande av gångtunnlar. Detta kan ha positiva effekter ur ett trygghetsperspektiv men kan innebära omfattande följd effekter på gång- och cykelstråken i stadsdelen och behöver i så fall studeras på strukturell nivå. Inom Program för Tynnered har dessa strukturella konsekvenser bedömts vara svåröverblickbara, men programmet har inte avfärdat dessa

åtgärder som ett alternativ. Ett kommande planarbete behöver studera motiv och förutsättningar att genomföra sådana åtgärder om de bedöms vara aktuella.



Utblick söderut över de grönytor som ligger väster om Ängåsskolan med Tynneredsskolan och Korsårslidens förskola i fonden. Här finns stora trafikskyddade ytor för spontanlek i varierade naturmiljöer.

Kommande planarbete behöver identifiera vilka strategier som ska tillämpas så att projektet bidrar till att uppnå stadens övergripande mål om en omställd färdmedelsfördelning med ökad andel cyklister, gående och resande med kollektivtrafik.

Inom Program för Tynnered förordas generellt gemensamma anläggningar för parkering och mobilitet. På Ängåshöjden kan det dock inom en låg och tät trädgårdsstadsstruktur vara motiverat att överväga att lösa delar av parkeringsbehovet med mindre markparkeringar som anpassas till bebyggelsen och topografin på ett sådant sätt att de inte påverkar stadsbilden negativt.

Teknisk försörjning och mark

Inom planområdet utgörs markförhållandena främst av berg i dagen men även fyllnadsmaterial, glacial lera och morän förekommer. Stabiliteten bedöms som tillfredställande för befintliga förhållanden, ett kommande detaljplanearbete kräver dock en geoteknisk- och bergsteknisk handling för att bedöma markens lämplighet för en kommande detaljplans innehåll. Utifrån den förenklade geotekniska bedömningen i detta skede ses inga hinder för att ge ett positivt planbesked.

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

Strategier för att hantera skyfall inom området behöver hanteras tidigt i kommande planering. Detta särskilt i området mellan Safir- och Rubingatan, där förändringar av marknivåer och borttagande av gångtunnlar kan bli aktuella. En dagvatten- och skyfallsutredning kommer behöva tas fram och yta för dagvattenhantering avsätts för att planen skall vara genomförbar.



Den nordvästra delen av planområdet finns en utpekad skyfallsled och på platsen ett odlingslottsområde omgivet av grönska



Trappa ned från Safirgatan mot det grönstråk och skyfallsled som löper utmed höjdplatån mot Opaltorget i söder

Miljö- och hälsoaspekter

På grund av avståndet till större trafikleder och relativt små förväntade trafikmängder inom området, bedöms planområdet ha goda förutsättningar avseende buller- och luftmiljö. Detta med undantag för den del av området som ligger närmast spårvägen, där trafikbuller kan utgöra en störning, som dock bedöms kunna hanteras i samband med tillkommande bebyggelse. Hänsyn ska tas till områdets grönstruktur avseende biologiska

och rumsliga kopplingar. Gång- och cykelvägen mellan Ängåsskolan och Briljantgatan utgör i dagsläget ett tyst rum med för området låga bullernivåer. Det är ett av skälen att undvika att dra in biltrafik i detta stråk.

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.

I samband med omvandling av befintliga skolområden behöver saneringsbehovet kartläggas. Därtill behöver befintliga skyddsrum beaktas, antingen genom att de bevaras eller ersätts i samband med omvandlingen.

Stora Än är recipient för dagvatten från planområdet. Denna är klassad som mycket känslig och ett kommande planarbete behöver säkerställa att vattendragets status inte försämras. Planområdet ligger även inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket kan innebära att kapaciteten är begränsad, vilket ett kommande detaljplanearbete får beakta.

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. En förutsättning för exploatering och utveckling av Ängåshöjden är att barriärbrytande kopplingar inom stadsdelen och över Västerleden tillkommer på sikt. Sådana åtgärder bedöms vara nödvändiga i dagsläget och i samband med utveckling av Ängåshöjden ökar behovet ytterligare. På sikt, i samband med exploateringen av Ängåshöjden och i stadsdelen generellt, kommer även behovet av åtgärder för att öka kapaciteten i kollektivtrafiksystemet att aktualiseras.

I övrigt pågår en detaljplan för bostäder vid Rubingatan/Opaltorget etapp II (LIS dnr: 15/0674).

Planarbetet bedöms vara lämpligt att startas under 2023, i enlighet med befintligt uppdrag i Startplan 2023.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Det aktuella området bedöms vara angeläget att utveckla, med hänsyn till dess potential att knyta samman de i dagsläget avgränsade bostadsområden som ligger på ömse sidor om höjdpartiet: flerbostadshusen i norr och radhus- och egnahemsområdena i söder och öster. En utveckling av planområdet har därmed en potential att bidra till ökad rumslig integration i denna del av stadsdelen, som av polisen pekats ut som ett riskområde.

Planbeskedets intentioner och föreslagna markanvändning bedöms i stora drag vara i linje med översiktsplanen och pågående programarbete. Avvikelserna från ÖP handlar framför allt om markeringar i markanvändningskartan av *befintlig bostadsnära park och natur*. Pågående Program för Tynnered föreslår dock en omdisponering av bebyggelse- och grönytor jämfört med ÖP, samtidigt som ÖP:s intentioner, funktioner och ytanspråk bibehålls. I samband med att kommande planarbete påbörjas behöver följande justeringar

av innehåll och inriktning i bebyggelseförslaget att göras, för att detaljplanearbetet ska vara i linje med översiktsplanens intentioner och Program för Tynnered:

- En park för idrott och rekreation om cirka 5500 kvm behöver läggas till i anslutning till den nya skolan.
- Ta hänsyn till områdets grönsstruktur, i synnerhet i nord-sydlig riktning (från Topasparken och ner mot Välen) samt parkstråket mellan Briljantgatan och nuvarande Ängåsskolan.
- Utgångspunkten för trafikföringen ska vara att den högre belägna platån angörs med bil via Korsåsliden och Safirgatan, som binds samman.
- Det är viktigt att tillkommande bebyggelse vid Rubin- och Safirgatan placeras på ett sådant sätt att det blågröna stråket "Safirpassagen" möter Briljantgatan på ett bra sätt.

Ovan nämnda justeringar av planbeskedets innehåll kan innebära att exploaterings omfattning blir en annan än den omfattning som har angetts i ansökan om planbesked. Inom planområdet finns även goda möjligheter att uppfylla översiktsplanens inriktning om att åstadkomma en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella trädgårdsstadens struktur, med en blandning av flerbostadshus och småhus.

Planarbetet bedöms vara lämpligt att startas under 2023, i enlighet med befintligt uppdrag i Startplan 2023.

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 4, vilket innebär sociala konsekvenser och barnkonsekvenser behöver ges en omfattande behandling och påbörjas tidigt i planarbetet. Därtill behöver en rad frågor utredas såsom:

- Stads- och landskapsbild
- Kulturmiljö och arkeologi
- Buller
- Naturvärden
- Markmiljö och geoteknik
- Trafik och mobilitet
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys
- Dagvatten och skyfall
- Behov av kommunal service och hantering av skyddsrum

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 markförlagda 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): Inom området för planbeskedet finns befintliga transformatorstationer och ledningar som kommer i konflikt med den tänkta exploateringen. Utöver det behövs en ny transformatorstation för den tänkta exploateringen. För både de befintliga transformatorstationer och den nya behöver E-områden i plankartan reserveras.

Kontaktperson för GENAB: Ilijaz Kenjar, 031 - 62 59 93, ilijaz.kenjar@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar, Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB): Göteborg Energi fjärrkyla och gas finns inte i området. Göteborg Energi har driftsatta ledningar inom planområdet, det ser inte ut som om dessa kommer i konflikt med ny bebyggelse. Framtida anslutningar till fjärrvärme får utredas vidare när vi har fått in mer uppgifter om önskad kapacitet, de driftsatta ledningar som är nära ny bebyggelse kommer inte att räcka till för att ansluta allt som skall byggas nytt så vi kommer att behöva förstärka befintligt nät alternativt bygga ut nya fördelningsledningar ifrån norr

Kontaktperson: Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98, elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi GothNet AB: Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning.

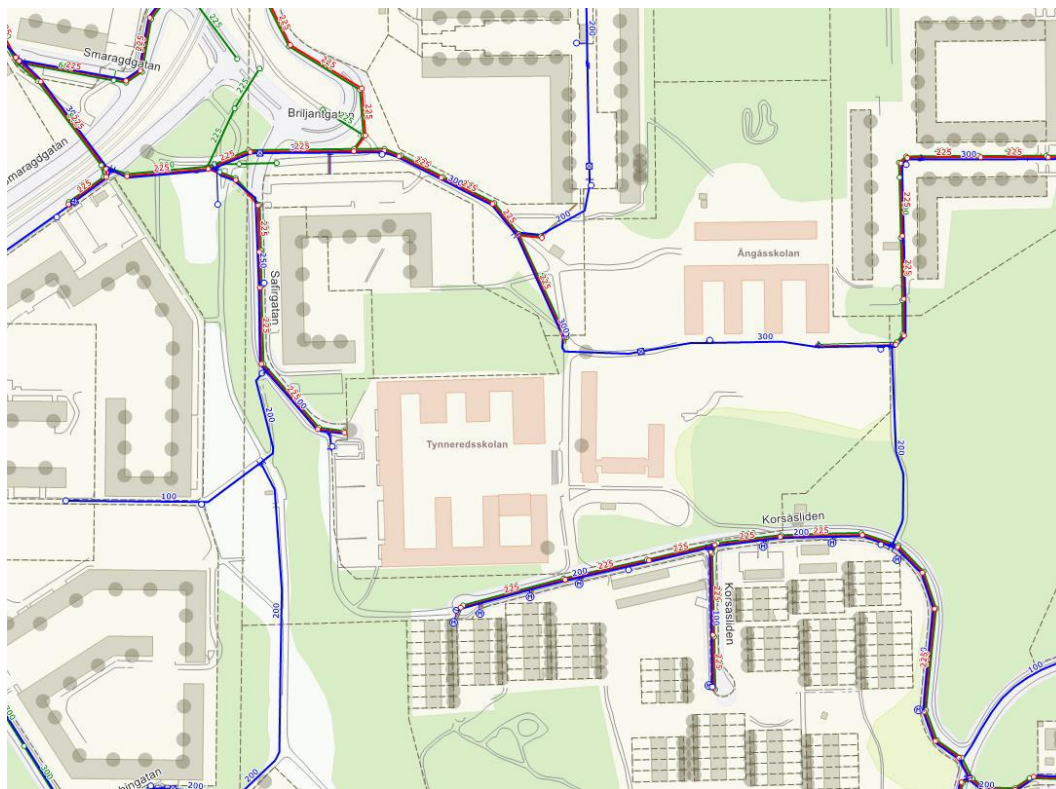
Kontaktperson för GothNet: Johnny Wassmuth, 031-62 65 38,
johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning: 1) Nuvarande utformning av området ger konflikter med Kretslopp och vattens befintliga VA-ledningar, flytt av ledningar bekostas av exploatör/markägare. 2) Skyfallsfrågan bör hanteras tidigt vid ett eventuellt planarbete. 3) Recipienten för dagvatten är Stora ån, som är klassad som mycket känslig och med Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster. I planarbetet behöver man säkerställa att man inte förvärrar statusen i vattendraget. Kretslopp och vatten ser i övrigt inte några hinder med att starta ett planarbete ur ett VA-perspektiv. Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inget som hindrar att ett positivt planbesked ges.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar: Området är väl försörjt av allmänt VA-ledningsnät, se figur 1. Med nuvarande förslag på utformning av bebyggelse kommer byggnader i konflikt med Kretslopp och vattens ledningar, främst vid Flerbostadshusen i nordväst samt BmSS. Flytt av ledningar bekostas av exploatören/markägaren. Eventuellt krävs utbyggnad av VA-ledningsnätet för att försörja hela området. 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.



Figur 1-Allmänt VA-ledningsnät

Dagvatten: En dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram tidigt vid ett eventuellt planarbete. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Recipienten för dagvatten är Stora ån som är klassad som mycket känslig och klassad med Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster. I planarbetet behöver man säkerställa att man inte förvärrar statusen i vattendraget. Stora ån har också ett markavvattningsföretag, vilket innebär att flödet till ån är begränsad.

Avfall

Förprövningsrapport

Skolan: Vid skolor så är det ur ett avfallsperspektiv viktigt att få till en säker och bra angröring för sopbilar, vilket ser ut att gå att ordna enligt nuvarande skiss men behöver säkerställas i kommande arbete.

Förskolan: Det ser ut att finnas förutsättningar för att ordna en fungerande avfallshantering. I ett eventuellt kommande planarbete så behöver det funderas lite extra på var sopbilar ska stanna och att det säkert finns ytor för det.

Radhusen: Med nuvarande utformning av radhusområdena så kommer det bli aktuellt med gemensam avfallshantering då det ser ut att bli svårt att hämta avfall ifrån varje bostadshus. Om avfallshanteringen ska ordnas med gemensamma platser så behöver det avsättas ytor för dem. Ytor för avfall ska placeras intill en väg där sopbil kan köra och där det finns plats för den att stanna. Med gemensam platser för avfall så minskar mängden tungtrafik i direkt anslutning till bostäderna vilket är positivt. Om avfall ska hämtas ifrån varje fastighet så behöver området utformas så att det blir möjligt för sopbilar att nå samtliga fastigheter och det behöver finnas vändplatser dimensionerade för sopbilar där det inte är genomgående gator.

Flerbostadshusen: Ser alla ut att ligga i anslutning till olika gator, så sopbilar kommer kunna nå dem. De kan ha avfallsutrymmen i bottenvåningarna på husen.

Gator: I kommande mer detaljerade arbete så är det bra att titta vidare på vägbredder och hur stora trafikflöden som väntas uppkomma, vilket bland annat påverkar om det kommer behövas angröringsfickor längs med vägarna för sopbilar att stanna i eller om sopbilar kommer kunna stanna i körfältet när de ska hämta avfall.

Kulturförvaltningen

Bebyggelse: Tynnered präglas av en skalmässigt väl sammanhållen bostadsbebyggelse, främst flerbostadshus, belägna på och intill höjdparter i landskapet. Tynnered genomskärs av flera större vägar, men mellan dessa är bostadsområdena präglade av gröna stråk, där också karaktäristiskt för tiden området skolor har placerats. Inom planområdet finns två befintliga skolor, Tynneredsskolan belägen på en höjd och Ängåsskolan belägen på flack mark nedanför i öster.

Skolorna uppfördes 1969 som högstadium (Tynneredsskolan) respektive låg- och mellanstadium (Ängåsskolan) och ritades av WAAB Whites arkitekt Lars-Gunnar Jönsson. Båda skolanläggningar är i huvudsak uppförda i rött tegel i 1–2 våningsplan, delvis i souterräng och bygger på kam-formade planer med intimare gårdsrum som bildas mellan de utskjutande delarna. Skolbyggnaderna är samgestaltade till struktur och arkitektoniskt uttryck, men de två lägre stadierna är tydligt särskilda från högstadiet genom placering och med en småskaligare prägel. Trots senare förändringar är båda anläggningarna mycket tydliga och värdefulla representanter för det sena 1960-talets ambition att skapa en trevligare skola att vistas i, bland annat genom medskapandeprocesser med verksamheten. Tynneredsskolan utgör ett finstämt exempel på tidens anpassning till, och användning av terrängen. Detta vid en tid då Göteborgs stadsutvidgning behövde ta sig an de bergigare partierna i stor skala. Ängåsskolans mer småskaliga volymer är ett tidstypiskt drag för gestaltning av de yngre barnens skolmiljöer.

Kulturförvaltningen genomförde under år 2020 och 2021 en kulturhistorisk inventering av efterkrigstidens skolor, Kunskapsbyggen. I inventeringen har skolbyggnaderna

dokumenterats och de har värderats till tre olika klasser där A representerar högst kulturhistoriska värden, B näst högst och C av lägre kulturhistoriskt värde.

Inventeringen innefattar de båda skolorna Tynneredsskolan och Ängåsskolan. Tynneredsskolan har i inventeringen räknats till klass A, vilket innebär att den är en välbevarad och tydligt upplevelsebar representant för sin tids skolbyggande och uppbär som helhet höga kulturhistoriska värden. En Klass A-skola ska bevaras och ändringar och underhåll får inte förvanska det utpekade värdet.

Även Ängåsskolan ingår i inventeringen och har där räknats till klass B, vilket innebär att byggnader eller byggnadsdelar kan vara delvis förändrade eller rivna, men där bevarade byggnader/delar har ett högt värde och kan vara karaktärsskapande för anläggningen som helhet eller för stadsdelen. Skolor i denna klass ska hanteras varsamt, och mer detaljerade underlag behöver tas fram inför eventuella större förändringar. Målsättningen ska vara att bevarade värdefulla byggnader/delar inte förvanskas.

Fornlämningar: Utanför de östra och södra delarna av det område som föreslås för nybyggnation har flertalet boplatslämningar från äldre och yngre stenålder påträffats och undersökts. Vidare har en hällkista och ett gravfält registrerats direkt väster om området, på andra sidan av Rubingatan. Inom själva bebyggelseområdet finns fornlämningen Västra Frölunda 435:1, en delundersökt boplatslämning vilken daterats till stenåldern.

Förvaltningens yttrande: Kulturförvaltningen anser ur kulturmiljösynpunkt att man vid komplettering med tillkommande bebyggelse i Tynnered bör bygga vidare på karaktäristiska befintliga strukturer och kvaliteter, som innefattar sammanhängande grönstråk och samgestaltade grupper av bebyggelse. Förvaltningen har ingenting att erinra mot förslaget disponering av bebyggelse men förslaget förutsätter en rivning av områdets två befintliga skolor, Tynneredsskolan och Ängåsskolan. Skolorna har i inventeringen Kunskapsbyggen bedömts besitta höga kulturhistoriska värden. Utifrån dessa värden samt utifrån ett hållbarhetsperspektiv anser kulturförvaltningen att skolorna inte bör rivas och ersättas, utan att man i första hand bör studera möjligheter att utgå ifrån skolornas befintliga byggnader och komplettera dessa.

Detaljplanearbetet behöver också ge möjlighet till anpassning av planansökan efter de slutsatser som dras inom pågående programarbete för Tynnered.

Då fornlämningen Västra Frölunda 435:1 endast är delundersökt och ligger inom området för den föreslagna nybyggnationen anser kulturförvaltningen att en arkeologisk förundersökning bör utföras på denna lämning. Vidare anser kulturförvaltningen, mot bakgrund av de tidigare registrerade fornlämningarna i områdets närhet, att en arkeologisk utredning är nödvändig i det resterande bebyggelseområdet eftersom det är möjligt att fler fornminnen finns bevarade inom denna yta. Om det vid en sådan utredning skulle påträffas fornlämningar kan dessa komma att behöva undersökas ytterligare i form av arkeologiska förundersökningar.

Det är länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning och/eller förundersökning ska utföras.

Stadsledningskontoret

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 340 bostäder i form av både radhus och flerbostadshus ett behov av ca

100 förskoleplatser och ca 160 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.

Förskola: Den föreslagna volymen om 6 avdelningar, dvs 108 platser, motsvarar det teoretiska behovet utifrån en nyckeltalsbedömning. Den föreslagna placeringen kommer att innebära att friytan troligen inte når upp till önskade nyckeltal då angöring inte är inräknad.

Grundskola: Den föreslagna skolenhetens storlek är om ca 600 elever. Detta innebär att volymen klarar exploateringen och ersättning för befintlig skolbyggnad samt att det kommer att finnas marginal för tillkommande planerad exploatering i området. Det är lämpligt att möjliggöra för att bygga skolan i två etapper för att möta en tidsmässig skillnad i exploateringstakt. Stadsledningskontoret ser att friytan på skolgården inte når upp till önskade nyckeltal då en stor del av skolgården kommer att vara i kuperad naturmark. Den idrottshall som är skissad är av en mindre storlek än den fullmåtshall som i första hand ska provas enligt beslut i KS.

BmSS: Sett till det underskott av platser inom BmSS som kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan bedömer stadsledningskontoret att det är positivt att BmSS planeras inom planområdet. En friliggande BmSS med 6 lägenheter beräknas uppta en yta om ca 600 kvm vid normal tillgänglighet och ca 750 kvm vid förhöjd tillgänglighet vilket innebär att tomtytan bör vara runt ca 2000 kvm. Placering av BmSS inom området bör vara i utkanten och om möjligt enskilt och med avstånd till förskolan.

Sammanfattning: Det vore positivt om skola och förskola skulle kunna placeras på ett sådant sätt så att samnyttjan av funktioner kan ske. Funktioner som är lämpliga att samnyttja är kök, ÅV-hus, angöring och parkering. BmSS placeras lämpligen inte intill förskola och skola.

SBK Geotekniker

I förprovningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

Marken inom planområdet utgörs till största del av berg i dagen, men även fyllnadsmaterial, glacial lera och morän förekommer. Området intill Rubingatan i nordväst, där marken utgörs av glacial lera, omfattas av en översiktlig stabilitetsutredning (Sweco, 2011). Utredningen visar att de naturliga jordlagren utgörs huvudsakligen av en lös lera där de ytliga ca 1-3 m av leran är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på ett lager av friktionsjord innan berget tar vid och inom delar av området överlagras leran av fyllnadsmaterial. Stabiliteten bedöms som tillfredställande för befintliga förhållanden.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk och bergteknisk handling beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll, enligt SBK:s kravspecifikation. Exempel på frågor som ska behandlas är stabilitet, risk för blocknedfall och förslag på grundläggning.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder m.m. vid Ängåsplatå (Järnbrott 164:24 m.fl.).

Stadsområde Sydväst

Området som planansökan avser har mycket komplexa utmaningar och det finns ett högt beroende av omkringliggande områden. Socialförvaltningen anser att inom ett detaljplanearbete behövs en omfattande utredning med kommunala resurser och kvalificerade kunskaper kring gestaltad livsmiljö, infrastruktur, social hållbarhet, ekologiska aspekter, samhällsekonomiska analyser, med mera. För att klara av att uppnå stadens mål och främja en hållbar utveckling utifrån alla tre dimensioner. Ängås plåtå som är en del av Tynnered präglas av socioekonomiska och sociala utmaningar och bedöms som ett av Sveriges mest utsatta av polisen. Det finns däri en nationell angelägenheten i att Göteborgs Stad planerar så att området ges de förutsättningar som behövs för att främja en jämlik livskvalitet. Området har också viktiga kvaliteter som behöver värnas för att möjliggöra för ett varierat utbud av bostadsområden och bygga en attraktiv stad. Kvaliteter gällande bland annat trafiksäkerhet, direkt närhet till grönområden, bebyggelsestruktur med uppskattade gårdar och direkt solljus i bostäder.

Förvaltningen ser möjliga kritiska frågetecken kring den områdesavgränsning som planansökan avser. Exempelvis att området till Briljantgatans hållplats kan behöva ingå, närliggande grönområden och hela stråket till Frölunda torg. Grönområden kan behöva stärkas för rekreation men med bibehållen ekologisk kvalitet. Kopplingen över Västerleden kan vara avgörande för områdets utveckling. Framför allt om det inte tas om hand inom en mycket snar framtid från en projektutveckling av Ängås plåtå. Förvaltningen ser risker med att inte inkludera denna koppling i ett inledande genomförandeskede. Nyttan av rekreation och kopplingar för boende möjliggör för att exploatörer ska delfinansiera investeringar i natur och en ny bro mellan Frölunda torg och Topasgatan tillsammans med kommunala, regionala och nationella investeringsmedel.

Ett annat kritiskt ställningstagande är datum för planstart. Förvaltningen vill vara väldigt tydlig med att en förutsättning för planbesked bör vara att planstart sker först efter att pågående planprogram är antaget. Det vill sägas att det inte bör anges ett specifikt år utan exempelvis skrivas att det sker efter programmets antagande, med tanke på möjliga förseningar eller andra beroenden som kan påverka.

Utifrån ansökan finns det ett antal viktiga knäckfrågor som socialförvaltningen har frågetecken kring och som behöver inventeras och utredas inom en detaljplan. Förvaltningen tycker att fastighetskontorets ansökan har flera positiva förslag som behöver beaktas, men ett planbesked måste utgå ifrån inriktningar från ett antaget program för Tynnered. Det vill säga att byggnadsnämndens beslut för behov och inriktningar kring antal bostäder med mera inte kan utgå från planansökan utan måste utgå från programmets slutliga ställningstaganden.

Redan i planprogram för södra Tynnered från 2004 beskrivs ett behov av genomgående stråk i området. Dessa behov har före detta stadsdelsförvaltningen och nu socialförvaltningen lyft fram till planerande förvaltningar, och ser positivt på att närmare utreda de aspekterna. Att bygga så att prioriterade stråk mellan bostäder och målpunkter upplevs trygga är en väsentlig del i utvecklingen. Där den föreslagna nya bilgatan kan vara en del, men förslaget i ansökan riskerar att inte tillräckligt bidra till de behov av trygga stråk som krävs. Om det exempelvis inte kan skapas entréer mot gatan finns risken att den upplevda tryggheten inte stärks. Här krävs stöd i forskning och analyser för att landa i om och var det är en bra förändring att anlägga bilgator. Att skapa en blandning av

småhus, lägenheter och bostäder med särskild service är positivt. Därtill anser förvaltningen att området kan utredas för studentbostäder i närheten av hållplatsläge och service.

Andra aspekter är att skapa miljöer som bättre än idag främjar lek och lärande för barn och bidrar till goda uppväxtvillkor. Det handlar bland annat om placering av skolor, förskolor och lokaler för föreningsliv, samt ytor för mer spontan idrott och kultur. Detta är en av de viktiga frågor som planprogrammet ska utreda. Samma gäller som tidigare nämnts behov av service i förhållande till antalet bostäder. Vilket gör att dessa frågor behöver utredas klart innan en planstart.

I ansökan anges att en nybyggd Ängåsskola ska samnyttjas med föreningslivet och bli en centrumpunkt för området och en plats för människor från olika socioekonomiska grupper att mötas. Detta är positivt men programmet behöver säkerställa vilka behov som behövs utifrån andra närliggande skolor och deras funktion som samlingsplats för samutnyttjande. Förvaltningen saknar dock utomhusytor i anslutning till skolan, där det finns plan mark, för att möjliggöra för både organiserad och spontan idrott och lek. Utifrån hela Tynnered behövs redan idag fler plana ytor för idrott och framförallt utifrån kommande bostadsbebyggelse. Förslaget anger också att flerbostadshusen ska ha (aktiva) lokaler i bottenvåningen vilket kan ha ett avgörande bidrag till liv och rörelse. Här kommer en detaljplan noggrant behöva utreda behov av antalet lokaler och dess placeringar. För att i plan säkerställa syftet och samtidigt minska risken för tomställda lokaler med motsatt effekt. Ansökans föreslagna placering av flerbostadshusen behöver studeras närmare.

Den så kallade knutpunkten vid Safirgatan kräver god gestaltning och eventuellt lokaler i bottenvåningen för att kunna bli en knutpunkt, vilket behöver studeras närmare. Platsen har en historia av hög upplevd otrygghet. Flera insatser har gjorts genom åren med belysning, upprustning av tunnlar och skapandet av odlingslotter. Detta gör att platsen idag har en identitet som också behöver värnas. Både Safir-, Briljant- och Rubingatan saknar idag ”ögon på gatan” och alla tre kan vara stråk som är viktiga för att skapa trygga kopplingar i området. Att placera huskroppar med entréer även mot Safir- och Briljantgatan och som förslaget (delvis) anger behålla den plana ytan för allmänheten med odlingslotter ser förvaltningen som positivt.

Social komplexitetsnivå och utredningsbehov: Förvaltningen bedömer att en social komplexitetsnivå 4 behövs på grund av de komplexa sociala utmaningarna, antalet bostäder, den kommunal service som skolor och de utredningsbehov som berör regional och nationell karaktär.

Kommunala medel behöver avsättas för att vid projektstart utreda och analysera tidigare dialoger och sociala erfarenheter, och därefter i tidigt skede utreda kvarvarande kunskapsluckor kring sociala förutsättningar och behov i området. Genom att bland annat bygga vidare på genomförda dialoger med barn, ungdomar och vuxna från planprogrammet, men även med nya medborgare och verksamma i området. Samverkan med civilsamhället och även bostadsrättsföreningar och hyresgästföreningar och andra aktörer i området som bostadsbolag ser förvaltningen som en betydelsefull del i ett utredningsbehov. Förvaltningen ser att det kan behövas resurssättning utöver stadsbyggnadskontorets behov utifrån handledningen för sociala aspekter och barnperspektiv.

Trafikkontoret

Trafikkontoret vill framföra följande:

Utvecklingen av Ängåsplatån innebär en utveckling av bostäder, skolor och eventuellt verksamheter inom 1 km från Frölunda torg. Ur ett övergripande utbyggnadsperspektiv är trafikkontoret positivt till 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 gjorts för detaljplanen för Frölunda torg har det konstaterats att Frölundamotet är hårt belastat och kommer att behöva kapacitetshöjande åtgärder. Ängåsplatåns 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 Ängåsplatån. Mot bakgrund av ovanstående genomför trafikkontoret just nu en gemensam trafikanalys för planprogrammen för Frölunda och Tynnered, där Ängåsplatåns exploatering ingår. 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 Ängåsplatån ska bidra med för att nå programmets mål och i förlängningen stadens effektmål. Trafikkontoret ser att detta behöver klargöras innan en eventuell detaljplan för Ängåsplatån kan påbörjas.

Ett eventuellt genomförande av Ängåsplatån 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 vad gäller att *”binda ihop områdets olika delar och minska de upplevda avstånden pga. de topografiska variationerna, 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 särskilt följande trafikala utmaningar belysas:

Resande: Kollektivtrafiktillgängligheten till Ängåsplatån är mindre bra på kort avstånd (<400m) då det inte finns någon hållplats inom området. Tillgängligheten på lite längre avstånd (>400m) är bättre, där hållplats Briljantgatan, Opaltorget och Frölunda torg är de hållplatser som har störst potential. Det saknas en övergripande cykelväg till området, idag finns endast en kombinerad gång- och cykelväg upp till området. Genomgående i planprogrammet behöver gatorna kompletteras med bättre infrastruktur för gående och cyklister. Närmaste gångväg från Ängåsplatån till Frölunda torg går via kvartersmark. Med en målsättning om en förändrad färdmedelsfördelning från stadsdelen totalt bör nytillskott alstra en låg andel bilresor. Om Ängåsplatån skulle genomföras ser trafikkontoret att man – före eventuell markanvisning – bör identifiera vilka strategier som ska användas för att projektet ska bidra till att stadens övergripande mål vad gäller en färdmedelsfördelning, med ökat antal gång, cykel och kollektivtrafikresor och lägre andel bilresor. Förslag är även att staden som markägare ställer krav genom avtal före marken markanvisas eller säljs. Uppföljning av strategi och kravställning bör också göras.

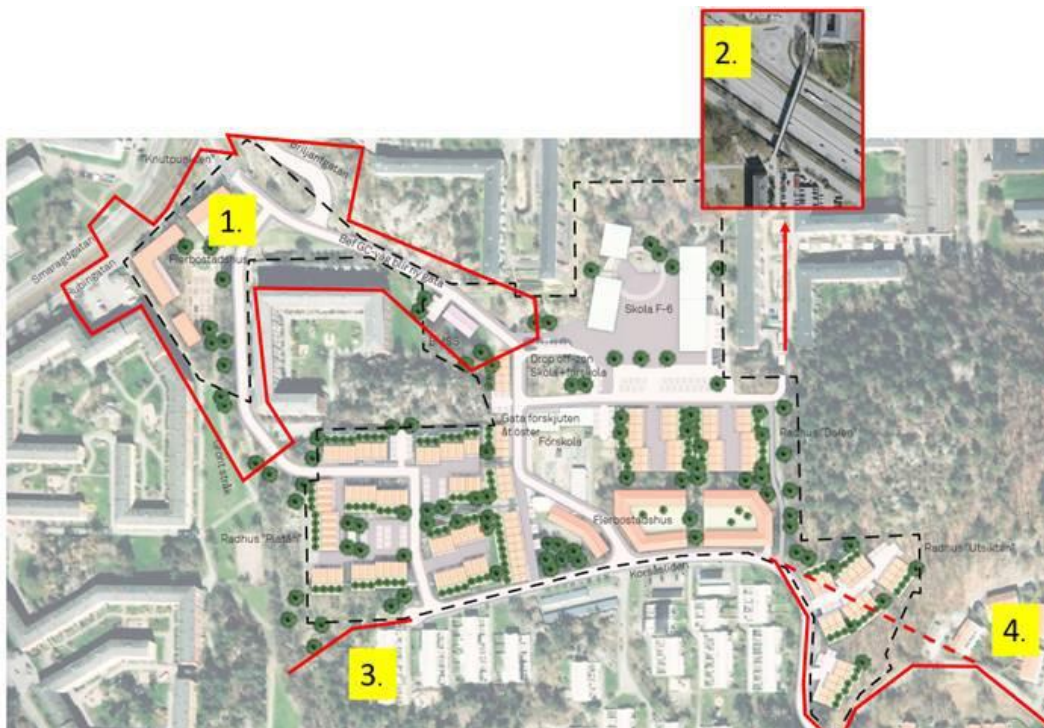
Nödvändig utveckling och finansiering av trafikinfrastruktur: Föreslagen exploatering för Ängåsplatån skulle behöva inkludera en beskrivning av nödvändig infrastruktur till området samt en plan för finansiering av denna. Trafikkontoret ser att det är viktigt att staden säkerställer möjligheten att ta ut exploateringsbidrag för de eventuella infrastrukturåtgärder som kommer att föreslås i Tynneredsprogrammet och där exploateringsbidrag kan vara aktuellt. Detta för att trafikinämndens 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 Ängåsplatån startas. Vad som kommer att anses vara nödvändig infrastruktur är dock i nuläget inte färdigutrett inom planprogrammet. Men här följer några exempel;

1) Förslag i skissen som benämns Bef GC-väg blir ny gata och flerbostadshus vid Rubingatan bedöms (efter en översiktlig analys) kräva omfattande ommodellering av mark, med stora konsekvenser på befintliga gång- och cykelvägar och gator. Dessutom skiljer sig denna skiss från planprogrammets arbetsskiss där det visas fler byggnadsvolymer i detta område, som även de behöver ingå i projektet Ängåsplatån. Utvecklingen behöver ta höjd för förändrade avrinningsvägar och skyfallsproblematik vid förändringar av markhöjderna. Detta behöver utredas som en helhet. Den överhängande risken är att enbart delar av föreslagen exploatering visar sig vara försvarbara att genomföra med en konsekvens att helheten inte skapar det mervärde för stadsdelen som är programmets effektmål.

2) Ny bro över västerleden - ”Topasbron” (över Topasgatan & Västerleden).

3) Gångförbindelse/trappa mellan Korsåsgatan (västra delen) och grönstråk med gångväg till Opaltorget

4) Förbättrad gång/cykel-infrastruktur mot Nässetvägen. Framförallt i Korsåsgatan och Korsliden, men eventuellt på övriga platser också.



Park och Natur

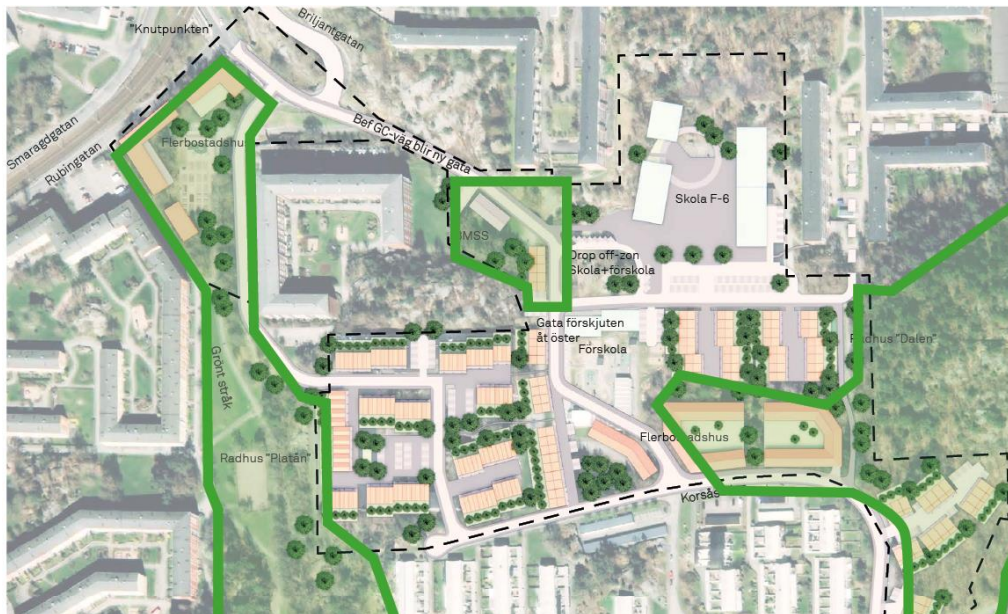
Här kommer Park- och naturförvaltningens yttrande gällande planbesked för bostäder, förskola med mera på Ängåsplatån. Svarstiden för Fastighetskontorets ansökan om förhandsbesked i samma ärende gick ut dagen innan Park- och naturförvaltningen mottog denna ansökan. Förslaget har inte ändrats. Park- och naturförvaltningens svar blir därför snarlikt.

Bedömning: Park- och naturförvaltningen bedömer förslaget som ej möjligt. I princip vore det mycket positivt med en utveckling på platsen – en reviderad ansökan med utgångspunkt i planprogramarbetet skulle sannolikt bedömas annorlunda.

De huvudsakliga orsakerna till bedömningen är:

1) Förslaget följer inte planprogramarbetet. I planprogramarbetets förslag bedöms vissa parktyper vid spårvägen kunna tas i anspråk i utbyte mot nya på höjden. I föreliggande förslag tas c:a 24 000 kvadratmeter planlagd park i anspråk för bebyggelse, varav ungefär 5600 kvadratmeter tillgänglig park, inklusive en lekplats. Parktillskottet i förslaget är 0 kvadratmeter. Detta beskrivs i Fastighetskontorets tjänsteutlåtande som "ekologiskt hållbart". Enligt Fastighetskontorets tjänsteutlåtande är det "viktigt att föreslaget område utvecklas i sin helhet för att möjliggöra en hållbar utveckling och skapa nya kopplingar och binda ihop området i linje med visionen för planprogram Tynnered." Ett sätt att uppnå denna utveckling i linje med planprogrammet vore att följa de förslag som tas fram i planprogrammet.

2) Förslaget tar inte hänsyn till antagandehandlingen för översiktsplan för Göteborg samt den fördjupade översiktsplanen för Högsbo-Frölunda. Ingen förklaring till avstegen ges. Se karta nedan för ”gröna lager” i antagandehandlingen för ÖP och FÖP (samma lager i båda i detta fall, Förslag antagande Översiktsplan för Göteborg (goteborg.se)). Det tycks även ekonomiskt ohållbart att förbigå det arbete som gjorts inom ÖP/FÖP och program.



Strategiska avdelningen SBK

I korthet så anser jag att något planbesked inte bör ges innan Tynneredsprogrammet kommit betydligt längre, till minst efter ett genomfört samråd med hanterade samrådssynpunkter. Planbeskedet berör en central och betydelsefull del av området med stor påverkan på Tynnereds utveckling. Om en detaljplan får sätta ramen för utvecklingen innan programmet är på det klara med utvecklingen i ett större område är det olyckligt.

I fastighetskontorets TU kan man läsa att ”Fastighetskontoret anser att det är viktigt att ansökan om planbesked görs i detta skede för att visa på fastighetskontorets intentioner med den kommunägda marken i och med pågående planering inom planprogram Tynnered.”. Med detta syfte bör planbeskedet verkligen avvakta. Fastighetskontoret medverkar i programarbetet och det är inom detta arbete de bör framföra sina intentioner för området. Dessa kan då avvägas med alla andra intressen och värden och programmet kan redovisa ett väl avvägt och samlat förslag till utveckling i området. Därefter kan FK (som då heter något annat) ansöka om ett planbesked med stöd av programmet. Skulle ett planbesked beviljas nu, utifrån FK:s förslag, kortsluts den processen.

Förslaget i ansökan om planbesked är inte i linje med den användning som redovisas i förslag till ny ÖP, där FÖP Högsbo-Frölunda är en inarbetad del. Exempelvis ligger delar av bebyggelsen i det som redovisas som bostadsnära park. Det råder också brist på plana, tillgängliga ytor för rekreation på Tynneredsplatån, och det redovisade förslaget bygger bort den största, och i princip enda, av dessa.

Förslaget till ny översiktsplan finns att läsa på Förslag antagande Översiktsplan för Göteborg (goteborg.se) Det är viktigt att notera att översiktsplanen är utformad så att man måste läsa textdelen, objektsbeskrivningarna och kartan som en helhet. Att bara hänvisa till exempelvis kartan ger en ofullständig bild av förslaget.

Översiktsplanen har godkänts av byggnadsnämnden och skickats vidare till KS och KF för antagande, vilket bör ske under våren.

Med stöd i översiktsplanen och med ett genomarbetat program för Tynnered kommer ett planarbete i det aktuella området rimligtvis att vara hanterbart. Viktiga frågeställningar, som ju i stort bör besvaras redan i programmet och inte i en detaljplan, är kopplat till de sociala frågorna. Det handlar dels om tillgång till offentliga friytor inom området, som natur, parker och andra offentliga miljöer, och att det även finns parker som är tillgängliga för alla, alltså någorlunda plana större ytor. Dels är det de lite svårare frågorna kring bebyggelsens innehåll och utformning och i vilken utsträckning den fysiska planeringen kan bidra till att lösa de sociala utmaningar som Tynnered erbjuder. Det är viktigt att förslaget verkligen bidrar till att lösa de sociala grundproblemen, och inte bara leder till en gentrifiering där Tynnered inte längre klassas som ett utsatt område på grund av att socioekonomiskt svaga grupper behövt flytta från området på grund av exempelvis stigande hyror.

Viktiga frågor kommer också att vara kopplade till områdets topografi, där kopplingar inom området och i flera riktningar mot omgivande områden är omöjliga eller svåra att få till på grund av stora höjdskillnader. En avsaknad av sådana kopplingar innebär att flödena genom området av fotgängare och cyklister blir begränsade.

Det är också viktigt att en kommande detaljplan i området, precis som planprogrammet, tar sin utgångspunkt i förslaget till ny översiktsplan.

Sammanfattningsvis anser jag alltså att ett planbesked behöver avvakta programarbetet så att de övergripande frågorna blir lösta i ett större sammanhang. Att påbörja ett planarbete för tidigt kommer att bara att leda till grus i maskineriet. Och jag ser att det förslag som FK nu redovisar sannolikt behöver omarbetas i flera delar.

Funktionsstöd

Svar på frågan om några hinder ses för en utveckling av området enligt ansökan:

Att hela det aktuella området ligger på en höjd innebär försvårande omständigheter för personer med funktionsnedsättningar relaterat till rörelseförmåga. Personer med funktionsnedsättning har rätt till en tillgänglig utemiljö. Enligt Göteborgs Stads Program för full delaktighet ska stadens verksamheter tillämpa och ställa krav på universell utformning vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer. Detta är viktiga frågor att hantera i fortsatt planering och utformning av den bebyggda miljön.

Svar på frågan om vad som ses som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla:

Förvaltningen ser positivt på möjligheten att skapa två nya BmSS inom området.

Vad gäller det föreslagna integrerade BmSS i *Flerbostadshus Korsåsliden* vill förvaltningen framhålla att det är en fördel om lägenheter för BmSS i möjligaste mån placeras bort från trafik, gata och den förskola/förskolegård som är placerad på andra sidan gatan.

Det är också viktigt att i planering och utformning beakta önskemål om att skapa en sammanhållen enhet som ger möjligheter till skalskydd runt lägenheter samt

gemensamhets- och personalutrymmen. Detta innebär också en intern trappa om BmSS skapas i två plan. Generellt önskar förvaltningen undvika loftgångslösningar på grund av de svårigheter som detta medför kring tekniska anpassningar samt avseende på trygghet och överblick.

Vad gäller det friliggande BmSS vill förvaltningen framhålla att uteplatser bör förläggas skyddat från gatan, trafikbrus, drop-off zon för förskola och skola samt skolgård. Detta är angett i förstudien - "gård avskilt mot sydväst". Förvaltningen vill betona och tydliggöra anledningarna till att detta är viktigt i ett fortsatt utredningsarbete.

Den nya skolan föreslås utformas enligt konceptet "skolan mitt i byn" vilket innebär att skolan placeras och utformas så att den bidrar till stadslivet och att skolans lokaler kan användas på kvällar och helger till bland annat idrott, mötesplatser för de boende och föreningsverksamheter. Även myndigheter, föreningar och näringsliv ska kunna nyttja lokalerna för sina möten. Förvaltningen vill betona vikten av tillgänglighetsaspekterna vad gäller planeringen av den nya skolan samt miljöerna kring skolan, vägen till skolan och transporter till och från skolan. Personer med funktionsnedsättning har rätt till en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö och stadens verksamheter ska säkerställa tillgång till flexibla och tillgängliga transporter så att personer med funktionsnedsättning kan förflytta sig på lika villkor som andra (Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättningar 2021-2026).

Miljöförvaltningen

Yttrande: Miljöförvaltningen ser hinder mot utveckling enligt ansökan eftersom arbete pågår att ta fram ett planprogram för Tynnered. Vi anser att slutsatser från SKA/BKA Piloten måste kunna vägas in i underlag inför framtida planering i området och att planprogrammet ska färdigställas och antas först. Miljöförvaltningen har lämnat samma synpunkter till fastighetskontoret i januari 2022 (MKN 2022-1234).

Planprogram: Eftersom arbete pågår att ta fram ett planprogram för Tynnered anser vi att det är för tidigt att bestämma vilken projektutvecklingen som ska ske i området. Vi anser att planbesked inte ska ges innan planprogrammet för Tynnered är antaget eftersom programmet ska vara vägledande för detaljplanen och inte tvärt om och tidsmässigt så sker båda dessa processer samtidigt.

SKA/BKA Pilot: I skissförslag görs ingen koppling till den Pilot för Offentlig plats och social infra (SKA/BKA-vandringar) som pågår i Tynnered inför planprogrammet. Det har varit flera vandringar i området med stort deltagande från många förvaltningar, inklusive miljöförvaltningen. Viktiga slutsatser från Piloten måste vägas in inför val av framtida byggnation och val av utformning av allmänna ytor.

Befintliga skolbyggnader: Tynneredskolan har PCB-fogar i byggnaden och har fått dispens till 2026 att sanera PCB då skolan ska rivas. Ingen markprovtagning är gjord ännu. För Ängåsskolan finns en handlingsplan för provtagning av marken men inget miljötillsynsärende om PCB, men vi förutsätter att det finns PCB i den byggnaden med. Miljöförvaltningen för dialog med lokalförvaltningen. Miljöförvaltningen anser att fastighetskontoret behöver göra en sammanställning över de markundersökningar, inventeringar av PCB mm som är gjorda inom området. Sanering av marken kommer behöva göras och kontakt om detta hållas med Miljöförvaltningen.

Skissförslaget: Platsen där Bmss föreslås anser vi är en viktig yta för allmän platsmark och att parken ska utvecklas istället för att bebyggas. Ingen ny bilväg bör anläggas här. Anledningen är att här finns ett gångstråk och platsen upplevs som lugn och rofylld idag eftersom den är avskild från omgivande trafikbuller från vägar runt stadsdelen. Sådana här platser är svåra att hitta i centrala staden och bör värnas. En utredning över tysta områden med rekreation i fokus bör göras, som komplement till en klassisk bullerutredning.

Vi saknar målvärde för grönytefaktor. Målvärdet behöver vara med eventuella markanvisningar.

Lövskogar behöver bevaras i området.

Friytetalet enligt ramprogrammet för skolgård och förskolegård ska hållas. Svårt att se om skissförslaget klarar detta.