

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-22

Diarienummer N161-1891/24

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se

Svar på samråd om förslag till detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg med de synpunkter som framkommer i tjänsteutlåtandet.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd har fått en inbjudan från stadsbyggnadsförvaltningen gällande samråd av förslag till ny detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda (diarienummer SBF-2023-00408).

Föreslagen detaljplan syftar till att bygga om Torslanda torg och skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt. Detaljplanen omfattar cirka 250–300 bostäder i tre bostadskvarter med lokaler för handel och service i bottenplan. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningarna för kollektivtrafiken i stadsdelen. Att kvartersmarken inom planområdet ägs till största del av en privat byggaktören innebär att Staden inte kan ställa krav på byggnation av bostad med särskild service (BmSS) via markanvisning, då detta inte är förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU). Ingen BmSS finns med i aktuellt förslag till detaljplan.

Förvaltningen vill understryka att Göteborgs Stad behöver fortsatt planera och bygga fler BmSS. Staden samverkar i tidiga skeden för att hitta lämpliga tomter utifrån behovet för förvaltningens målgrupper. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar tillsammans med förvaltningen med en upphandling av lokaler för BmSS hos privata fastighetsägare.

Det är bra att ianspråktagen yta vidareutvecklas och kompletteras med bostäder, handel, service och förbättrat läge för kollektivtrafik då. Bostäder med närhet till handel och kollektivtrafik samt att vägar och lokalgator utformas för ökad trygghet och säkerhet är bra för alla människor, inklusive förvaltningens målgrupper. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid stadsplanering.

Förvaltningen föreslår att nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda med de synpunkter som framgår i detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen och hårdgjord mark utvecklas och det skapas förutsättningar för en attraktivare kollektivtrafik och fler bostäder i kollektivtrafiknära läge. Inom planområdet beaktas och utvecklas även gång- och cykelmöjligheterna. Förslaget skapar förutsättningar för lokal handel och service vilket minskar resbehov i stadsdelen. Andel grönytor ökar i jämförelse med idag. Föreslagna tillkommande parkytor är relativt små men ersätter vad som idag är hårdgjorda ytor för bilparkering och busshållplats. Stora värdefulla träd skyddas i detaljplanen. Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. Större delen av planområdet är privatägd men det finns behov av att fortsatt utreda och eventuellt kompensera negativ påverkan på ekosystemtjänster. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har ännu inte gjorts men kommer att göras tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

En naturvärdesinventering har gjorts av ett område kring Torslanda torg för att dels beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald, dels bedöma eventuell påverkan av ett genomförande av planen. Inom planområdet finns två alléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken, 7 kap 11 §. Den trädallé som finns ut med Kongahällavägens västra sida kommer att behöva tas ner. En ansökan om dispens för biotopskydd kommer lämnas in i samband med att ett granskningsförslag av detaljplanen är klart. Planering pågår för förslag till ny placering av trädrader. Delar kommer att kunna planteras inom planområdet medan andra kommer föreslås i närområdet.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030, fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre övergripande miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Detaljplanen kommer dels att främja, dels att inte påverka miljömålen. Delmål gällande naturmiljö bedöms inte påverkas. När det gäller minskad klimatpåverkan av transporter bedöms målet ge en viss positiv påverkan. Lokala miljömål för människors hälsa bedöms påverkas positivt.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet,

orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda gjordes en enkätundersökning bland besökare på Torslandafestivalen (2016) samt hölls workshop med elever från Nordlyckeskolan och Noleredsskolan. En av frågorna var ”Hur fungerar centrala Torslanda idag? Vad är bra och vilka kvaliteter finns?” Av de totalt 33 ifyllda enkäter framgår att centrala Torslanda uppfattas som ett trevligt, lugnt och tryggt område. Man känner sig dock minst trygg på Torslanda torg och att bättre förutsättningar för torget efterfrågades.

I samband med framtagandet av förslaget till ny detaljplan för Torslanda torg har social- och barnkonsekvensanalyser gjorts. Analyserna visar bland annat att torget upplevs som en viktig mötesplats och är trevlig och levande med mycket folk i olika åldrar i rörelse. Men även brister fram kommer i analyserna. Torgets baksida och vissa stråk upplevs otrygga, Kongahällavägen upplevs som en barriär och det saknas grönska.

Förslaget till ny bebyggelse, platser och gator har till stor del utgått från de kvaliteter och brister som initialt inventerades. Förslaget bygger vidare på den småskalighet och mötesplats som torget utgör idag och ger förutsättningar för mer livskraftig handel och mer befolkat torg. Viktiga aspekter har varit att arbeta med rumsligheten och att skapa en attraktiv mötesplats. Den föreslagna bebyggelsens och gaturummens skala tillsammans med placering av lokaler och entréer ska ge ökad trygghet och trivsel.

Förutom torget tillskapas två mindre parkytor som kan fungera som mötesplats för de boende i stadsdelen. Andra behov som föreslås åtgärdas är bättre parkeringsmöjligheter för cyklar och mopeder. Busshållplatsens placering upplevs idag som otrygg och att den ligger avlägset. I förslaget föreslås den få en ny placering vid torget. Det görs för att stärka torget som centralpunkt och skapa ökad tillgänglighet till servicen.

Planförslaget innebär att stråk förstärks för att förbättra sambanden med omkringliggande områden. Kongahällavägen utgör en barriär idag och kommer fortsatt vara en trafikerad gata men tanken har varit att hastigheten ska saktas ner och gångstråk stärkas över gatan, i samband med torget och den nya busshållplatsen.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilaga

1. Planbeskrivning: Detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda (SBF-2023-00408)

Ärendet

Nämnden har fått en inbjudan från stadsbyggnadsnämnden gällande samråd av förslag till detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda (diarienummer SBF-2023-00408).

Tiden för samrådet pågår mellan den 23 oktober och 3 december 2024, och förvaltningen har beviljats anstånd å nämndens vägnar att svara senast 19 december 2024.

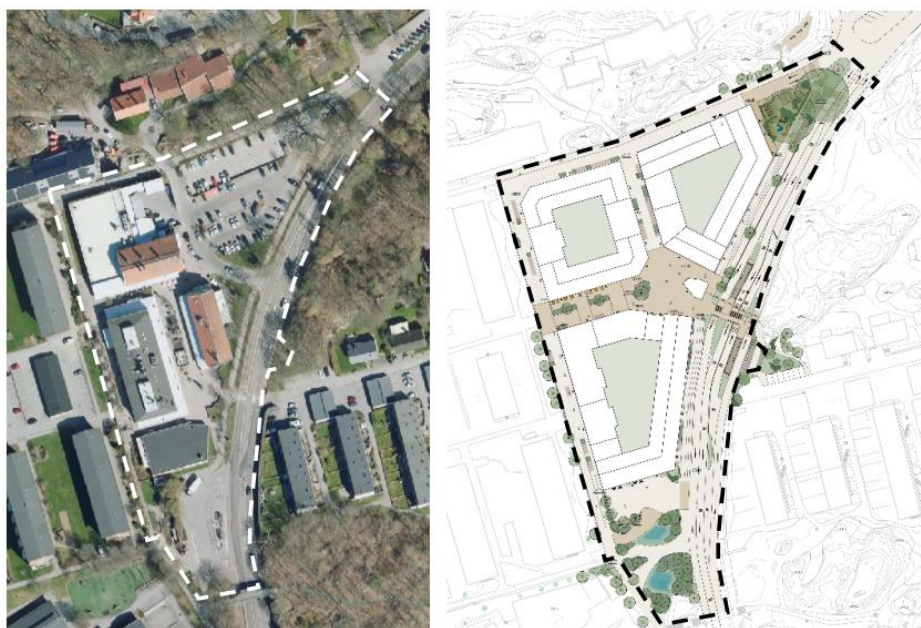
Beskrivning av ärendet

Förvaltningen yttrar sig i samrådet utifrån nämndens verksamhetsområden och perspektiv.

Kommunen har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda. Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900(SFS 2014:900) och stämmer väl överens med översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige den 19 maj 2022.

Planområdet ingår i program för centrala Torslanda som har godkänts av byggnadsnämnden 2019-06-18. Programmet omfattar ett område från Torslanda torg och Kongahällavägen ner till Torslandakrysset i nord-sydlig riktning. Programmet innebär att centrala Torslanda ska utvecklas med småstadskvaliteter och syftar till att stärka de publika rummen för ökad aktivitet och stärkt socialt liv.

Planområdet är beläget vid Torslanda torg längs med Kongahällavägen i stadsdelen Torslanda, cirka 12 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Det är ett område som redan är ianspråktagen. Majoriteten av all kvartersmark ägs av byggaktören, Fastighets AB Balder. Kommunen är huvudman för allmän plats. Att kvartersmarken inom planområdet ägs till största del av en privat byggaktören innebär att kommunen inte kan ställa krav på byggnation av bostad med särskild service (BmSS), varken friliggande eller inhyrd. Ingen BmSS finns med i aktuellt förslag till detaljplan.



Figur 1, Till vänster ortofoto från 2023 över Torslanda torg idag. Till höger illustrationsplan med föreslagen bebyggelse och platser. Streckad plangräns. Illustrationsplan av White arkitekter.

Förslaget till detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder, centrumverksamhet, torg, gator och parkytor. Ombyggnaden av Torslanda torg ska skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt, med handel och service. Målsättningen är att möjliggöra för en bebyggelsestruktur som bidrar till att förstärka torgets rumsliga kvaliteter och för med sig ett breddat bostadsutbud i Torslanda. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningarna för kollektivtrafiken i stadsdelen med busskörfält och hållplats i anslutning till torget.

Målsättningen är att skapa ett välkomnande och intimt stadsdelstorg som omgärdas av tre traditionella kvarter med centrumändamål i bottenvåningarna och ett tillskott på bostäder på planen ovanför. Med centrumändamål menas all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Avsikten för Torslanda torg är ett blandat utbud för vardagsservice som till exempel livsmedelsbutik, café, restauranger, butiker, gym och andra verksamheter. Sammanlagt planeras det för cirka 250–300 bostäder och 4 000 kvm bruttoarea (BTA) handel. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara i 4–5 våningar med en högre byggnad vid torget i 8 våningar samt en lägre byggnad på torget. Under kvarteren medges underjordiskt garage för boendeparkering och verksamhetsparkering. Parkeringsplatser för rörelsehindrade besökare till verksamheterna ordnas i tilltänkt samlad parkering, maximalt 25 meter från entréer.

Torget form, tillsammans med hållplatsen, bildar ett nytt gångstråk i östvästlig riktning som sammanbinder bostadsområdena på vardera sida av Kongahällavägen och torget. Gränden mellan de två norra kvarteren följer den historiska vägsträckningen upp till prästgården och församlingshemmet. Den äldre delen av församlingshemmet utgör fondbyggnad i gränden. I västra delen av planområdet finns idag en gångväg, parallellt med torgbebyggelsen. Gångvägen är inte tillgänglig för personer med funktionsvariation då höjdskillnaden i dess södra del tas upp med en trappa. Denna gångväg kommer bli en del av västra lokgatan och höjdskillnaden kommer istället att tas upp genom att gatan kommer att få en större lutning än vad gångbanan har idag.

Kongahällavägen föreslås få en ny gestaltning med nytt hållplatsläge för buss i anslutning till torget samt separat busskörfält. Gång- och cykelvägen längs Kongahällavägen kommer att få en standardhöjning genom breddning och separering mellan gående och cyklister för att öka komfort, trygghet och säkerhet. Hur lokalgatorna ska utformas kommer utredas vidare under arbetet med detaljplanen. Tanken är att hastigheterna ska hållas låga, det ska vara möjligt att cykla i båda riktningarna och de ska vara tillgängliga för personer med funktionsvariationer. Detaljfrågor kring tillgänglighet kommer att behöva studeras vidare, till exempel vad avser behov av ledstråk och nivåutjämnningar vid passager på allmän plats.

Två nya parkytor föreslås, varav den ena på den tidigare hållplatsen söder om torget och den andra kring de två större poppelträden i nordöstra delen av området, på en yta som idag är markparkering. Parkytorna ska bidra med både gröna värden och vistelsevärden. På den södra parken ska skyfallsvatten vid behov kunna magasineras och tanken är att den nordöstra platsen ska knyta an till kultur- och naturmiljön kring Torslanda kyrka.

Grönstrukturen i Torslanda består till stor del av kuperad naturmark, som delvis är otillgänglig. En grönstrukturutredning har gjorts för planområdet för att så tidigt som möjligt i planeringsprocessen sammanställa befintliga värden, brister, behov och möjligheter kopplat till grönstrukturen och den tänkta förändringen i det aktuella området. Utredningen berör främst mark planlagd eller förvaltd av Göteborgs Stad.

Enligt riktvärden i Översiktsplan för Göteborg (2022) och Göteborgs grönplan (2022) ska alla stadens invånare ha maximalt 300 meters gångavstånd till en bostadsnära park eller naturområde som är minst 0,2 ha stort, utan att behöva korsa en större barriär. Likaså ska det finnas en större park eller naturområde med en variation av sociala funktioner och ekosystemtjänster inom 1 000 meter från bostaden. Inom planområdet är närheten till park och lek enligt stadens riktvärden generellt god, med undantag för tillgången till stadsdelspark som saknas och närheten till bostadsnära park i planområdets norra del. Dock så ligger en av de bostadsnära parkerna med stadsdelslekplats på andra sidan Kongahällavägen vilket innebär att en barriär behöver korsas för att ta sig dit. En alternativ väg är att ta sig över vägen på gångbron söder om Torslanda torg, emellertid är gångbron och dess anslutande gångvägar inte tillgänglighetsanpassade. Denna park och gångbro ligger utanför området för föreslagen detaljplan.

Förvaltningens bedömning

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att de relevanta rättighetsområdena inom programmet ska uppfyllas i detaljplanen och att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Det är bra att en yta som redan är ianspråktagen vidareutvecklas och kompletteras med bostäder, handel, service och förbättrat läge för kollektivtrafik då staden växer. Bostäder med närhet till livsmedelsbutik och annan handel samt kollektivtrafik och gång- och cykelvägen längs Kongahällavägen och lokalgatorna utformas för ökad trygghet och säkerhet är bra för alla människor, inklusive förvaltningen för funktionsstöds målgrupper.

Då området idag innefattar en del befintliga gator och gångstråk som inte är tillgänglighetssanpassade tycker förvaltningen det är positivt att lokalgatornas utformning kommer utredas vidare under arbetet med detaljplanen med perspektivet att tillgänglighet för personer med funktionsvariationer. Att detaljfrågor kring behov av ledstråk och nivåutjämningsar vid passager för att skapa miljöer som är tillgängliga för alla redan nu lyfts är en bra utgångspunkt för att det ska uppfyllas.

Att riktvärden från Översiktsplan för Göteborg (2022) och Göteborgs grönplan (2022) för gångavstånd till en bostadsnära park eller naturområde utan att behöva korsa en större barriär inte uppfylls för alla invånare inom detaljplanen ser förvaltningen som negativt. Den bostadsnära park som ligger på andra sidan barriären Kongahällavägen kan nås via en befintlig gångbro, men varken bron eller dess anslutande gångvägar är tillgänglighetssanpassade och utesluter vissa av förvaltningen för funktionsstöds målgrupper. Denna park och gångbro ligger utanför området för föreslagen detaljplan, men i kommande detaljplaner bör tillgänglighet lösas så att riktvärdena uppfylls för alla stadens invånare oavsett funktionsnivå.

Att kvartersmarken inom planområdet ägs till största del av en privat byggaktören innebär att Staden inte kan ställa krav på byggnation av BmSS, varken friliggande eller inhyrd. Ingen BmSS finns därför med i aktuellt förslag till detaljplan. Förvaltningen vill ändå understryka att Göteborgs Stad behöver planera och bygga fler BmSS. Under de närmsta fem åren bedöms ett tillskott av cirka 340 nya BmSS lägenheter i Göteborg och varje möjlighet till att tillskapa BmSS bör ses över. Behovet är störst av BmSS i egen byggnad men även lägenheter i flerfamiljshus behövs.

Just nu arbetar stadsfastighetsförvaltningen tillsammans med förvaltningen för funktionsstöd med en upphandling av lokaler för BmSS hos privata fastighetsägare för att tillgodose behovet av BmSS. Staden samverkar i tidiga skeden för att hitta lämpliga tomter utifrån behovet för förvaltningens målgrupper. Representanter från förvaltningen för funktionsstöd ingår i dessa grupper.

Förvaltningen föreslår att nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslaget till detaljplan för förvaltningen att nämnden för funktionsstöd att tillstyrka förslaget till detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling