

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00815

(LIS diarienummer 0965/22)

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.rundevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan (Tynnered 27:9 m.fl.) inom stadsdelen Tynnered

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder vid Björkhöjdsgatan inom stadsdelen Tynnered.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

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.

Syftet är att utveckla, förtäta och modernisera Smycketorget genom fler bostäder, moderna lokaler och en blandad bebyggelse. 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.

Bedömningen är att förslaget kan prövas i en kommande detaljplan. Det ligger i linje med stadens strategiska dokument och program Tynnered. En viktig förutsättning är att innehållet följer Program Tynnered, som i dagsläget är under framtagande och ännu inte beslutat. En samordnad detaljplaneprocess behöver ske med planbesked för *småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22) bostäder och förskola m.m. vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22)*. 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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.

Bedömning ur ekologisk dimension

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.

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Förslaget med ny bebyggelse inklusive omdaningen av Skattegårdsvägen kommer att förändra ljudmiljön väsentligt jämfört med idag. En bullerutredning behöver tas fram i en eventuellt kommande detaljplan.

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. 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

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

Bedömning ur social dimension

Det är viktigt att Smycketorget förstärks som centumbildning 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.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

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.

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.

Skattegårdsvägen utgör ett framtida omvandlingsstråk där en utveckling av blandad stadsbebyggelse, effektivare användning av infrastruktur samt en ökning av de lokala stadsqualiteterna 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.

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.

Det pågår ett programarbete för Tynnered som omfattar Smycketorget. Programmet har varit på samråd. I programmet redovisas att 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.

Samrådsversionen av Program Tynnered dnr 0836/20 går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att förslaget kan prövas i en kommande detaljplan. Det ligger i linje med stadens strategiska dokument och program Tynnered.

En viktig förutsättning är att innehållet följer Program Tynnered, som i dagsläget är under framttagande och ännu inte beslutat.

En samordnad eller en gemensam detaljplaneprocess behöver ske med planbesked för *småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22)* och *bostäder och förskola m.m. vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22)*. 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.

Under förprövningen har ett antal frågeställningar identifierats vilka behöver fördjupas i kommande arbete:

- Trafik och parkering

Ett samlat trafikförslag för området runt Skattegårdsvägen behövs i ett tidigt skede inför en kommande planprocess för att klargöra förutsättningarna för alla tillkommande kvarter. Nya och befintliga stråk och gator behöver vävas samman.

I ansökan anges inte hur parkering för besökare och boende ska ordnas. Hur parkering anordnas på eller invid torget kan komma att ha stor inverkan på hur 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 centrumbildningens 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)* och *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 markundersökning
- 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 vill bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera eventuell ledningsflytt eller omarbetning av förslaget.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Parallellt med inkommen ansökan om planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan (dnr 0965/22) har Stena Fastigheter Smyckeparken AB inkommit med ansökan om planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22). Det finns även ett stadsbyggnadsförslag för bostäder och förskola m.m. vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22). Dessa ärenden omfattar i olika utsträckning samma ytor och tillskrivs olika användningar.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan