



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan
(Tynnered 27:9 m.fl.) inom stadsdelen Tynnered,
SBF-2023-00815 dnr LIS 0965/22**

2023-09-01

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Gällande detaljplaner	6
Program för Tynnered	7
Bedömning	9
Översiktlig planering.....	9
Stadsmiljö	9
Kommunal service.....	10
Trafik och parkering.....	11
Teknisk försörjning och mark.....	12
Miljö- och hälsoaspekter.....	13
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	16
Slutsats	18
Sammanfattning och slutsats	18
Detaljplanarbete	18
Inkomna yttranden	20
Göteborg Energi AB	20
Kretslopp och Vatten	21
Utredningsbehov och information	22
VA-ledningar	22
Skyfall.....	24
Dagvatten	26
Avfall.....	27
Kulturförvaltningen	27
Exploateringsförvaltningen	28
Stadsledningskontoret.....	28
SBK Geotekniker.....	29
Socialförvaltningen Sydväst	29
Miljöförvaltningen	30

Ärendet

Diarienummer:	0965/22, SBF-2023-00815
Handläggare SBK:	Anna Uhrbom
Stadsområde:	Sydväst
Fastighet:	Tynnered 27:9 m.fl.
Sökande:	Stena Fastigheter Smyckeparken AB

Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken (Göteborgs Stad. Svenska Handelsfastigheter har tomträtt för del av området för ansökan).

Området ligger i stadsdelen Tynnered i anslutning till Skattegårdsvägen och bostadsområdet Smyckegården, cirka 750 meter väster om Frölunda torg. Marken används idag för handel, bland annat en livsmedelsbutik med tillhörande parkering.

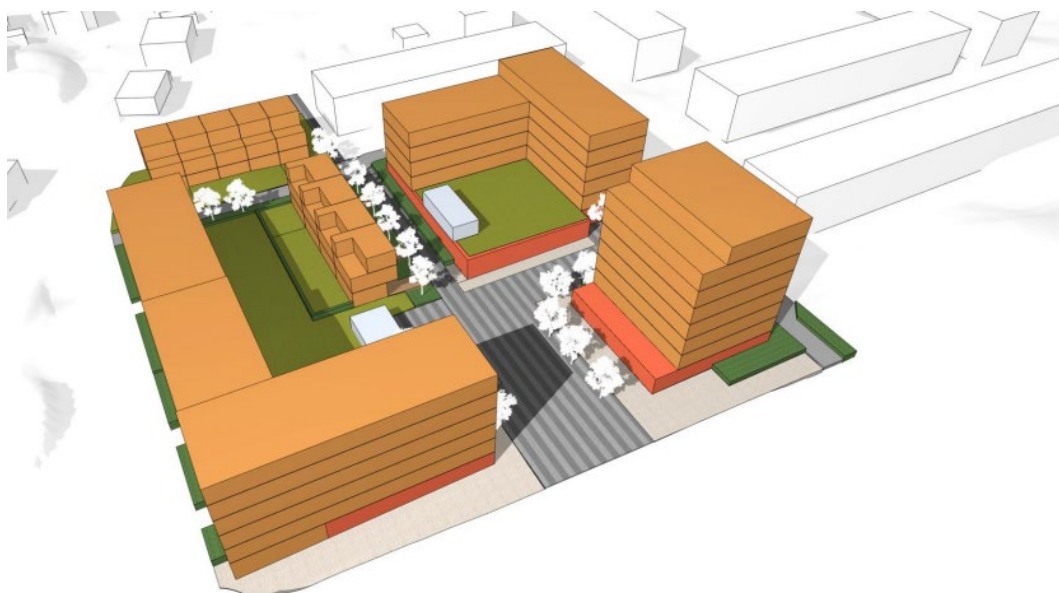
Förslaget innebär en förtätning av befintlig parkeringsyta med flerbostadshus och småhus, en nybyggnad/påbyggnad på livsmedelsbutiken med flerbostadshus samt ett punkthus i åtta våningar med bostäder och verksamheter i bottenvåningen söder om livsmedelsbutiken. Förslaget innebär cirka 300 m² bruttoarea (BTA) verksamhetsyta och 7 000 m² BTA bostäder, varav 1 400 m² utgörs av småhus och 5 550 m² utgörs av flerbostadshus.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse i 1–6 våningar och en högre byggnad i 8 våningar. Flerbostadshus med lokaler i ett flertal bottenvåningar samt inslag av radhus. Illustration av Stena Fastigheter Smyckeparken.



Vy från sydöst



Vy från sydväst

Volymskisser av Stena Fastigheter Smyckeparken. Lokaler i bottenvåning är markerade i orange färg. Bostadsgård föreslås ovanpå livsmedelsbutik.

Syftet med planansökan

Det huvudsakliga syftet är att utveckla, förtäta och modernisera Smycketorget. Genom fler bostäder, moderna lokaler och en blandad bebyggelse som innefattar småhus avser Stena Fastigheter bidra med trygghet, levande verksamheter och en mjuk övergång till det angränsande villaområdet. En blandad bebyggelse som kombinerar flerfamiljshus i varierade våningsantal med småhusbebyggelse.

Sökanden är medvetna om att de skissat på både kommunal mark och Svenska Handelsfastigheters mark. Med bakgrund i det programarbete som är under framtagande för Tynnered har Exploateringsförvaltningen gått in med en ansökan om planbesked som

även innefattar Stena Fastigheter Smyckeparkens fastighet Tynnered 27:9. På grund av Stenas engagemang i Tynnered, specifikt Smyckeparken och Smycketorget, valde de därför att även de ta fram en skiss, utifrån deras vision om torgets utveckling. Stena poängterar vikten av att ta fram en eventuell kommande detaljplan tillsammans.

Sökandens beskrivning av förslaget:

- Skissen redovisar en alternativ framtida utformning av kvarteren runt Smycketorget. Förslaget bygger på ett småskaligt stadsrum som bjuder in till vistelse även när verksamheter är stängda och hanterar platsens förutsättningar och rörelseriktningar. Bebyggelsen är stadsmässig, lite högre mot Skattegårdsvägen och blir successivt lägre mot befintlig bebyggelse.
- Huvudsakligen kan gående förväntas röra sig från busshållplatsen in i området norrut och framför allt mot nordost, till bostadshusen i Smyckeparken. Dessa kopplingar understryks och ramas in.
- Med rumsliga begränsningar mot väster definieras ett torg i mänsklig skala, med lägen för vistelse i lä och sol, samtidigt som det skapas ett tydligt avgränsat bostadskvarter med en trivsam/privat gårdsmiljö.
- Tack vare öppningen mot söder är platsen inbjudande och väl synlig från Skattegårdsvägen. Den nära anslutningen till detta aktiva stråk och busshållplatsen erbjuder goda förutsättningar både för verksamheterna och för gångrörelserna över torget och det skapar förutsättningar för att platsen kan bli ett levande och tryggt stadsrum.
- Genom att placera bostäder runt torget skapas en större uppsikt över platsen och trygghet dygnet runt. Nattbefolkningen, i bostäderna, kompletterar dagbefolkningen som genereras av verksamheterna.
- Inslaget av radhus ger bebyggelsen en spännande variation och bildar en mjuk övergång till småhusbebyggelsen norrut. Andra bostadsformer kan dessutom bidra till en större blandning i området.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger mellanstadens centrala områden och blandad stadsbebyggelse för området i ansökan om planbesked. Området ligger även inom tyngdpunkt Frölunda i översiktsplanens strategikarta samt utmed Skattegårdsvägen som utgör ett framtida omvandlingsstråk. Den östra delen ligger även inom delområde 14 - Tynnered, ett kompletteringsområde inom delområden Högsbo Frölunda.

Mellanstaden

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Det finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Vid förtätning ska även blandade

boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning är särskilt viktigt att eftersträva i anslutning till tyngdpunkter.

Framtida omvandlingsstråk

Skattegårdsvägen utgör ett framtida omvandlingsstråk där en utveckling av blandad stadsbebyggelse, effektivare användning av infrastruktur samt en ökning av de lokala stadskvaliteterna ska möjliggöras. Vägar och gator som är utpekade som omvandlingsstråk är ofta överdimensionerade och utgör rumsliga barriärer. Exploateringspotential har identifierats på intilliggande impedimentytor, parkeringsplatser och mindre värdefulla grönytor. Omvandlingen förutsätter en ny utformning av gaturummet och vid behov sänkt hastighet. Gatorna kommer fortsatt ha en viktig lokal trafikfunktion och utrymme behöver ges till kollektivtrafik med hög kapacitet. Ett mer finmaskigt gatunät ska eftersträvas och vid behov ska stråken kompletteras med gång- och cykelvägnät längs med och tvärs. Angöring till ny bebyggelse ska ske direkt från gata.

Tynnered

Delområde 14 – Tynnered utgör ett kompletteringsområde vilket innebär att befintlig bebyggelse kan kompletteras med ny samtidigt som hänsyn ska tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Större förändringar avseende markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske inom kompletteringsområden. Kompletteringar ska ske på platser med god tillgång till kollektivtrafik. Det är även viktigt att gång- och cykelkopplingar ska förbättras i områdena och till omkringliggande stadsdelar.

För delområdet Tynnered gäller särskilt att:

- kompletterande bebyggelse i första hand ska prövas i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor i området.
- Tillräcklig mängd fria och parker ska säkerställas vid omvandling.
- Gång- och cykelstråk inom och genom området ska utvecklas för att bidra till ökad trygghet och tillgänglighet.
- Trygghets- och tillgänglighetsskapande åtgärder i och i anslutning till befintliga över- och underfarter kring Västerleden.
- Området kan inrymma cirka 16 000 – 18 000 boende.

Gestaltad livsmiljö

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplaner

Området för ansökan om planbesked omfattas av två gällande detaljplaner. *Detaljplan för bostäder mm vid Smyckegatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg* (akt 1480-II-3853),

anger kvartersmark för bostäder, parkering och handel. Genomförandetiden gick ut den 1 juli 2005.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Rud och Tynnered i Göteborg (Norra Tynnered) (akt 1480-II-3139), anger trafikändamål, allmän plats gata och plantering. Genomförandetiden har gått ut.

Program för Tynnered

Det pågår ett programarbete för Tynnered som omfattar Smycketorget. I samrådsversionen av föreslås cirka 1 500 – 2 000 bostäder varav 400–500 småhus, cirka 100 000 kvadratmeter verksamheter, tre grundskolor, åtta nya- eller tillbyggda förskolor (cirka 45 avdelningar), parker, utrymme för idrott, offentliga platser samt om- och nybyggnad av gator, gång- och cykelvägar.

Skattegårdsvägen föreslås omvandlas till ett stadsmässigt stråk med bostadskvarter med inslag av lokaler och småhus samt en centrumbildning i anslutning till livsmedelsbutiken på Smycketorget. Torget har identifierats som en viktig mötesplats som ska tillgängliggöras med stråk.



Markanvändningskarta, delområde Skattegårdsvägen, från samrådsversion av Program för Tynnered. Blå cirkel markerar område för aktuell planansökan.

Skattegårdsvägen

Den ombyggda Skattegårdsvägen ska utgöra en grön och stadsmässig gata, ett tryggt stråk och dess barriäreffekt ska minskas. En stadsmässig utformning av gatan gör det möjligt att skapa trygga korsningar för gång- och cykeltrafik över gatan. I den nya Skattegårdsvägen förläggs vägbanan, gång- och cykelbanor, trädplanteringar och busshållplatser i ett gemensamt gaturum.

Korsningar över Skattegårdsvägen för gång- och cykel föreslås vid korsningarna med Grevegårdsvägen, Smyckegatan och Smaragdgratan. Därtill föreslås de befintliga

planskilda möjligheterna att korsa Skattegårdsvägen vid Kastanjeallén och gångtunneln vid Smycketorget finnas kvar.

En viktig ambition är att bevara ekarna på åtminstone ena sidan av gatan, för att skapa en framtida ekpromenad ner till Kastanjeallén

Smyckegatan

Förtätningen av Skattegårdsvägen innebär att gatans läge troligtvis behöver justeras något samt att delar av befintliga parallellgator – Turkosgatan och Smyckegatan – tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som tillgängligheten till befintliga byggnader i området säkras.

Ny bebyggelse

Gaturummet ska ramas in av tillkommande bebyggelse på båda sidor. Höjden på de tillkommande flerbostadshusen längs gatan föreslås variera mellan tre och sex våningar beroende på kvarterens storlek och läge samt på relationen mellan flerbostadshus och småhus. På strategiskt och stadsbildsmässigt lämpliga ställen kan bebyggelsen även med fördel bli högre, till exempel vid Smycketorget.

Tillkommande bebyggelse längs Skattegårdsvägen behöver utformas på ett sådant sätt att tyst bullerskyddad sida skapas för bostäder. Detta görs lämpligen med kringbyggda gårdar där så är möjligt.

Smycketorget

Smycketorget har ett fördelaktigt läge i området med närhet till omkringliggande bostäder. Vid en omgestaltning av Skattegårdsvägen ges möjligheter att knyta Smycketorget till det nya stråket. Framtida busshållplatser längs Skattegårdsvägen kan även med fördel förläggas hit. Smycketorget bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas som mötesplats och torg med ett tillskott av såväl handel som bostäder. Vid Smycketorget finns även förutsättningar för välplacerade och väl gestaltade högre byggnader.

Lokaler

För att skapa ett aktivt gaturum ska bottenvåningarna till viss del innehålla lokaler mot Skattegårdsvägen.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget ligger i linje med översiktsplanen och pågående programarbete för Tynnered, gällande markanvändning, volymer och till viss del stråk. Förslaget behöver samordnas med stadsbyggnadsförslag för ny bebyggelse utmed Skattegårdsvägen. Den övergripande strukturen behöver ses över i detta sammanhang och slutna kvarter bör prövas i största möjligast mån. Det är viktigt att tillkommande bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet.

Programmet föreslår förändringar av korsningen Björkhöjdsgatan-Skattegårdsvägen samt en förändring till Skattegårdsvägen med tillkommande bebyggelse även på den södra sidan och flytt av busshållplatsen. Detta behöver en eventuell framtida detaljplan förhålla sig till. Enligt Program för Tynnered behöver även ett större grepp kring hela Skattegårdsvägen tas och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.

Stadsmiljö

Tynnered karaktäriseras arkitektoniskt av de ideal som var rådande under rekordåren (1960- och det tidiga 1970-talet) med en storskalig och rationell bebyggelse, dock med generellt sett lägre byggnadshöjder än i till exempel Frölunda.

Platsen består idag av en handelsbyggnad i ett plan med en suterrängvåning. I byggnaden inryms bland annat livsmedelsbutik, skomakare, frisör, tandvård, kiosk och restauranger. Det finns även en mindre byggnad på platsen, innehållande en fiskaffär. Marknivåskillnader tas upp med trappor och ramper. Den lägre marknivån ansluter till en gång- och cykeltunnel under Skattegårdsvägen och de högre liggande delarna till bostadsområdet Smyckeparken. Intill byggnaderna finns en bilfri entréyta samt en mindre uteservering. I övrigt nyttjas ytan till stor del för markparkering som ramas in av trädplanteringar. En återvinningsstation är placerad i en del av parkeringsytan.



Handel vid Smycketorget

Kommunal service

Inom området för ansökan om planbesked finns ingen befintlig kommunal service.

Ansökan har inte ett preciserat antal bostäder utan beskriver en tillkommande bruttoarea för småhus respektive flerbostadshus. Stadsledningskontoret gör en bedömning utifrån skissmaterial att innehållet är cirka 10 småhus och 50 bostäder i flerbostadshus. Enligt beräkningsmodellen för tidiga skeden motsvarar en exploatering med ovan nämnda antal och typ av bostäder ett behov av cirka 15 förskoleplatser och 25 grundskoleplatser.

Aktuell planansökan behöver ses tillsammans med omkringliggande planansökningar. I programmet beskrivs det sammanlagda behovet av kommunal service i form av tre grundskolor och cirka 45 nya förskoleavdelningar. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett område kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bland annat genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Med en omfattande utbyggnad i Tynnered är det viktigt att grundskolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör. Inom en radie på cirka 1 km från aktuell plats finns 3 skolenheter med kommunal huvudman. Det är viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och i och med detta en möjlighet att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande.

Det finns ett generellt underskott av platser inom boende med särskild service (BmSS) vilket framgår i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att BmSS kan prövas inom kommande planarbete om det går att få 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

Det finns flera trafikbarriärer i Tynnered som uppkommit till följd av trafikplanering och topografi i stadsdelen. De utgör fysiska begränsningar att röra sig inom området och mentala barriärer genom att det upplevs otryggt att korsa dem. Trafiksepareringen har gett upphov till en struktur där större genomfartsvägar är förlagda utanför bostadsområdena med mindre matargator in mot kvarteren. Gång- och cykeltrafiken har ett eget system som är separerat och ibland planskilt från biltrafiken. I närområdet finns ett flertal planskilda korsningar och i arbetet med Program Tynnered har otrygga stråk och förslag till åtgärder identifierats. Björkhöjdsgatan utgör idag en viktig skolväg. I ett eventuellt detaljplanearbete bör möjligheten att tillskapa en gång- och cykelväg studeras vidare.

Från Smycketorget finns det gång- och cykelvägar till lokala knutpunkter som Frölunda torg likväl som till Göteborgs centrum. Från området tar det med cykel cirka fem minuter till Frölunda torg och cirka 25 minuter Linnéplatsen.

Angöring med bil sker i dagsläget via Björkhöjdsgatan som nås via Skattegårdsvägen men detta kommer förändras i och med en utbyggnad enligt programförslaget.

Västerleden utgör ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap Miljöbalken. I ett eventuellt detaljplanearbete behöver de olika förtätningsprojekten i stadsdelens kumulativa effekt på Västerledens kapacitet utredas.

Programmet föreslår ett hållplatsläge för buss i anslutning till torget. Idag är det möjligt att ta sig till och från området med buss via Björkhöjdsgatans busshållplats (direkt söder om området). Kollektivtrafiknoden Frölunda torg ligger även cirka 750 meter öster om området. En spårvagnshållplats finns även vid Briljantgatans hållplats (cirka 450 meter söderut). Från hållplatserna är det möjligt att ta sig till- och från bostadsområdet via gångvägar som korsar de större vägarna i planskilda gångtunnlar. I samrådsversionen av programmet föreslås några av tunnelarna vara kvar, bland annat den i anslutning till torget. En eventuell kommande detaljplan behöver förhålla sig till det slutgiltiga programförslaget som planeras vara klart i slutet av 2023.



Till vänster gångtunnel under Smyckegatan och Skattegårdsvägen och till höger Smyckegatans hållplats och gc-tunnel under Västerleden mellan Smyckegården och Frölunda torg.

I ansökan anges inte närmre hur parkering löses men en infart till underjordiskt garage antyds på illustrationen. Hur parkering anordnas kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur trygghets- och vistelsesynpunkt. I ett eventuellt detaljplanearbete behöver ett större grepp kring Skattegårdsvägen tas och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.

Enligt en tidigare inskickad ansökan om planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22) har sex parkeringsplatser föreslagits för nedan markerat område som i aktuell ansökan om planbesked inrymmer fem radhus med tillhörande boendeparkering. Vid positivt planbesked föreslås att dessa planbesked hanteras i en gemensam detaljplan.



Illustrationsbild från en annan planansökan för småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22) av Stena Smyckeparken AB. Område som överlappas är markerat i rött.



Illustrationsbild från aktuell ansökan om planbesked från Stena Smyckeparken AB. Område som överlappas är markerat i rött.

Teknisk försörjning och mark

Området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen

genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns brister i kapaciteten i spillvattenledningsnätet. Även dagvattenledningsnätet har vissa kapacitetsbrister. Föreslagen ny bebyggelse står i konflikt med befintliga VA-ledningar.

Det finns ur ett avfallsperspektiv inte några hinder att starta ett planarbete. Hur avfallsinsamling och tillhörande angöring ska ordnas längs leverans- och angöringsstråket behöver undersökas mer i detalj under fortsatt arbete. Återvinningsstationen som står inom föreslaget planområde ska hanteras och stämmas av med Kretslopp och vatten.

Marken inom området utgörs främst av berg i dagen eller nära markytan, men lera finns i sydost enligt SGU:s jordartskarta. Utredningar från närliggande områden tyder på att de naturliga jordlagren huvudsakligen utgörs av en lös lera där de ytliga ca 2–3 m av leran är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på ett lager av friktionsjord innan berget tar vid. I delar av områdena överlagras leran av fyllnadsmaterial. Jorddjupen inom aktuellt planområde varierar inom spannet 0–10 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta. Generellt kan man säga att lasten från större byggnader som grundläggs inom området bestående av lera kommer behöva föras ner till fast botten, genom pålning eller annan grundläggning beroende på lerans mäktighet, för att undvika sättningar.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk/bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt SBF:s kravspecifikation.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan.

Miljö- och hälsoaspekter

Park- och naturmiljö

Naturvärdesinventeringen för program Tynnered pekar bland annat ut rödlistade almar vid Smycketorget. Alléträd omfattas av generellt biotopskydd. En eventuellt kommande detaljplan behöver utreda naturvärdena på platsen närmre.



Ortofoto med aktuellt område markerat i vitt.

Kulturmiljö

Området för ansökan om planbesked omfattas inte av stadens bevarandeprogram. Däremot ligger området för ansökan om planbesked inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4. kap Miljöbalken. Bestämmelserna för områden som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust syftar till att säkerställa att de samlade natur- och kulturvärdena som finns längs med kusten bevaras. Bestämmelserna syftar dock inte till att hindra utvecklingen av befintliga tätorter utan syftar till att fokusera exploatering till områden som redan är exploaterade för att du kunna de naturliga kustmiljöer som inte har exploaterats.

I och med att området för ansökan om planbesked ligger inom ett redan exploaterat tätortsområde bedöms ansökan ligga i linje med angivna bestämmelser för riksintresset för högexploaterad kust. Det bedöms heller inte utgöra någon risk för en kumulativ påverkan på riksintresset i och med att det inte är några natur- eller kulturvärden förknippade med kusten som tas i anspråk eller påverkas.

Social miljö

Det är viktigt att Smycketorget förstärks som centrumbildning och positivt att bostäder tillkommer på torget för att skapa både trygghet och underlag för handeln. I förslaget redovisas lokaler i bottenvåningen både mot torget och Skattegårdsvägen, vilket är viktigt för att uppnå en attraktiv mötesplats och service. Lokalytor och dess placering behöver studeras närmre i en framtida detaljplan för att uppnå ett funktionellt och trivsamt torg.

Hur parkering anordnas kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur trygghets- och vistelsesynpunkt och är en viktig fråga att utreda i en eventuellt kommande detaljplan.

Det är viktigt att de stråk som ansluter till Smycketorget upplevs som trygga och säkra, samt att det skapas tydliga synfält in mot den närliggande Smyckeparken. Så som förslaget är nu uppstår eventuellt konfliktpunkter mellan stråk och angöring/leveranser. Detta behöver studeras närmre vid en framtida planläggning. Platsen påverkas av hur framtida lokalgator och gång- och cykelstråk placeras.

Ansökan kan hanteras med en social komplexitetsnivå 3.

Luftmiljö

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft. I och med att förslaget inte bedöms medföra en betydande ökning av transporter eller möjliggör för uppförandet av någon verksamhet som kan antas ha en negativ påverkan på områdets luftkvalitet bedöms ett genomförande av en eventuell detaljplan inte påverka områdets luftkvalitet. Hur miljökvalitetsnormen för luft påverkas av projektet behöver utredas under detaljplanarbetet. Enligt för staden gemensam rutin ska en platsbedömning för luft alltid genomföras.

Ljudmiljö

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Skattegårdsvägen och till viss del även Björkhöjdsgatan utgör bullerkällor. Förslaget med ny bebyggelse inklusive omdaningen av Skattegårdsvägen kommer att förändra ljudmiljön väsentligt jämfört mot idag. En bullerutredning behöver tas fram i en eventuellt kommande detaljplan.

Skyfall och dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

Det finns inga strukturplansåtgärder i direkt anslutning till området, men ca 200 meter sydväst om planområdet finns två utpekade.

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Det innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten. Recipienten omfattas av ett markavvattningsföretag, vilket kan begränsa hur stort utflöde som får ske från planområdet

Markmiljö

Området för ansökan om planbesked utgör lågriskområde och normalriskområde för radon.

Det finns kända förorenade markområden vid bl.a. Skattegårdsvägen. En översiktlig markmiljöteknisk utredning behövs vid ett eventuellt detaljplanearbete. Det finns ingen indikation på förekomst av PCB i fogar i omkringliggande hus enligt miljöförvaltningen register. Mot bakgrund av detta bedöms det inte motiverat att ställa krav på provtagning av PCB i markmiljö i planområdet. Asfalt som finns inom områden bör dock provtas med avseende på tjärasfalt.

Miljökvalitetsnormer och betydande miljöpåverkan

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras inom ramen för ett eventuellt detaljplanearbete men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Program för Tynnered

Området för ansökan om planbesked omfattas av pågående arbete med framtagande av program för Tynnered. Programområdet sträcker sig väster och sydost om Smycketorget.

Programmet har varit på samråd och planeras att tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden Q4 2023. Förslaget ligger i linje med samrådsförslaget av programmet och en eventuell kommande detaljplan behöver följa det slutgiltiga programförslaget.

Etappindelning enligt Program för Tynnered

Ombyggnad av Skattegårdsvägen bör ligga först i utbyggnadsordningen, inom detta delområde, då ombyggnaden är en förutsättning för den föreslagna kvartersbebyggelsen söder om Skattegårdsvägen samt föreslagen kompletterande bebyggelse vid Smyckeparken och Smycketorget. Ombyggnaden medför omläggningar av VA-och elledningar liksom trafikstrukturen.

När Skattegårdsvägen är utbyggd föreslås Smycketorget som ett lämpligt nästa utbyggnadsprojekt. Även ett hållplatsläge för buss planeras i anslutning till torget. Genom att utveckla torget tidigt i processen ges förutsättningar att skapa en positiv syn på stadsomvandlingen för de boende och stärka områdets självkänsla. Ett attraktivt stadsdelstorg bidrar också till att skapa investeringsvilja för kommande byggprojekt.

Parallella ansökningar om planbesked

Parallellt med inkommen ansökan om planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan (dnr 0965/22) har Stena Fastigheter Smyckeparken AB inkommit med en planansökan för småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22) och stadsbyggnadsförslag för bostäder och förskola m.m. vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22). Dessa planbesked omfattar i olika utsträckning samma ytor och tillskrivs olika användningar i de olika planbeskedsansökningarna enligt illustrationerna nedan.



Planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan föreslår parkering.



Planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan föreslår radhus inom rödmarkerat område och bostäder (radhus och flerbostadshus), handel och torg inom blåmarkerat området.



Förslag för bostäder m.m. vid Skattegårdsvägen föreslår flerbostadshus inom rödmarkerat område och flerbostadshus, handel och kontor inom blåmarkerat område.

En gemensam eller samordnad detaljplaneprocess är nödvändig givet de överlappande områdena. Det finns även ett behov av ekonomiska överenskommelser för den omvandling av infrastruktur med mera som sker i programområdet. Behov av boende med särskild service behöver också samordnas liksom strukturplansåtgärder för skyfall och utbyggnad av mediaförsörjning.

Fastigheter

Gatumarken ägs av Göteborgs Stad medan Tynnered 27:9 ägs av Stena Smyckeparken AB och Tynnered 27:2 är upplåten med tomträtt till Svenska Handelsfastigheter för industriändamål till Svenska Handelsfastigheter. Tomträtten löper ut 2026. Svenska Handelsfastigheter är intresserade av att delta i en projektutveckling och detaljplan för Smycketorget. Kostnader för att medverka är bland annat rivning av befintligt handelshus vilket innebär förlorat bokfört värde samt friköp av tomträtt. Kostnaderna är eventuellt för höga för att projektet ska vara genomförbart för Svenska Handelsfastigheter.

torget upplevs ur trygghets - och vistelsesynpunkt. En mobilitets- och parkeringsutredning behövs.

- Platsanalys och struktur

Kartläggning av rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material samt centumbildningens avgränsning och innehåll. Den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens struktur. I planarbetet ska även en social- och barnkonsekvensanalys göras.

- Social service

Det finns ett generellt underskott av platser inom boende med särskild service (BmSS). Behovet behöver ses tillsammans med närliggande utvecklingsområden, planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22) bostäder och förskola m.m. vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22).

- Miljö, hälsa och säkert

- En bullerutredning och luftmiljöbedömning behöver tas fram i en kommande detaljplan.
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet.
- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Översiktlig miljöteknisk markunderökning
- Grönytefaktor, uppmuntra fastighetsägaren att arbeta med grönytefaktorer, ange målvärde och beräkna grönytefaktorn
- Luftmiljöutredning. Arbetet ska inledas med platsbedömning enligt stadens rutiner och tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Tekniska infrastruktur

- Analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp då vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar behöva byggas ut. Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera eventuell ledningsflytt eller omarbetning av förslaget.

Ekonomi

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Kommande planarbete kan behöva vara med och delfinansiera de samlade investeringar som kommer följa av program Tynnereds genomförande.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Exploateringsförvaltningen, Stadsledningskontoret, Stadsmiljöförvaltningen, Miljöförvaltningen, SBK Geotekniker, Socialförvaltningen Sydväst för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel 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

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) har inget att erinra mot planbeskedet och vill informera att det behövs ett E-område för en ny nätstation antingen inom området för planbeskedet eller inom området för angränsade plan i söder, Skattegårdsvägen. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

Göteborg Energi fjärrkyla och gas finns inte i området

Göteborg Energi fjärrvärme finns i närområdet vid cirkulationen Grevegårdsvägen / Skattegårdsvägen, se bild nedan. En anslutning till befintligt fjärrvärmenät om det blir aktuellt kan ske härifrån.



Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

I arkitektskissen finns placering av byggnader som står i konflikt med befintliga VA-ledningar. Arkitektskissen behöver omarbetas alternativt behöver VA-ledningar flyttas till annat läge.

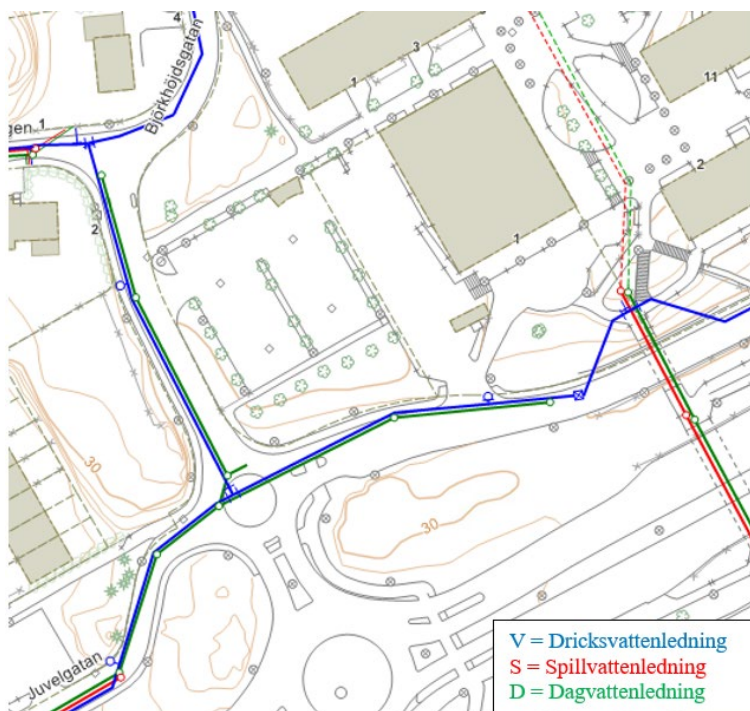
Om positivt planbesked ges vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera eventuell ledningsflytt eller omarbetning av arkitektskiss. Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Det finns ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Hur avfallsinsamling och tillhörande angöring ska ordnas längs leverans- och angöringsstråket behöver undersökas mer i detalj under fortsatt arbete. Hur återvinningsstationen som står inom föreslaget planområde ska hanteras behöver stämmas av med Kretslopp och vatten.

Utredningsbehov och information

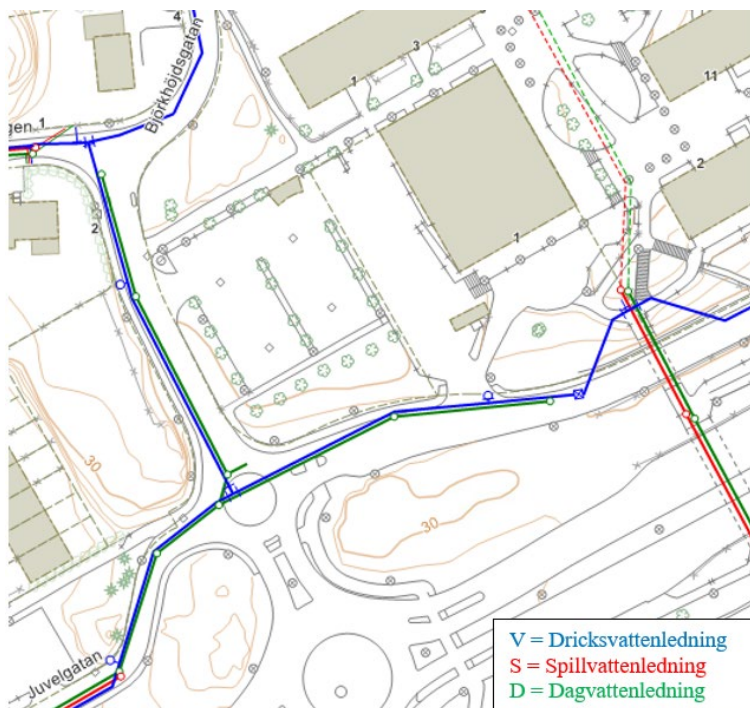
VA-ledningar

Befintlig byggnad i området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna VA-ledningar finns utbyggda i angränsande vägar, se



Figur 1. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Normalt sett ansluts respektive fastighet till varsin förbindelsepunkt för allmänt VA.

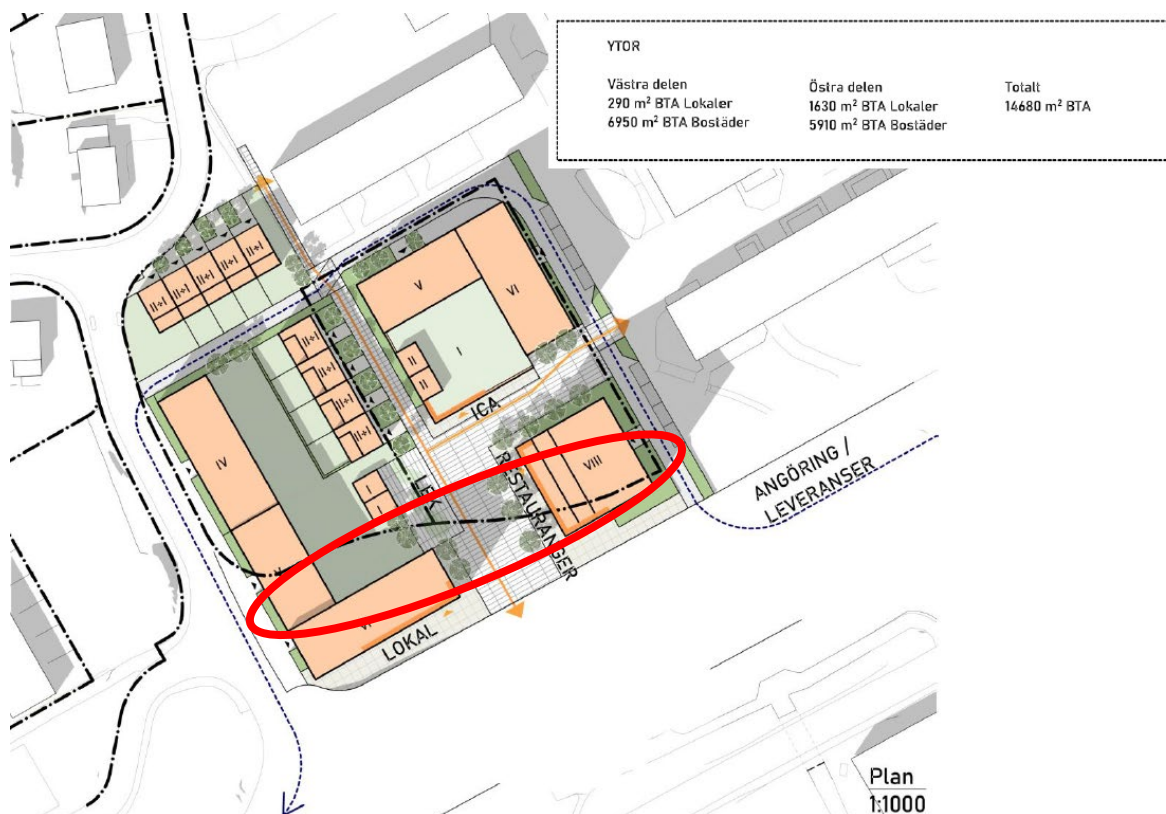
Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns brister i kapaciteten i spillvattenledningsnätet. Även dagvattenledningsnätet har vissa kapacitetsbrister. Infodring av befintliga spillvattenledningar nedströms området kan behövas för att minska mängden tillskottsvatten. Inför eventuell byggnation behövs utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet i anslutning till området.



Figur 1 VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

I arkitektskissen finns placering av byggnader som står i konflikt med befintliga VA-ledningar, se röd markering i Figur 2. Ledningssträckan uppgår till ca 100 meter. Kretslopp och vatten har även belyst denna ledningskonflikt i yttrande om planbesked för angränsande område vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22). Arkitektskissen behöver omarbetas alternativt behöver VA-ledningar flyttas till annat läge. Flytt av VA-ledningar bekostas av exploitören.

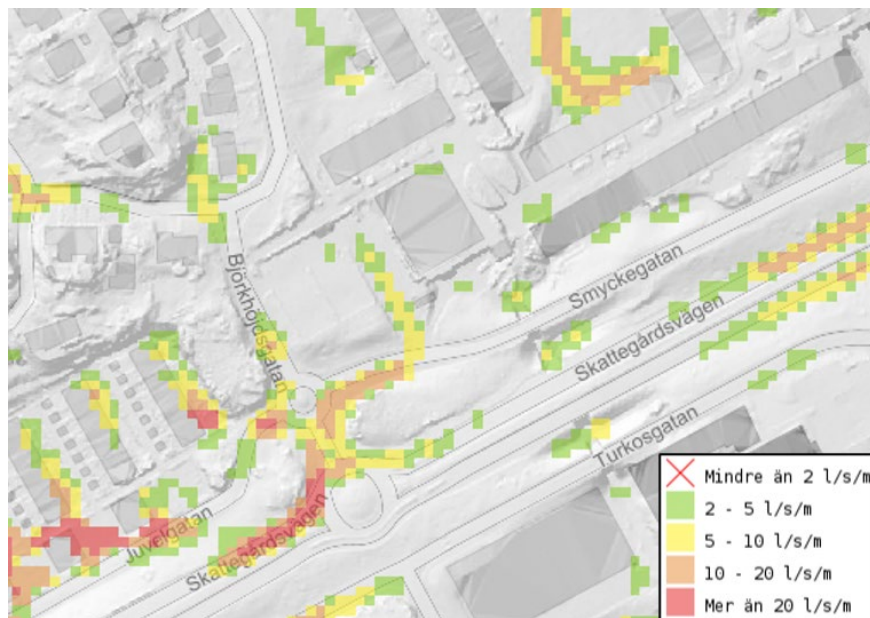
Det pågår totalt fyra parallella planbeskedsansökningar i direkt geografisk närhet till varandra nära Smycketorget/Skattegårdsvägen/Björkhöjdsgatan. Vid positivt planbesked behöver VA-utbyggnad, behov av kapacitetshöjande åtgärder etc. ses över gemensamt för de olika områdena.



Figur 2 Område där konflikt uppstår mellan planerad byggnation och befintliga VA-ledningar markeras med rött. (Skiss hämtad från planbeskedsansökan).

Skyfall

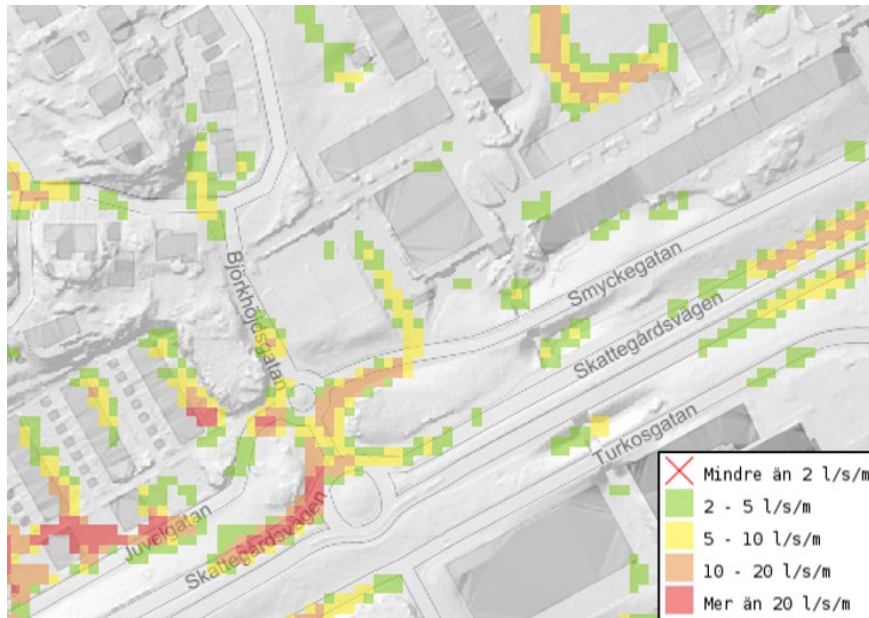
Vattendjup och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i Figur 3 och



Figur 4. Mellan befintlig byggnad och Smyckegatan ansamlas skyfallsvatten med ett djup på ca 0,2–0,3 m samt en mindre yta med ca 0,5 m djup vid ett klimatanpassat 100-årsregn, se Figur 3. Eftersom en byggnad är placerad här i arkitektskissen behöver denna volym kunna hanteras någon annanstans inom planområdet. Utgångspunkten är att

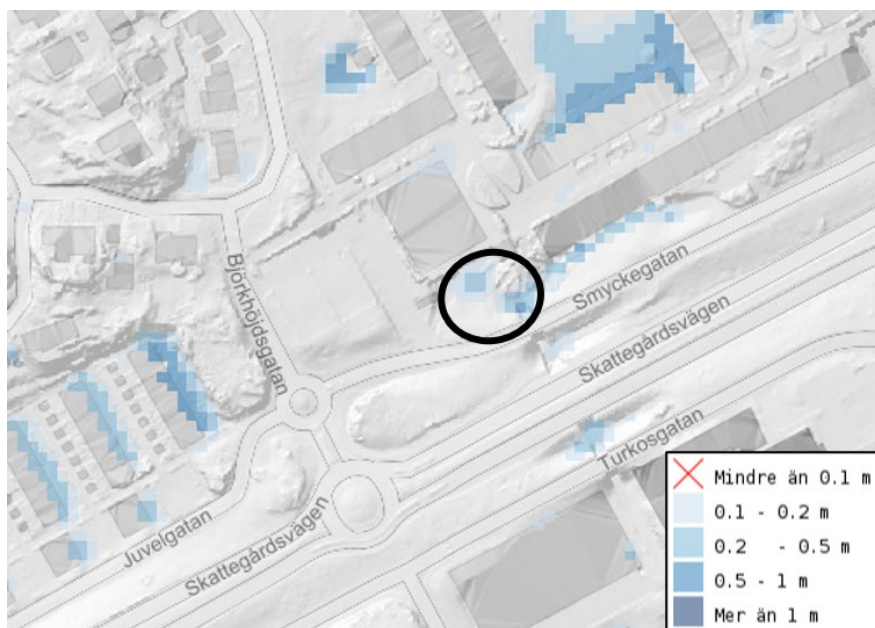
samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden. Det är viktigt att byggnationen inom planområdet inte förvärrar skyfallssituationen utanför planområdet både gällande bebyggelse och framkomlighet på vägar.

Det finns ett ytvattenflöde inom området vid ett klimatanpassat 100-årsregn framför allt i vid de två cirkulationsplatserna i anslutning till området samt ett mindre flöde centralt genom området, se



Figur 4.

Det finns inga strukturplansåtgärder i direkt anslutning till området, men ca 200 meter sydväst om planområdet finns två utpekade (angränsande till planområdet för Skattegårdsvägen): Skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation och Kastanjeallén. Eftersom fyra närliggande områden har ansökt om planbesked bör man i kommande utredningar se över strukturplansåtgärderna med ett gemensamt perspektiv.



Figur 3 Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Svart ring markerar var vatten ansamlas.



Figur 4 Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Recipienten är även klassad som vattenförekomst och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer i VISS. Stora ån har idag otillfredsställande ekologisk status enligt VISS. Enligt gällande miljö kvalitetsnorm ska Stora ån uppnå god ekologisk status 2033. Detaljplanen får inte försämra recipientens möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna. Detta sammantaget innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten.

Recipienten omfattas av ett markavvattningsföretag, vilket kan begränsa hur stort utflöde som får ske från planområdet.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

Ekonomisk bedömning

- Vid behov av flytt av befintliga VA-ledningar som står i konflikt med planerad byggnation bekostas flytten av exploatören. Ledningssträckan som berörs uppgår till ca 100 meter, vilket innebär omfattande kostnader om flytt ska göras.
- Utbyggnad av VA-ledningsnät (fram till förbindelsepunkt) som behövs för att försörja ny bebyggelse med allmänt VA bekostas av VA-kollektivet.
- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på kvartersmark bekostas av exploatören.
- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på allmän plats bekostas av Göteborgs stad.

Avfall

Det är positivt att ett leverans/angöringsstråk planeras att dras runt om området. Det håller tung trafik borta från torg och gångstråk inom området. Det tar även bort behov av backning.

Vid mötande trafik ska körbanan vara 5,5 meter bred, och om enkelriktat ska den vara 3,5 meter bred. Vid behov ordnas fickor där avfallsfordon kan stå vid tömning, men om förutsättningarna tillåter kan avfallsfordon stå direkt i körbanan vid tömning. Den frågan går hand i hand med var insamlingsplatser placeras och vilken typ av insamlingssystem som ska användas.

Var insamling och tillhörande angöring ska ordnas behöver undersökas närmare. Runt de större byggnaderna, för att boende ska nå insamling inom 50 meter, kommer antagligen flera insamlingsplatser med tillhörande angöring behöva ordnas.

För alla bostäder ska fastighetsnära insamling av mat- och restavfall samt förpackningar ordnas. Vid verksamheter ansvarar Kretslopp och vatten för insamling av mat- och restavfall. Fastigheter med restaurang- eller skolkök behöver vara utrustade med fettavskiljare.

Det ligger en återvinningsstation inom föreslaget planområde, på ICAs parkering vid Björkhöjdsgatan. Den ser inte ut att ingå i skissen. Förtätningen och målpunkter som planeras inom projektområdet kan öka behovet av återvinningsstationen. En dialog behöver hållas med Kretslopp och vatten om hur stationen ska hanteras i projektet.

Kulturförvaltningen

Inom området för den planerade förtätningen finns inte några fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla objekt. Kulturförvaltningen har därför inget att erinra mot den planerade exploateringen.

Exploateringsförvaltningen

Det är viktigt att kommande detaljplan görs tillsammans med dåvarande Fastighetskontorets tidigare inskickade ansökan om planbesked för Skattegårdsvägen mitt emot nu aktuellt område vid Smyckestorget, även viktigt att utformning och innehåll är i linje med planprogramarbetet. Det är en fördel om planerna kring Skattegårdsvägen kan slås ihop så långt det är möjligt.

Gällande grönfrågor så är föreslagen markanvändning möjlig. Naturvärdesinventeringen för program Tynnered pekar bland annat ut rödlistade almar vid Smycketorget.

Kommande detaljplan måste förstås utreda naturvärden, men generellt bör utgångspunkten vara att förslag till ny markanvändning bevarar och utvecklar dylika kvaliteter. Exploatering får inte påverka omgivande parkytor i något skede. Detsamma gäller naturytor med naturvärden.

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret angående planansökan för bostäder vid Björkhöjdsgatan. Ansökan har inte ett preciserat antal bostäder utan beskriver en tillkommande bruttoarea för småhus respektive flerbostadshus. Stadsledningskontoret gör en bedömning utifrån skissmaterial att innehållet är ca 10 småhus och ca 50 bostäder i flerbostadshus.

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med ovan nämnda antal och typ av bostäder ett behov av ca 15 förskoleplatser och ca 25 grundskoleplatser. Aktuell planansökan behöver, såsom stadsbyggnadsförvaltningen i sitt underlag beskriver, ses i en helhet i samverkan med omkringliggande planansökningar. Området för aktuell planansökan för bostäder vid Björkhöjdsgatan är beskrivet i program för Tynnered vilket nyligen varit på samråd. I programmet beskrivs det sammanlagda behovet av kommunal service i form av tre grundskolor och ca 45 nya förskoleavdelningar. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett område kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bl a genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Viktigt är att tillse att detta sker i en takt som möter både tillkommande behov och det evakueringsbehov som en ombyggnation skapar. Tillräckliga ytor behöver reserveras för att möta önskvärda nyckeltal avseende friyta och förskolestorlek.

Grundskola

Ur ett grundskoleperspektiv behöver tillräckliga ytor för skoländamål säkerställas, dvs skolhus och idrottsbyggnad, friyta, angöring och parkering. Med en omfattande utbyggnad är det viktigt att skolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör.

Inom en radie på ca 1 km från aktuell planansökan finns 3 skolenheter med kommunal huvudman. Stadsledningskontoret ser att det är viktigt att säkerställa trygga gång- och

cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och i och med detta en möjlighet att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande.

Boende med särskild service (BmSS)

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att BmSS kan prövas inom kommande planarbete om det går att få 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

SBK Geotekniker

Marken inom området utgörs främst av berg i dagen eller nära markytan, men även lera i sydost enligt SGU:s jordartskarta. Utredningar från närliggande områden tyder på att de naturliga jordlagren utgörs huvudsakligen av en lös lera där de ytliga ca 2-3 m av leran är av torrskorpekaraktär. Leran vilar på ett lager av friktionsjord innan berget tar vid. I delar av områdena överlagras leran av fyllnadsmaterial. Jorrdjupen inom aktuellt planområde varierar inom spannet 0-10 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta. Generellt kan man säga att lasten från större byggnader som grundläggs inom området bestående av lera kommer behöva föras ner till fast botten, genom pålning eller annan grundläggning beroende på lerans mäktighet, för att undvika sättningar.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk/bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt SBF:s kravspecifikation.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan.

Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningen ställer sig positiv till att Smycketorget förstärks som centrumbildning. Det är positivt att bostäder tillkommer på torget för att skapa trygghet. Förvaltningen ser även att det är positivt att ansökan föreslår lokaler i bottenplan ut mot Skattegårdsvägen. I ansökan anges inte hur parkering för besökare till verksamheter på torget ska placeras. Hur parkering anordnas på eller invid torget kan komma att ha stor inverkan på hur torget upplevs ur trygghets- och vistelsesynpunkt. Förvaltningen ser därför att det är viktigt att tidigt utreda parkeringsfrågan.

Det är viktigt att de stråk som ansluter till Smycketorget upplevs som trygga och säkra, samt att det skapas tydliga synfält in mot den närliggande Smykeparken. I förslaget föreslås ett gångstråk genom torget, förbi radhusen och vidare mot Björkhöjdsgatan, vilket förvaltningen ser som positivt då det idag är barn och ungdomar som rör sig via Björkhöjdsgatan till och från Frejaskolan. Det är dock viktigt att det i korsningen mellan detta gångstråk och det utpekade stråket för angöring/leveranser inte innebär att gångstråket upplevs som otryggt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Enligt ansökan föreslås en gata för angöring/leveranser bakom Smycketorget. Idag går ett gång- och cykelstråk från den södra sidan av Skattegårdsvägen, förbi Svenska kyrkan och under Skattegårdsvägen. Detta stråk används idag bland annat av barn som har Frejaskolan som målpunkt. Där gatan för angöring/leveranser börjar är samma plats som detta gång- och cykelstråk ansluter till den norra sidan av Skattegårdsvägen.

Förvaltningen ser att det finns en risk för att detta försvårar för möjligheten att skapa en trygg angöring av gång-och cykelstråket även på den norra sidan av Skattegårdsvägen.

Förvaltningen ser att det behöver studeras vidare kring vilken typ av funktion som Smycketorget ska ha. Aspekter som behövs studeras är till exempel om torget ska vara en del av stadslivet på Skattegårdsvägen eller om det mer ska vara ett torg vid sidan av. Även frågan kring vad torget ska innehålla behöver studeras, om det ska utvecklas med nya funktioner eller enbart utifrån befintliga verksamheter.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen ser att ansökan kan hanteras med en social komplexitetsnivå 3.

Miljöförvaltningen

Vår bedömning är att sökt planbesked inte i tillräcklig grad överensstämmer med intentionerna i program för Tynnered. Miljöförvaltningen anser att programmet ska antas innan planbesked beviljas samt att man bör avvakta med detta planbesked, eftersom Skattegårdsvägen ska byggas ut före Smycketorget (enligt planprogram sid 73).

Synpunkter kopplat till Program Tynnered:

- Förslaget bidrar inte till att utveckla mötesplats/torg med kvaliteter för besökaren.
- Förslaget saknar beskrivning hur gång- och cykeltunneln ska ersättas med korsning i plan, vilket ska ske enligt samrådsversionen av planprogrammet (sid 58).
- Vi vill se förslag på handel i bottenplan och bostäder på övervåning, vilket brukar vara en utformning som kan ge ett livaktigt torg.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöteknisk utredning behövs. Miljöförvaltningen har tidigare lämnat synpunkter på planprogram (BN 0836/20) som är relevanta för detta ärende också.

Det finns kända förorenad markområden, vilka nämns översiktligt i programmet. Miljöförvaltningen påtar att det inom Välenområdet finns förekomst av PCB, dels i muddermassor från Stoa ån, dels i närheten av Näsets f.d. avloppreningsverk (numera Reningsborg). Förorenad mark, utöver Välen, finns även vid Topasgatan och Skattegårdsvägen. Markmiljörisker inom området är bl.a. bensinstationer och tjärasfalt från 1950 till 1970. Beroende på vilken markanvändning som planeras kommer marken behövas saneras i olika grad.

Miljöförvaltningen har även lämnat synpunkter på intilliggande planbeskedsärende, småhus vid Björkhöjdsgatan, som är relevanta även i detta ärende.

Markmiljö

Det finns ingen indikation på förekomst av PCB i fogar i omkringliggande hus enligt miljöförvaltningen register. Mot bakgrund av detta bedöms det inte motiverat att ställa krav på provtagning av PCB i markmiljö i planområdet. Asfalt som finns inom områden bör dock provas med avseende på tjärasfalt.

Miljö- och klimatprogrammet

En beskrivning behövs hur exploateringen här bidrar eller motverkar stadens miljö- och klimatmål och vad görs för att minska miljöpåverkan.

Utredningar som behövs

- Miljöteknisk markunderökning
- Dagvattenutredning som ska baseras på framtida användning och principiella reningslösningar som i första hand utgår från gröna hållbara lösningar.
- Bullerutredning som behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 tom SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och uteplatser.
- Lufmiljöutredning. Arbetet ska inledas med platsbedömning enligt stadens rutiner och tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.
- Naturvärdesinventering. Det finns en allé vid parkeringsplatsen. Alla allér är bitopskyddade.
- SKA/BKA. Dra nytta av den ”pilot” som gjorts i samband med program Tynnered.
- Grönytefaktor, uppmuntra fastighetsägaren att arbeta med grönytefaktorer, ange målvärde och beräkna grönytefaktorn.