

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-02

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-01252

(LIS diarienummer 1021/21)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

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

Planbesked för bostäder med mera vid Ängåsplatå (Järnbrott 164–24 med flera) inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder m.m. vid Ängåsplatå (Järnbrott 164–24 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2023 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

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. I samband med att kommande planarbete påbörjas behöver ett antal justeringar av innehåll och inriktning i bebyggelseförslaget att göras, för att detaljplanearbetet ska vara i linje med översiktsplanens intentioner och det pågående Program för Tynnered. Dessa består i: tillägg av park (5500 kvm), hänsyn till områdets grönstruktur, den högre belägna platån angörs med bil via Korsåsliden och Safirgatan samt tillkommande bebyggelse vid Rubin- och Safirgatan ska anpassas till det blågröna stråket ”Safirpassagen”.

Ovan nämnda justeringar av planbeskedets innehåll kan innebära att exploateringsomfattning 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, där utrymme är avsatt för etapp 1 ur program för Tynnered.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Planansökan innebär att delar av det som idag är obebyggd naturmark och parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Den naturvärdesinventering som tagits fram inom Program för Tynnered tyder inte på att det finns några exceptionellt höga naturvärden inom området, som omöjliggör exploatering, men denna fråga behöver utredas vidare i kommande planarbete. Det finns förutsättningar för att ta tillvara befintlig grönstruktur i planarbetet. Därtill behöver planbeskedets innehåll justeras inför kommande detaljplanearbete, där en park på cirka 5500 kvm ska ingå för att kompensera för ianspråktagna grön- och parkytor, i enlighet med Program för Tynnered.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Inom Program för Tynnered har det genomförts ett arbete med att kartlägga och bedöma sociala konsekvenser och barnkonsekvenser. Detta arbete konstaterar att en utveckling av det aktuella planområdet har en hög potential för att bidra till en social och rumslig integration i stadsdelen. Det bedöms vara särskilt viktigt att placera och utforma bebyggelsen på ett sådant sätt att trygga stråk, platser och skolvägar åstadkoms. De sociala konsekvensanalyserna och barnkonsekvensanalyserna har även tydliggjort behovet av en större allmän plats uppe på Ängåshöjden, en park för idrott och rekreation om cirka 5500 kvm som har ett rumsligt samband med den nya skolan. Denna park ingår inte i ansökan om planbesked, men inför att planarbetet påbörjas behöver bebyggelseförslaget justeras så att den ingår.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i centrala Tynnered på en höjd mellan Skattegårdsvägen och Näsetvägen (Ängåshöjden) ca 500 m söder om Frölunda torg. Förfrågan innehåller cirka 350 bostäder i olika upplåtelseformer varav 140 i småhus, 200 i flerbostadshus och 16 BmSS-bostäder och en F-6-skola för cirka 600 elever samt en ny förskola med sex avdelningar.

Styrande dokument och tidigare beslut

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*.

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 gröstruktur 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 norrut 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.

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 Stadsfastighetsnämnden (tidigare Lokalnämnden).

För gällande detaljplaner, akt 1480-II-3105 och akt 1480-II-3359, som anger skola och grönområde, har genomförandetiden gått ut.

Detaljplanen ingår i startplanen för 2023, som Etapp 1 för Program för Tynnered.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

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

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

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli stort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Inkommen ansökan ligger inom pågående Program för Tynnered. Ett kommande planarbete ska ta sin utgångspunkt i programmet avseende strategiska, strukturella och genomförandemässiga frågor. 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.

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.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan